



Altmarkkreis Salzwedel

Richtlinie

zu

§ 22 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II)
(Grundsicherung für Arbeitsuchende)

- Leistungen für Unterkunft und Heizung -

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1 Allgemeine Zielsetzung	4
1.2 Leistungsgrundsätze.....	4
1.3 Ermittlung des angemessenen Wohnraums.....	4
1.3.1 Mietwohnungen	5
1.3.2 Selbst genutztes Wohneigentum.....	6
1.3.3 Besondere persönliche Bedürfnisse für größeren angemessenen Wohnraum.....	7
1.3.5 Wohngemeinschaften	8
1.3.6 Wohnwagenstellplätze.....	8
2. Kosten der Unterkunft	9
2.1 Mietwohnungen	9
2.2 Selbst genutztes Eigentum	10
2.3 Aufwendungen für die Warmwasserbereitung.....	12
3. Leistungen für die Kosten der Unterkunft und Heizung	13
3.1 Leistungen für Unterkunft und Heizung	14
3.1.1 Leistungen für Unterkunft für gemietete Unterkünfte	14
3.1.2 Leistungen für Unterkunft für selbst genutztes Wohneigentum.....	16
3.1.3 Leistungen für Heizung bei gemieteten Unterkünften und Wohneigentum.....	17
3.1.4 Aufwendungen für die Warmwasserbereitung	19
3.1.5 Unterbringungskosten in einer Obdachlosenunterkunft oder im Frauenhaus	19
3.2 Unterkunfts-kosten nach einem nicht erforderlichen Umzug.....	19
3.3 Unangemessene Kosten der Unterkunft.....	20
3.3.1 Aufforderung zur Kostensenkung / Anhörung	20
3.3.2 Senkung der Kosten der Unterkunft und Heizung nach 6 Monaten	22
3.4 Rückzahlung und Guthaben aus Betriebskostennachzahlung	22
4. Zusicherung vor Umzug	24
4.1 Zusicherung zu den Aufwendungen für eine neue Unterkunft	24
4.2 Erforderlichkeit des Umzuges	24
4.3 Angemessenheit der Aufwendungen der neuen Unterkunft	25
4.4 Zusicherung	26
5. Zusicherung zum Umzug (Personen unter 25)	27
6. Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten	29
6.1 Aufwendungen im Zusammenhang mit der Wohnungsbeschaffung.....	29
6.2 Umzugskosten	29
7. Überweisung der Unterkunfts-kosten	31
8. Miet- und Energieschulden	32
8.1 Mietschulden	32
8.2 Übernahme von Energie- und anderen Schulden bei Versorgern	33
8.3 Übernahme von Verzugszinsen bei selbst genutzten Eigenheimen	34
9. Mitteilungspflicht über die Rechtshängigkeit einer Räumungsklage.....	35
10. Zuschuss an Auszubildende.....	36
11. Anwendbarkeit, Ergänzungen.....	38
12. Sprachliche Gleichstellung	38
13. Inkrafttreten	38

Anlagenverzeichnis

Altmarkkreis Salzwedel

Richtlinie zu

§ 22 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II)

Grundsicherung für Arbeitsuchende

- Leistungen für Unterkunft und Heizung -

Gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 2 SGB II ist der Altmarkkreis Salzwedel als kommunaler Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende zuständig für die Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II.

Leistungen nach diesem Gesetz zur Sicherung des Lebensunterhaltes werden nachrangig und nur erbracht, soweit die Hilfebedürftigkeit nicht anderweitig beseitigt werden kann. Es sind in eigener Verantwortung alle Möglichkeiten - insbesondere auch der Einsatz der Arbeitskraft - zu nutzen, den Lebensunterhalt aus eigenen Mitteln und Kräften zu bestreiten. Dieses beinhaltet auch die Verpflichtung zur Vermeidung, Beseitigung, Verkürzung oder Verminderung der Hilfebedürftigkeit im gesetzlichen Rahmen

- Einkommen und Vermögen einzusetzen,
- Anträge bei anderen Sozialleistungen zu stellen und
- Ansprüche und Forderungen gegen Dritte geltend zu machen .

Unter bestimmten Vorgaben gehen bei Empfängern von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes diese auf den Grundsicherungsträger über.

Die nachfolgenden Ausführungen sind nicht als abschließende rechtsverbindliche Regelungen, sondern als Arbeitshinweise zur Auslegung der in § 22 SGB II enthaltenen unbestimmten Rechtsbegriffe anzusehen. Abweichungen von den folgenden Regelungen und Richtwerten sind unter Berücksichtigung des Einzelfalls grundsätzlich möglich.

1. Allgemeines

1.1 Allgemeine Zielsetzung

Die nachfolgende Richtlinie des Altmarkkreises Salzwedel zu § 22 SGB II soll das Thema „Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) gemäß § 22 SGB II“ im Gesamtzusammenhang behandeln und den Mitarbeiter sowie Leistungsempfängern und Interessierten in der Praxis Hilfestellung geben, die Vorschriften über die Gewährung der Kosten der Unterkunft und Heizung anzuwenden sowie die Möglichkeit geben, Entscheidungen nachzuvollziehen.

In der Umsetzung des § 22 SGB II sollen die örtlichen Gegebenheiten des Altmarkkreises Salzwedel und insbesondere die Besonderheit des Einzelfalles berücksichtigt werden. Bei der Erstellung dieser Richtlinie wurde u. a. die Rechtsprechung der Sozialgerichte sowie auch die „Ersten Empfehlungen zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung SGB II (§ 22 SGB II)“ des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e. V. (DV) einbezogen.

Die Richtlinie soll regelmäßig der aktuellen Rechtslage und der höchst richterlichen Rechtsprechung angepasst werden.

1.2 Leistungsgrundsätze

Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der **tatsächlichen Aufwendungen** erbracht, dies jedoch nur, **soweit diese angemessen** sind. Voraussetzung für die Berücksichtigung von Unterkunftskosten ist, dass diese tatsächlich für eine Unterkunft entstehen.

Unter „Unterkunft“ sind alle baulichen Anlagen oder Teile zu bezeichnen, mit denen man sich vor den Unbilden der Witterung schützen kann und die einen Raum für Privatheit gewähren. Neben Miet- und Eigentumswohnungen oder Eigenheimen sind dieses Baunot- oder Obdachlosenunterkünfte, Frauenhäuser, Hotel- oder Pensionszimmer, Schiffe und ggf. Wohnwagen. Es muss sich dabei aber um stationäre Unterkünfte handeln.

Kosten können nur für eine privat zum Wohnen genutzte Unterkunft übernommen werden. Kosten für gewerblich genutzte Räume, Lagerräume, Garagen, Stellplätze etc. werden nicht übernommen. Es werden grundsätzlich nur die Kosten für die aktuelle Unterkunft berücksichtigt, soweit die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung tatsächlich entstehen. Es können auch in der Regel nur für eine Unterkunft Aufwendungen anerkannt werden, auch wenn mehrere Wohnungen genutzt werden.

1.3 Ermittlung des angemessenen Wohnraums

Der Begriff der „Angemessenheit“ der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, welcher der vollen gerichtlichen Überprüfung unterliegt. Die Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten ist stets eine Einzelfallprüfung. Sie erfolgt einerseits nach den individuellen Verhältnissen des Einzelfalles, insbesondere nach der Zahl der im Haushalt lebenden Personen, deren Alter und Gesundheitszustand, und andererseits nach dem örtlichen Mietniveau und den Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes.

1.3.1 Mietwohnungen

Die Ermittlung der angemessenen Grundmiete erfolgt entsprechend der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes (Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R) nach der so genannten Produkttheorie.

Danach sind die angemessenen Kosten als Produkt aus der für den Hilfebedürftigen abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und der nach den örtlichen Verhältnissen angemessenen Nettokaltmiete pro Quadratmeter zu ermitteln. Der Leistungsberechtigte kann zu Gunsten oder zu Lasten eines Kriteriums (z. B. Wohnungsgröße) abweichen, wenn er dies mit dem anderen Kriterium (z. B. Mietpreis) ausgleicht. Die so genannte „erweiterte Produkttheorie“ (Einbeziehung der kalten bzw. auch warmen Nebenkosten) findet im Altmarkkreis Salzwedel (AMK) keine Anwendung.

Für die Angemessenheitsbetrachtung ist auf das örtliche Mietzinsniveau und dort jeweils auf den unteren Bereich der marktüblichen Wohnungsmieten für nach Größe und Wohnstandard zu berücksichtigende Wohnungen abzustellen. Bestands- und Angebotsmieten des unteren „Segments des Wohnungsmarktes“ unter Beachtung der individuellen Bedürfnisse der Bedarfsgemeinschaft und der örtlichen Gegebenheiten des Wohnungsmarktes fließen in die Betrachtung ein.

Da für die Städte und Gemeinden im Altmarkkreis Salzwedel kein Mietspiegel existiert, wurden marktübliche Mieten von Wohnungen im unteren bis mittleren Preisbereich ermittelt. Unter Berücksichtigung der Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes wird der Richtwert der Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche zurzeit auf **3,50 Euro** festgesetzt. Eine Erhöhung dieses Wertes ist derzeit nicht erforderlich, da nach wie vor Wohnraum innerhalb dieses Preisrahmens angeboten wird.

Für den Altmarkkreis Salzwedel ergeben sich folgende Mietobergrenzen bei einer Nettokaltmiete von 3,50 €/m²:

Anzahl der Personen im Haushalt (Haushaltsgemeinschaft)	angemessene Wohnfläche	Nettokaltmiete bei 3,50 €/m ² (angemessene)
1-Personen-Haushalt	bis 50 m ²	175,00 €
2-Personen-Haushalt	bis 60 m ²	210,00 €
3-Personen-Haushalt	bis 75 m ²	262,50 €
4-Personen-Haushalt	bis 85 m ²	297,50 €
5-Personen-Haushalt	bis 95 m ²	332,50 €
je weitere Personen bzw. besondere Gründe	10 m ²	zzgl. 35,00 € je weitere 10 m ²

Angemessenheit von Betriebskosten (isolierte Prüfung)

Betriebskosten sind ebenso wie die übrigen Kosten der Unterkunft in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen sind. Von Angemessenheit ist ohne weitere Prüfung auszugehen, soweit der Richtwert für die „kalten“ **Nebenkosten 1,20 €/m² angemessene Wohnfläche der Haushaltsgemeinschaft (HG)** der oben stehenden Tabelle nicht überschreiten. Dieses gilt unabhängig von der tatsächlichen Wohnungsgröße, so dass auch bei Unter- oder Überschreitung der angemessenen Wohnfläche die angemessene Wohnfläche der HG zu Grunde zu legen ist.

Sind die tatsächlichen Betriebskosten nicht angemessen, bedarf es einer näheren Prüfung. Diese Prüfung kann sich nur auf verbrauchsabhängige Kosten (insbesondere Wasser/ Abwasser, Müll) beziehen, da der Mieter auf die übrigen Kosten keinen Einfluss hat.

Von einem angemessenen **Wasserverbrauch** und somit einem wirtschaftlichen Verhalten des Hilfebedürftigen ist grundsätzlich auszugehen, wenn ein Verbrauchswert von **3,00 m³** pro Person und Monat der HG nicht überschritten wird.

Liegen die verbrauchsabhängigen Werte im angemessenen Bereich, sind die Betriebskosten trotz Überschreitung des Richtwertes als angemessen anzusehen und daher in tatsächlicher Höhe anzuerkennen. Dies gilt nur, insoweit die Unterkunft hinsichtlich der Aufwendungen für die Netto-Kaltmiete angemessen ist und zudem die angemessene Wohnfläche der HG nicht überschritten wird. Andernfalls werden die tatsächlichen (erhöhten) Kosten nur in Bezug auf die angemessene Wohnfläche anerkannt.

Angemessenheit von Heizkosten (isolierte Prüfung)

Die angemessenen Heizkosten werden bei Mietwohnungen mit zentraler Feuerstätte nach dem bundeseinheitlichen Heizspiegel auf der Basis des Verbrauchs ermittelt. Bei Mietwohnungen mit separater Feuerstätte erfolgt dieses nach den Vorgaben des DV. Dazu siehe auch unter Anlagen 1-3.

1.3.2 Selbst genutztes Wohneigentum

Eigenheime und Eigentumswohnungen sind geschütztes Vermögen i. S. des § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II bzw. § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII, wenn sie vom Eigentümer zu Wohnzwecken selbst genutzt werden und die folgenden – durch Urteil des Bundessozialgerichts (Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 2/05 R) festgelegten – Größen nicht überschreiten (s. Tabelle unten).

Aus der Klassifizierung als „geschütztes Vermögen“ kann aber nicht auf die Angemessenheit der für diese Unterkunft entstehenden Aufwendungen und der Heizkosten geschlossen werden.

Gemäß Urteil des Bundessozialgerichts (B 14/7 b AS 34/06 R vom 15.04.2008 - Nr. 34 ff) ist eine Unterscheidung zwischen Mietern und Eigentümern, insbesondere eine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern hinsichtlich der zu berücksichtigenden Unterkunfts- und Heizkosten nicht vorzunehmen. Bei der Prüfung der Angemessenheit und der Bemessung der Höhe der zu berücksichtigenden Kosten der Unterkunft sind die für Mieter geltenden Regelungen und die Höchstwerte der rechten Spalte der nachstehenden Tabelle zu Grunde zu legen. Leistungen dürfen nicht zur Vermögensbildung beitragen.

Wie bei der Frage der Angemessenheit der Unterkunfts-kosten für Mietwohnungen sind auch bei Wohneigentümern die Besonderheiten des Einzelfalls zu prüfen. Neben den bei einer Mietwohnung genannten Punkten können als weitere Entscheidungskriterien u. a. herangezogen werden:

- Perspektive des Leistungsbezugs
- Zeitraum zwischen Erwerb des Haus-/Wohneigentums und Eintritt der Hilfebedürftigkeit
- Dauer der Restfinanzierung
- Zustand der Immobilie/zukünftig zu erwartender Erhaltungsaufwand.

Die angemessene Größe richtet sich nach dem 2. WoBauG (BSG Urteil 07.11.2006 –B 7b AS 2/05 R). Danach ist bei einer Eigentumswohnung für einen 4-Personen-Haushalt eine Größe von 120 m² als angemessen anzusehen. Für ein selbst genutztes Haus(-grundstück) ist nach der Rechtsprechung geringfügig größerer Wohnraum noch als angemessen anzusehen, siehe Tabelle unten. Die Grundstücksgröße spielt hier keine Rolle.

Anzahl der Personen im Haushalt (Haushaltsgemeinschaft)	angemessene Wohnfläche (Hausgrundstück)	angemessene Wohnfläche (Eigentumswohnung)	angemessene Zinsen, dauernde Lasten
1-Personen-Haushalt	bis 90 m ²	bis 80 m ²	175,00 €
2-Personen-Haushalt	bis 90 m ²	bis 80 m ²	210,00 €
3-Personen-Haushalt	bis 110 m ²	bis 100 m ²	262,50 €
4-Personen-Haushalt	bis 130 m ²	bis 120 m ²	297,50 €
5-Personen-Haushalt	bis 150 m ²	bis 140 m ²	332,50 €
je weitere Personen bzw. besondere Gründe	10 m ²	10 m ²	zzgl. 35,00 € je weitere 10 m ²

Nachgewiesene Aufwendungen zur Bewirtschaftung des selbst genutzten Wohneigentums sind ohne weitere Prüfung als angemessen anzuerkennen, soweit verbrauchsabhängige Aufwendungen nicht unangemessen sind. Höhere Kosten sind im Einzelfall einer näheren Prüfung zu unterziehen, insbesondere bezüglich der Aufwendungen, die vom Eigentümer beeinflusst werden können (insbesondere Wasserverbrauch). Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu den Betriebskosten bei Mietwohnungen verwiesen.

Zurzeit gilt auch für selbst genutztes Wohneigentum der Richtwert für angemessene „kalte“ **Nebenkosten: 1,20 €/m² des angemessenen Wohnraums für Mieter** (s. oben).

Angemessenheit von Heizkosten (isolierte Prüfung)

Bei Wohneigentum werden die angemessenen Heizkosten nach den Vorgaben des DV ermittelt. Dazu siehe auch unter Anlage 2.

1.3.3 Besondere persönliche Bedürfnisse für größeren angemessenen Wohnraum

Besondere persönliche Bedürfnisse der Leistungsberechtigten bzw. seiner im Haushalt lebenden Angehörigen können im Einzelfall einen erhöhten Wohnflächenbedarf rechtfertigen. So ist zum Beispiel für Personen, die aufgrund einer Gehbehinderung dauerhaft auf die Benutzung eines Rollstuhls oder einer Gehhilfe angewiesen sind, ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf von 10 m² gerechtfertigt. Wird im Einzelfall eine höhere Wohnfläche anerkannt, sind die Gründe dafür in der Akte festzuhalten und mit Nachweisen zu belegen. Liegen Gründe für einen erhöhten Wohnflächenbedarf vor, erhöht sich die angemessene Grundmiete entsprechend der zusätzlichen Fläche. Gleiches gilt für die Höhe der angemessenen Betriebs- und Heizkosten.

1.3.4 Kinder, deren Wohnsitz zwischen den Elternteilen wechselt (Wechselmodell)

Kinder, deren Eltern unterschiedliche Wohnsitze haben, werden grundsätzlich bei dem Elternteil berücksichtigt, bei dem sie ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben.

Wird nachweislich ein Wechselmodell (periodisch regelmäßiger Wechsel, mindestens 1/3 des Jahres oder jedes zweite Wochenende und die Hälfte der Schulferien) betrieben, sind für ein bis zwei Kinder 10 m² und für jedes weitere Kind 5 m² bei der Angemessenheit des Wohnraums ggf. bei beiden Elternteilen zu berücksichtigen. Das Betreiben dieses Modells ist schriftlich von beiden Elternteilen zu bestätigen und die tatsächliche Umsetzung nachzuweisen. Unterhaltsrechtliche Fragen werden davon nicht berührt.

Ein Hinweis auf das Vorliegen des Wechselmodells könnte sich aus der Horizontalübersicht der Agentur ergeben. In diesen Fällen wird dort für das Kind der hälftige Regelsatz und für **den** Elternteil nur die Hälfte des Mehrbedarfes für Alleinerziehende berücksichtigt. In diesen Fällen ist ggf. bei jeder BG (beide Elternteile sind Leistungsempfänger) der angemessene Wohnraum nach oben stehender Vorgabe zu beurteilen.

1.3.5 Wohngemeinschaften

Bei „echten“ Wohngemeinschaften wird die nach der Personenanzahl nächst höhere Wohnfläche der Haushaltsgemeinschaft zu Grunde gelegt.

Die Punkte 1.3.3 bis 1.3.6 gelten für gemietete Unterkünfte und Wohneigentum gleichermaßen.

1.3.6 Wohnwagenstellplätze

Aufwendungen für Stellplätze von Wohnwagen, Caravans und Wohnmobilen können im Rahmen der Gebühren für Dauerstellplätze des Campingplatzes berücksichtigt werden, soweit sie die angemessenen Aufwendungen für andere Stellplätze nicht überschreiten.

Andere Stellplätze können nur berücksichtigt werden, wenn sie nicht gegen rechtliche Bestimmungen verstoßen und die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Müll) sowie der Brandschutz gesichert sind. Die zu berücksichtigenden Kosten der Unterkunft werden jeweils bezogen auf die Personenzahl der Bedarfsgemeinschaft. Für die erste Person der BG wird eine Stellplatzgröße von 50 m² zugrunde gelegt. Für jede weitere Person erhöht sich die zu berücksichtigende Stellplatzgröße analog den Flächen für Mietwohnungen. Als Nutzungsentschädigung kann ein Betrag bis zu 1,00 EUR/m² als angemessen berücksichtigt werden. Zusätzlich werden die nachgewiesenen Betriebskosten und Heizkosten berücksichtigt, soweit diese angemessen sind.

2. Kosten der Unterkunft

2.1 Mietwohnungen

Die Aufwendungen für gemieteten Wohnraum setzen sich grundsätzlich aus der Grundmiete (Netto-Kaltmiete) und den mietvertraglich geschuldeten Betriebskosten (kalte Betriebskosten und ggf. Heiz- und Warmwasserbereitungskosten), soweit diese rechtlich auf den Mieter umgelegt werden dürfen, zusammen. Die Höhe des Mietzinses ist vom Hilfebedürftigen durch Vorlage des Mietvertrages und ggf. aktueller Mietbescheinigungen nachzuweisen. Enthält der Mietvertrag nicht alle notwendigen Angaben, ist durch den Hilfebedürftigen eine vom Vermieter auszustellende Mietbescheinigung mit den notwendigen Informationen nachzureichen. Grundsätzlich besteht ein Bedarf, wenn für eine Unterkunft, egal welcher Art, tatsächlich Kosten anfallen und ein Mietzins fließt.

§ 22 Abs. 1 SGB II bestimmt, dass die Aufwendungen der Unterkunft und Heizung in tatsächlicher Höhe erbracht werden, soweit sie angemessen sind. Aufwendungen, die nicht mit der Unterkunft von Personen im Zusammenhang stehen, werden nicht übernommen (z. B. für Garagen, Autostellplatz, Garten).

Die Beurteilung der Aufwendungen für Unterkunft bei **Untermietverträgen** ist immer im Einzelfall zu prüfen. Insbesondere sind das Einverständnis des Vermieters der Wohnung sowie die tatsächliche Zahlung vom Hilfebedürftigen nachzuweisen. Auf Plausibilität ist zu achten. Der Hauptmietvertrag ist zu den Akten zu nehmen. Die anzuerkennenden Aufwendungen sollen in etwa dem geköpften Anteil aller Nutzer dieser Wohnung entsprechen. Es können grundsätzlich nicht mehr als die angemessenen KdU der Bedarfsgemeinschaft (BG) berücksichtigt werden.

Umlagefähige Betriebskosten

Betriebskosten sind laut § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten [Betriebskostenverordnung – BetrKV (Anlage 4)] die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen (siehe Tabelle unter 3.).

Besonderheiten bei bestimmten Betriebskostenarten (Kabelfernsehen)

Gebühren für die Bereitstellung des Kabelanschlusses sind nur im Rahmen der Unterkunftskosten zu übernehmen, wenn sie untrennbarer Bestandteil der mietvertraglich geschuldeten Nebenkosten sind (Urteil BVerwG vom 26.11.2001. 5 C 9/01, so auch SG Hannover S 47 AS 264/05 vom 18.08.05).

Kabelfernsehgebühren aus direktem Vertrag mit dem Versorger zählen dagegen nicht zu den Kosten der Unterkunft, sondern sind der Bedarfsgruppe der persönlichen Bedürfnisse des täglichen Lebens zuzuordnen. Diese Aufwendungen sind aus dem in den Regelleistungen enthaltenen Anteil für Freizeit, Unterhaltung und Kultur aufzubringen.

Besonderheiten bei Verwandtenmietverträgen

An Verwandtenmietverträge sind grundsätzlich höhere Anforderungen zu stellen. Sie sollten in Schriftform vorliegen. Sind sie vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit des kommunalen Trägers abgeschlossen worden, ist ein qualifizierter Nachweis darüber zu erbringen, dass in der Vergangenheit (mindestens sechs Monate vor Antragstellung) Mietzahlungen geflossen sind.

Grundsätzlich muss dazu mittels Bankbeleg der Zahlungsweg (Ausgabe bei dem Mieter/Eingang bei dem Vermieter) nachgewiesen werden. Mietbücher oder Quittungen können nur ausnahmsweise anerkannt werden, wenn der Vermieter dieses auch bei anderen ggf. bestehenden Mietverhältnissen so praktiziert.

Verwandtenmietverträge können auch nur dann anerkannt werden, wenn es sich dabei um abgeschlossenen Wohnraum handelt (Abgeschlossenheitsbescheinigung des zuständigen Bauamtes/Finanzamtes). Ein abgeschlossener Wohnraum liegt nur dann vor, wenn durch einen gesonderten Zugang der Wohnraum selbständig genutzt (eigene Küche und Bad/WC vorhanden) werden kann. Liegt kein abgeschlossener Wohnraum vor, ist grundsätzlich von einer Haushaltsgemeinschaft auszugehen und die nachgewiesenen tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung sind auf die Kopfzahl der Haushaltsgemeinschaft aufzuteilen (köpfeln).

2.2 Selbst genutztes Eigentum

Geschütztes Vermögen i. S. des § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II bzw. § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII sind Eigenheime und Eigentumswohnungen, die vom Eigentümer zu Wohnzwecken genutzt werden und – durch Urteil des Bundessozialgerichts (Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 2/05 R) – festgelegte Größen (s. 1.3.2) nicht überschreiten.

Die Qualifizierung als selbst genutztes Wohneigentum nach § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II bedeutet nicht, dass die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung dieses Objektes angemessen im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz SGB II sind. Es bedeutet nur, dass die Agentur für Arbeit hier festgestellt hat, es liegt ein selbst genutztes Hausgrundstück von angemessener Größe oder eine entsprechende Eigentumswohnung vor, das nicht als Vermögen zu berücksichtigen ist. Fällt ein selbst genutztes Eigentum nicht unter diese Schutzvorschrift, ist zu prüfen, ob und inwieweit Leistungen als Darlehen unter Bezug auf § 23 Abs. 5 SGB II zu erbringen sind.

2.2.1 Berücksichtigungsfähige Kosten

Aufwendungen für selbst genutztes Wohneigentum, das nach § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II nicht als Vermögen zu verwerthen ist, gehören zu im Rahmen der in § 7 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 DVO zu § 82 SGB XII genannten berücksichtigungsfähigen Kosten. Dazu zählen:

1. Schuldzinsen und dauernde Lasten;
2. Steuern vom Grundbesitz, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge;
3. Leistungen auf die Hypotheken, Gewinnabgabe und die Kreditgewinnabgabe, soweit es sich um Zinsen nach § 211 Abs. 1 Nr. 2 des Lastenausgleichsgesetzes handelt;
4. Erhaltungsaufwand;
5. sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes ohne besonderen Nachweis, Aufwendungen in Höhe von 1 v. H. der Jahresroheinnahmen.

Auch wenn diese Vorschrift zum Erhaltungsaufwand und für die sonstigen Aufwendungen zur Bewirtschaftung Pauschalen bzw. prozentuale Absetzungen von den Jahresroheinnahmen vorsieht, trifft dieses auf die Anwendung der Vorschriften im SGB II-Bereich nicht zu. Das Bundessozialgericht hat in ständiger Rechtsprechung festgestellt, dass die Leistungen für Unterkunft und Heizung nur für „tatsächliche“ Aufwendungen erbracht werden und eine Pauschalierung für die Kosten der Unterkunft und Heizung generell ausgeschlossen ist.

Berücksichtigt werden können Aufwendungen nur insoweit, wie sie dem selbst genutzten angemessenen Wohnraum zuzuordnen sind. Leistungen können nicht für unangemessen großen Wohnraum, Nebengebäude, Garagen, gewerblich genutzte Räume etc. gewährt werden.

Bei Eigentumswohnungen können allerdings neben den sonst ausgeschlossenen Leistungen (siehe Übersicht unter 3.) Kosten für die Bewirtschaftung der Eigentumsanlage (z. B. Allgemeinstrom für das Treppenhaus, Pflege der Außenanlagen etc.) sowie wenn dieses vertraglich geschuldet ist, die von der Eigentümergemeinschaft festgelegte, zu entrichtende Erhaltungsumlage berücksichtigt werden.

Zum Erhaltungsaufwand gehören die Ausgaben für Instandsetzung und Instandhaltung (z. B. Reparatur Dach oder Heizung, Außenanstrich Fenster), nicht jedoch die Ausgaben für Verbesserungen.

Schwierigkeiten ergeben sich grundsätzlich bei der Abgrenzung zwischen Erhaltungsaufwand und Erneuerungsmaßnahmen (dazu siehe 3.1.1.2). Der Erhaltungsaufwand umfasst sowohl die Instandhaltung (= laufende Instandhaltungsarbeiten) als auch die Instandsetzung (= Nachholung zurückgestellter Instandhaltung). Er muss geeignet und erforderlich (unabweisbar) sein, dem Leistungsberechtigten sein Wohneigentum zu Wohnzwecken zu erhalten. Er dient nicht zur Sicherung des Wohnstandards, solange der für den Leistungsberechtigten nach dem SGB II genügende einfache, ein menschenwürdiges Leben sicherstellende Ausstattungsstandard gewahrt bleibt. Erhaltungsaufwand ist nur zu übernehmen, soweit durch ihn voraussichtlich dauerhaft die gesamten nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II zu berücksichtigenden tatsächlichen Unterkunftskosten die Angemessenheitsgrenze des § 22 Abs. 1 Satz 1, 2. Halbsatz SGB II nicht übersteigen, die für Wohneigentum und Mietunterkünfte gleichermaßen (grundsätzlich 12 Monate) gilt [LSG Hessen, Beschluss vom 05.02.2007 – L 9 AS 254/06 ER (FEVS Band 58 S. 414)].

Vom Erhaltungsaufwand abzugrenzen sind wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen, für die keine Kosten übernommen werden (i. d. R. Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten).

Zum laufenden Erhaltungsaufwand zählt nur derjenige Aufwand, der periodisch regelmäßig anfällt und sich auf notwendige Kleinreparaturen, regelmäßig anfallende Wartungsarbeiten und Ausbesserungsarbeiten bezieht.

Eine weitere Abgrenzung ist zu treffen zwischen den Aufwendungen zur Instandsetzung/Instandhaltung von Haushaltsgeräten und dem Wohneigentum zuzurechnenden Geräten. Dabei sind Reparaturen für fest mit der Unterkunft verbundene technische Einrichtungen, wie ein Warmwasserboiler oder die Heizungsanlage, ohne die eine ordnungsgemäße Nutzung nicht möglich ist, dem Erhaltungsaufwand zuzuordnen. Die Reparatur eines Herdes oder eines Kühlschranks, auch wenn dieser in einer Küchenzeile integriert ist, auch eines Ofens (Kamin-, Werkstatt-, Ölofen etc.), der nicht fest mit dem Gebäude verbunden ist wie z. B. ein gesetzter Kachelofen, zählt nicht zu den Aufwendungen für Erhaltung und ist grundsätzlich aus der Regelleistung zu decken. [LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 08.10.2008 – L 10 B 1279/08 AS NZB (FEVS Band 60 S. 369)].

Aufwendungen zur Bewirtschaftung von Garten- und Ackerland sowie anderer nicht zu Wohnzwecken genutzter Flächen bzw. Gebäude (z. B. Gewerberäume, Garagen, Stellplätze, Nebengebäude) zählen nicht zu den Unterkunftskosten.

Tilgungsbeträge für Darlehen, die zum Erwerb, Bau, Umbau bzw. zur Modernisierung eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung aufgenommen wurden, können grundsätzlich nicht übernommen werden, da sie der Vermögensbildung dienen.

2.3 Aufwendungen für die Warmwasserbereitung

§ 20 Abs. 1 SGB II

(1) Die Regelleistung zur Sicherung des Lebensunterhaltes umfasst insbesondere Ernährung, Kleidung, Körperpflege, Hausrat, Haushaltsenergie ohne die auf die Heizung anfallenden Anteile, Bedarfe des täglichen Lebens sowie in vertretbarem Umfang auch Beziehungen zur Umwelt und eine Teilnahme am kulturellen Leben.

Der Gesetzgeber hat mit dieser Regelung eindeutig klargestellt, dass Haushaltsenergie, dazu zählen auch die Warmwasserbereitungskosten, in den Regelleistungen enthalten sind. Die Frage, ob und in welchem Umfang Warmwasserbereitungskosten in den Regelsätzen enthalten sind, hat das BSG in mehreren Entscheidungen ausgeurteilt und auch klargestellt, dass selbst wenn für die Warmwasserbereitung höhere Aufwendungen erforderlich sind, diese nicht zu den Kosten der Unterkunft zählen. Nach der letzten Entscheidung sind in den Regelleistungen nachfolgende Anteile für die Warmwasserbereitung enthalten und von Heizkosten gegebenenfalls abzusetzen:

Regelleistung 100 %	6,47 €
Regelleistung 90 %	5,82 €
Regelleistung 80 %	5,18 €
Regelleistung 70 %	4,53 €
Regelleistung 60 %	3,88 €

Die Absetzung dieser Anteile für Warmwasserbereitung von den Heizkosten wird immer dann vorgenommen, wenn sich aufgrund der vorgelegten Unterlagen kein Hinweis darauf ergibt, in welcher Höhe in den Heizkosten auch Kosten für Warmwasserbereitung enthalten sind. Weisen vorgelegte Betriebskostenabrechnungen die in den Heizkosten enthaltenen Warmwasserbereitungskosten konkret aus, sind diese von den Heizkosten abzusetzen und gegebenenfalls prozentual von den nach der Betriebskostenabrechnung festgesetzten Heizkosten abzusetzen.

3. Leistungen für die Kosten der Unterkunft und Heizung

Grundsätzlich können die nachgewiesenen und tatsächlich zu erbringenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung lt. nachstehender Tabelle bei der Ermittlung der Leistungsansprüche als „Bedarf“ berücksichtigt werden.

Aufwendungen für Grundkosten	<i>Mieter</i>	<i>Eigentümer</i>
Vertragliche Netto- Kaltmiete	X	-
Untermiete	X	-
mietähnliches Nutzungsentgelt	X	-
Pension- Hotelzimmermiete	X	-
Nutzungsgebühren Obdachlosenunterkunft	X	-
Nutzungsgebühren Frauenhaus	X	-
Stellplatzentgelte für Wohnwagen/Caravan/Wohnmobil	X	-
Tatsächlich nachgewiesene Aufwendungen für Unterkunft	X	-
Schuldzinsen und dauernde Lasten	-	X
Nebenkosten		
Grundsteuern	X	X
Gebäudeversicherung	X	X
Haftpflichtversicherung	X	X
Kosten der Wasserversorgung und Verbrauch	X	X
Kosten der Abwasserbeseitigung	X	X
Kosten der Grundstücksentwässerung	X	X
Kosten des Betriebes zentraler Wasserversorgungsanlagen ohne Verbrauch	X	-
Kosten für Personen- und Lastenaufzüge	X	-
Kosten der Heizung- und Warmwasserbereitungsanlage (ohne Verbrauch)	X	-
Wartungs- und Reinigungskosten der vorstehenden Versorgungseinrichtungen	X	X
Kosten der Straßenreinigung	X	X
Kosten der Abfallbeseitigung	X	X
Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung	X	-
Kosten der Gartenpflege	X	-
Kosten der Allgemeinbeleuchtung (Flure, Treppen etc.)	X	-
Kosten der Schornsteinreinigung	X	X
Kosten der Gemeinschaftsantennenanlage	X	-
Kosten der Verteileranlage für Breitbandkabelnetz	X	-
Kosten des Hauswartes	X	-
Erhaltungsaufwand*	-	X
Sonstige Betriebskosten	X	X
Heizkosten ohne Warmwasserbereitung		
nach Verbrauchsabrechnung	X	-
Gas- und Heizölabschläge	X	X
Abschläge für Fernwärme	X	X
Abschläge für Nachtstrom	X	X
Einmalige Beschaffung	X	X
Beschaffung in Eigenleistung	X	X

* wird näher erläutert

§ 22 SGB II

Leistungen für Unterkunft und Heizung

(1) ¹ Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. ² Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, werden die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden angemessenen Aufwendungen erbracht. ³ Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf des allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft so lange zu berücksichtigen, wie es dem allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. ⁴ Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie beziehen, bleiben insoweit außer Betracht.

3.1 Leistungen für Unterkunft und Heizung

3.1.1 Leistungen für Unterkunft für gemietete Unterkünfte

3.1.1.1 Laufende Aufwendungen

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden grundsätzlich in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht. Gemeint sind finanzielle Aufwendungen, die der Leistungsberechtigte im Bedarfszeitraum für die tatsächliche Nutzung /Gebrauchsüberlassung einer einzigen Unterkunft einem Dritten gegenüber kraft bürgerlichem oder öffentlichem Recht aufzubringen hat. Es werden auch Aufwendungen für Betriebskosten berücksichtigt, die der Mieter anstatt des Vermieters direkt an einen Dritten zahlt.

Grundsätzlich werden Betriebskosten als Vorauszahlung entrichtet. Es ist aber auch möglich, dass sie als „Pauschale“ vereinbart wurde. In diesen Fällen gibt es keine jährliche Betriebskostenabrechnung. Dieses ist auf dem blauen Blatt in der Akte zu vermerken.

Wird Wohnraum unentgeltlich bereitgestellt, entstehen keine Aufwendungen im Sinne dieser Vorschrift.

Bei der Nutzung der Wohnung durch eine HG sind die zu erbringenden Kosten nach Kopfzahl aufzuteilen. Diese Festlegungen bleiben grundsätzlich auch bei vorübergehender Abwesenheit (bis zu 6 Monaten) bzw. einem Leistungsausschluss bestehen, es sei denn, der Abwesende oder Ausgeschlossene kann seinen Anteil nicht aufbringen.

Bei einer „echten Wohngemeinschaft“ sind die mietvertraglichen Festlegungen im Rahmen der Angemessenheit bis zur Höhe der Gesamtmiete der genutzten Wohnung zu berücksichtigen.

3.1.1.2 Einmalige Aufwendungen

Zu den einmaligen Leistungen zählen alle im Bedarfszeitraum für die tatsächliche Nutzung/Gebrauchsüberlassung einer einzigen Unterkunft einem Dritten gegenüber kraft bürgerlichem oder öffentlichem Recht nicht periodisch geschuldeten Aufwand. Dazu zählen unter anderem:

- Betriebskostennachzahlungen,
- Schönheitsreparaturen, soweit mietvertraglich vereinbart,
- Einzugsrenovierung, soweit mietvertraglich vereinbart,
- Betriebskosten, soweit mietvertraglich die Zahlung durch Mieter vereinbart,
- Reparaturen, soweit mietvertraglich vereinbart und
- Erhaltung, soweit mietvertraglich vereinbart.

Betriebskostennachzahlungen

Voraussetzung für die Übernahme der Nachzahlung ist insbesondere, dass der die Leistung Begehrende

- die mietvertraglich geschuldeten Betriebskostenvorauszahlungen regelmäßig und vollständig gezahlt hat,
- zum Zeitpunkt der Abrechnung der Betriebskosten hilfebedürftig i. S. d. SGB II ist und
- insoweit die Betriebskosten angemessen sind.

Die Betriebskosten gelten als beantragt, wenn während des Abrechnungszeitraumes SGB II-Leistungen gewährt wurden, es sei denn:

- zum Zeitpunkt der Fälligkeit liegt keine Hilfebedürftigkeit mehr vor,
- sich die Betriebskostennachzahlung auf Zeiträume bezieht, in denen bei einem anderen Träger Leistungen bezogen wurden (wg. Trägerwechsel) oder
- der Verpflichtete verstorben ist.

Werden nicht angemessene Betriebskosten im Wege der Abrechnung geltend gemacht, ist im Einzelfall zu prüfen, ob die zu hohen Kosten durch unwirtschaftlichen Umgang mit verbrauchsabhängigen Betriebskosten entstanden sind. Im Zuge der Einzelfallprüfung ist das Verfahren nach § 24 SGB X (Anhörung) zu beachten.

Bei Feststellung unangemessen hoher Aufwendungen ist die Übernahme der Betriebskostennachzahlung einmalig bzw. nur so lange als Bedarf anzuerkennen, wie es dem Leistungsberechtigten nicht möglich ist, die Betriebskosten zu senken.

Im Bewilligungsbescheid ist der Hilfebedürftige über den für seine BG/HG angemessenen Verbrauch, den Folgen der Fortsetzung seines unwirtschaftlichen Umgangs mit verbrauchsabhängigen Betriebskosten und darüber, dass zukünftig eine Betriebskostennachzahlung nur noch in angemessener Höhe übernommen werden kann, zu belehren.

Auch Anträge nach Eingang der in der Abrechnung genannten Fälligkeit sind fachlich zu prüfen, denn das BSG hat mit Urteil vom 22.03.2010 – B 4 AS 62/09 R.- festgestellt, dass zur Geltendmachung der Kosten aus einer Betriebskostenabrechnung kein eigenständiger Antrag notwendig ist, da diese im Bewilligungszeitraum entstandenen Betriebskosten (-nachzahlungen) schon Teil des Antrags auf ALG II sind.

Eine Übernahme erfolgt auch, soweit in den Abrechnungszeitraum Zeiten fallen, in denen kein Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II bestanden hat. Ausschlaggebend ist dabei, dass der Antragsteller zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung leistungsberechtigt ist.

Ein Anspruch auf Übernahme besteht in diesen Fällen in der Regel nur, wenn die nachzuzahlenden Betriebskosten, die aus einer Zeit ohne Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II resultieren, vor Ablauf des in der Abrechnung genannten Fälligkeitstermins vom

Hilfebedürftigen geltend gemacht werden. Andernfalls richten sich die Ansprüche nicht nach § 22 Abs. 1, sondern § 22 Abs. 5 SGB II und sind als Schulden zu betrachten.

Unabhängig davon gilt: Resultiert die Nachzahlung daraus, dass die Vorauszahlungen nicht oder nicht vollständig erbracht wurden, besteht kein oder nur insoweit die Vorauszahlungen erbracht wurden ein Anspruch auf Übernahme des Nachzahlungsbetrages, da es sich dann um Schulden handelt.

3.1.2 Leistungen für Unterkunft für selbst genutztes Wohneigentum

3.1.2.1 Laufende Aufwendungen

Schuldzinsen und dauernde Lasten, die aus Darlehen für die Bebauung, Anschaffung, Sanierung oder Modernisierung eines Eigenheimes herrühren, entsprechen der Netto-Kaltmiete. Welche Betriebskosten berücksichtigt werden können, ergibt sich aus der oben stehenden Aufstellung.

Die Aufwendungen für selbst genutztes Wohneigentum werden in tatsächlicher Höhe in dem Monat berücksichtigt, in dem sie fällig sind. Diese Vorgabe des BSG würde aber in einem für die Leistungsempfänger nicht mehr nachvollziehbaren Chaos enden, insbesondere wenn zur Deckung KdU noch Einkommensanteile überspringen. Deshalb werden unter Bezug auf die Rechtsprechung des LSG LSA, Urteil vom 18.06.2009 – L 5 As 179/07, die Ansprüche auf KdU dieser Leistungsempfänger in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen des Kalenderjahres addiert und in anschließender Monatsaufteilung ermittelt. Damit wird dem Leistungsempfänger zunächst auf der Grundlage von § 42 SGB I einen Vorschuss bewilligt. Da zu Beginn eines Jahres nicht alle Kosten bekannt sind, werden diese nach Vorlage der Nachweise als einmalige Zahlung bewilligt und in die Jahresberechnung (Anlage 5) eingestellt. Gegebenenfalls ist die Leistungsbewilligung rückwirkend zu ändern.

Sollten bei den Nachweisen von verbrauchsabhängigen Aufwendungen Guthaben oder Nachzahlungen ausgewiesen sein, sind sie direkt in dem Monat einzustellen, in dem sie zur Wirkung kommen. Eine Entscheidung nach § 22 Abs. 1 S. 4 SGB II ist entbehrlich. Im Bewilligungsbescheid ist darauf hinzuweisen.

3.1.2.2 Einmalige Aufwendungen/Erhaltungsaufwand

Die rechtliche Beurteilung, ob und inwieweit Reparaturkosten grundsätzlich als Kosten für Unterkunft zu qualifizieren sind, ist problematisch, insbesondere die Abgrenzung zwischen Erhaltungsaufwand und wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen ist schwierig. Die hier praktizierten Regelungen, dass die angemessene Jahresnettokaltmiete der mit der BG des Hauseigentümers in Haushaltsgemeinschaft lebenden Personen den Jahreserhaltungsaufwand darstellt und alles, was darüber hinaus erforderlich ist, als wertsteigernde Erneuerungsmaßnahme betrachtet wird, ist zwar von den Gerichten noch nicht überprüft, stellt aber zunächst eine praktikable Abgrenzung dar (siehe dazu § 22 Abs. 2 SGB II Entwurf Neufassung des SGB II 2011).

Unabhängig davon ist regelmäßig ein Anspruch auf Leistungen zum Erhalt eines selbst genutzten Eigenheimes ausgeschlossen, wenn ein Darlehen, das zum Bau, Kauf, zur Sanierung oder Modernisierung eines selbst genutzten Eigenheimes verwandt und mit Grundpfandrechten gesichert wurde, vom Darlehensgeber gekündigt wurde. In dem Falle ist alsbald eine Verwertung des Grundstückes zugunsten des Darlehensgebers zu erwarten.

Es wäre unbillig, den Leistungsträger in einer solchen Situation noch zur Übernahme kostenintensiver Reparaturen zu verpflichten.

Zum Erhaltungsaufwand gehören die Ausgaben für Instandsetzung und Instandhaltung (z.B. Reparatur Dach oder Heizung, Außenanstrich Fenster), nicht jedoch die Ausgaben für Verbesserungen.

Zum laufenden Erhaltungsaufwand zählt nur derjenige Aufwand, der periodisch regelmäßig anfällt und sich auf notwendige Kleinreparaturen, regelmäßig anfallende Wartungsarbeiten und Ausbesserungsarbeiten bezieht.

Leistungen für Erhaltungsaufwand können nur nach Vorlage entsprechender Nachweise und bei unbedingter Erforderlichkeit (Unaufschiebbarkeit) in angemessener Höhe gewährt werden. Zur Beurteilung der angemessenen Höhe dienen Kostenvoranschläge (mind. 3), die durch den Hilfebedürftigen nach Feststellung des Bedarfs unverzüglich vor Auftragserteilung vorzulegen sind.

Zur Feststellung des Bedarfs werden durch den Altmarkkreis Salzwedel auch Besichtigungen vor Ort vorgenommen. Bei erstmaliger Beantragung der Übernahme von Aufwendungen für Erhaltungsaufwand soll das betroffene Objekt möglichst unter Beteiligung des Fachamtes in Augenschein genommen werden, um den zukünftigen Bedarf, den Zustand und eine Bedarfsprognose aktenkundig zu machen.

In Notfällen, z. B. Schäden an der Stromversorgung, Heizung im Winter, Wasserversorgung, kann im Einzelfall unter der Bedingung der späteren Vorlage von Nachweisen ohne weitere Prüfung die Zusicherung über 250,00 € zur Schadensregulierung erteilt werden.

Auch eine Übernahme des Erhaltungsaufwandes nach Kündigung des berücksichtigungsfähigen Darlehens auf der Grundlage des § 22 Abs. 5 SGB II kommt nicht in Betracht. Nach § 22 Abs. 5 Satz 1 SGB II können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Ein Anspruch besteht nur dann, wenn durch die Übernahme des Erhaltungsaufwandes die in diesem Sinne verstandene Wohnungslosigkeit noch abgewendet werden könnte. Durch die Kündigung ist zu erwarten, dass der Darlehensgeber in naher Zeit die Zwangsvollstreckung vornehmen wird. Ausreichend ist sogar die bloße Ankündigung der Zwangsvollstreckung durch den Darlehensgeber. Mit dieser Ankündigung ist einer Prognose, die Unterkunft könnte dem Antragsteller dauerhaft erhalten bleiben, die Grundlage entzogen. Auch mit den Erhaltungsmaßnahmen kann nicht sichergestellt werden, dass dem Hilfeempfänger die Unterkunft langfristig erhalten bleibt.

3.1.3 Leistungen für Heizung bei gemieteten Unterkünften und Wohneigentum (Laufende und einmalige Aufwendungen)

Auch die Kosten für Heizung werden gemäß § 22 Abs. 1 SGB II in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind.

Zu unterscheiden sind zwei Formen:

1. Heizung ohne individuelle Brennstoffbevorratung und
2. Heizung mit individueller Brennstoffbevorratung.

zu 1.

Bei der ersten Form werden zunächst durch den Altmarkkreis Salzwedel die Leistungen für Heizung entsprechend der durch den Leistungsberechtigten zu erbringende Abschläge an Vermieter oder Energieversorger (Beachte: bei E.ON zehn oder elf Abschläge) getragen. Einmal jährlich sollte die Abrechnung der tatsächlichen Heizkosten erfolgen.

Der Altmarkkreis Salzwedel legt aufgrund einer Entscheidung des BSG, 2.08.2009 – B 14 AS 36/08 R – bei der Angemessenheit der Heizkosten den Heizspiegel des Deutschen Mieterbundes (www.heizspiegel.de) zugrunde. Hier wird auf die Tabelle, die sich auf den Verbrauch in KWh/qm und Jahr bezieht, zurückgegriffen. Aus dieser Tabelle wird die rechte Spalte und die Zeile der entsprechenden Wohnfläche der Wohnanlage herangezogen und mit den förderfähigen Wohnflächen nach Landesförderrecht multipliziert.

Dieser Heizspiegel gilt jedoch nur für Fernwärme, Erdgas und Heizöl. Zur Feststellung der Angemessenheit ist die Vorlage „Rechner für HK nach Verbrauch“ heranzuziehen (Anlage 7).

zu 2.

Bei Beheizung mit Einzelöfen bzw. Heizungen, für die der Hilfebedürftige die Brennstoffe selbst beschaffen muss (2. Form), verteilt sich der Bedarf auf die Heizperiode vom 01.10. eines Jahres bis zum 30.04. des Folgejahres. Die Aufwendungen werden aber auf der Grundlage des LSG LSA, Urteil vom 18.06.2009 – L 5 As 179/07, auf 12 Monate verteilt.

Ein Bedarf besteht grundsätzlich nicht, wenn der Leistungsberechtigte noch über Heizmittel verfügt. Dies lässt aber auch Hilfen in Situationen zu, in denen sich auch Nichtleistungsempfänger mit Heizmaterial versorgen würden, z. B. Sommerpreise, günstige Brennholzangebote, Abschlagsverträge mit Lieferanten oder Versorger mit Jahresvorauszahlungen.

Fällt der Bedarf an Brennstoffen erst im Laufe der jeweiligen Heizperiode an, sind die Leistungen zur Beschaffung von Brennstoffen anteilig mit 1/7 je Monat für die verbleibende Heizperiode zu ermitteln, aber in der Leistungsberechnung auf 12 Monate zu verteilen.

Der Brennstoffbedarf für Heizungen mit individueller Brennstoffbevorratung ist immer im Einzelfall zu prüfen. Auf Antrag des Leistungsberechtigten ermittelt der Altmarkkreis Salzwedel den Bedarf nach Verbrauch. Der Antragsteller sollte die Rechnungen über die Bevorratung mit Heizmaterial der letzten drei Jahre vorlegen. Ist dies nicht möglich, wird auf der Grundlage der Empfehlungen des DV und der Berücksichtigung der aktuellen Preise der Bedarf ermittelt. Die Art des Gebäudes, der bauliche Zustand werden ebenso wie bedarfserhöhende Gründe, die sich aus der BG ergeben, berücksichtigt (Anlage 2). Grundsätzlich gelten jedoch die Verbrauchswerte der nach o. g. Regeln erstellten Vorlage „Heizkostenrechner“ als Angemessenheitskriterien. Berücksichtigt wird dabei insbesondere, ob es sich um offene oder geschlossene Bauweise handelt und die unter „Erhöhung des Heizbedarfs“ aufgeführten Punkte. Jeder „Haken“ erhöht den Bedarf um 10 % bis max. auf 30 %. Die Preise werden vierteljährlich angepasst.

Eine Kostenübernahme wird dann schriftlich zugesichert. Die Bezahlung erfolgt in der Regel direkt an den Brennstofflieferer nach Vorlage der Rechnung.

Ist zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Heizbeihilfe jedoch ein Ausscheiden aus dem Leistungsbezug vor Ablauf des berücksichtigten Zeitraums absehbar, ist nur eine anteilige Gewährung des Bedarfes vorzunehmen.

Bei witterungsabhängigen Mehrbedarf können höhere Bedarfswerte verfügt werden.

3.1.4 Aufwendungen für die Warmwasserbereitung

Auf 2.3 der Richtlinie wird verwiesen.

3.1.5 Unterbringungskosten in einer Obdachlosenunterkunft oder im Frauenhaus

Bei Bewohnern von Obdachlosenunterkünften zählen die öffentlich-rechtlichen Nutzungsgebühren zu den anzuerkennenden Unterkunfts-kosten. Die Nutzungsgebühren sind in der Regel nach anerkannten Kostensätzen festgelegt und daher in voller Höhe anzuerkennen.

Bei notwendiger Unterbringung in einem Frauenhaus sind die laut Nutzungsvertrag entstehenden Tageskostensätze zu berücksichtigen. Die Nutzungsgebühren bzw. Tageskostensätze sind jedoch um die darin enthaltenen Aufwendungen für Energie, Warmwasser, Möblierung u. a. zu kürzen, da diese Kosten bereits mit der Regelleistung abgegolten und somit nicht Bestandteil der Unterkunfts-kosten sind. Für Leistungsempfängerinnen, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt vor Unterbringung nicht im Altmarkkreis Salzwedel hatten bzw. die in einem Frauenhaus außerhalb des Landkreises untergebracht wurden, ist § 36a SGB II zu beachten.

3.2 Unterkunfts-kosten nach einem nicht erforderlichen Umzug

§ 22 Abs. 1 Satz 2 schafft eine konkrete, einzelfallbezogene Angemessenheitsgrenze für Fälle, in denen sich die tatsächlichen Unterkunfts-kosten durch einen nicht erforderlichen Umzug erhöhen. In diesem Fall werden zukünftige Leistungen nur in Höhe der bis zum Umzug zu tragenden Aufwendungen erbracht. Bei einem Umzug in eine unangemessene teure Wohnung sind ohnehin nur die angemessenen Unterkunfts-kosten zu übernehmen. Von dieser Regelung werden nur diejenigen Umzüge erfasst, wenn jemand aus einer günstigeren, angemessenen Unterkunft in eine teurere, aber ebenfalls noch angemessene Unterkunft ohne Erfordernis umzieht. Unter folgenden Voraussetzungen könnte ein Umzug unter anderem erforderlich sein, wenn:

- dieses durch den kommunalen Träger veranlasst wurde;
- wegen einer konkret benannten Arbeitsstelle an einem anderen Ort unter Berücksichtigung der noch zumutbaren Pendelzeiten bis 2,5 Stunden täglich bei Vollzeit (nicht jedoch schon bei vager Aussicht auf Verbesserung der Arbeitsmarktposition);
- bei unzureichender Deckung des Unterkunftsbedarfes (beispielsweise bei unzureichenden sanitären Verhältnissen für die Versorgung eines Kleinkindes, bei Familienzuwachs);
- bei ungünstiger Wohnflächenaufteilung und bevorstehender Geburt eines Kindes;
- bei baulichen Mängeln nach Ausschöpfung der Selbsthilfepflichtung (beispielsweise bei Feuchtigkeit, starkem Schimmelbefall, aber erst nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten in der bisherigen Unterkunft);
- aus gesundheitlichen Gründen (beispielsweise nicht behindertengerecht);
- bei sonstigen, dringenden, persönlichen, sozialen Gründen (Störung der Wohngemeinschaft,

Herstellung einer ehelichen oder nicht ehelichen Lebensgemeinschaft, Pflege von Angehörigen oder Trennung von Partnern);

- bei Vorliegen eines rechtskräftigen Räumungsurteils.

Liegen diese Umzugsgründe nicht vor, sind auch geringfügige Mehrkosten nicht gerechtfertigt. Eine unter § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II fallende Begrenzung wirkt bei neuerlichen, wiederum nicht erforderlichen Umzügen fort, soweit auch die weiteren Unterkünfte im Vergleich zur Ausgangswohnung Mehrkosten verursachen.

Bei Zuzügen von außerhalb des Zuständigkeitsbereiches des Altmarkkreises Salzwedel sind im Falle des § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II die abstrakt für diese BG/HG anzunehmenden angemessenen Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen, soweit die Aufwendungen für die Unterkunft am Wegzugsort nicht unterhalb der Angemessenheitsgrenze lagen.

3.3 Unangemessene Kosten der Unterkunft

Unangemessene Aufwendungen der Unterkunft und Heizung sind gemäß § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II nur so lange in tatsächlicher Höhe zu berücksichtigen, wie es dem Leistungsberechtigten bzw. der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen auf den angemessenen Umfang zu senken. Die Übernahme unangemessen hoher Aufwendungen erfolgt in der Regel längstens für 6 Monate.

Für Hilfebedürftige, die bereits bei Leistungsbeginn in einer unangemessen teuren Wohnung leben, sind zunächst grundsätzlich die tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung in voller Höhe zu übernehmen; in der Regel jedoch längstens für 6 Monate. Diese befristete Bestandschutzregelung gilt auch für Fälle, in denen eine zunächst angemessene Wohnung während des Leistungsbezuges, etwa durch eine Mieterhöhung oder den Auszug bzw. den Tod eines Haushaltsangehörigen, unangemessen teuer wird. Die Bestandschutzregelung gilt nicht, wenn ein Hilfebedürftiger während des Leistungsbezuges ohne Aufforderung bzw. ohne Notwendigkeit in eine teurere Wohnung umzieht.

3.3.1 Aufforderung zur Kostensenkung / Anhörung

Der Hilfebedürftige wird nach Kenntnis durch den Altmarkkreis Salzwedel über die Unangemessenheit der Aufwendungen belehrt und aufgefordert, sich um eine Senkung der Kosten intensiv zu bemühen. Es soll dargestellt werden, welche Möglichkeiten zur Kostensenkung bestehen (z.B. Untervermietung, Gespräch mit dem Vermieter, Wohnungswechsel oder andere Maßnahmen). Die Belehrung ist schriftlich durchzuführen und muss den Hilfebedürftigen über Folgendes aufklären (vgl. SG Osnabrück, Urt. vom 27.10.2006, S 22 AS 494/05):

- den Umstand und Grund, dass und weshalb die Unterkunft unangemessen ist;
- welcher Betrag für die Kosten der Unterkunft als angemessen angesehen wird;
- welche Wohnfläche für den Hilfebedürftigen und die ggf. mit ihm in Bedarfsgemeinschaft lebenden Angehörigen angemessen ist;
- die Möglichkeit, eine größere Wohnung zu bewohnen, wenn die Aufwendungen dennoch im angemessenen Bereich liegen;

- die Obliegenheit des Hilfebedürftigen, sich um eine Reduzierung der Kosten durch Untervermietung, Verhandlung mit dem Vermieter oder letztlich durch einen Wohnungswechsel intensiv zu bemühen;
- den Umstand, dass der Hilfebedürftige Nachweise zu erbringen hat, um seine Bemühungen zur Kostenreduzierung zu belegen;
- die Möglichkeit der Darlegung eventueller Härtegründe, die einen Wohnungswechsel, als letzte Alternative der Kostensenkung, unzumutbar machen könnten;
- den Umstand, dass die tatsächlichen (erhöhten) Unterkunftskosten in der Regel für maximal sechs Monate übernommen werden können und nach Ablauf der Frist auf das angemessene Maß abgesenkt werden.

Weiterhin sollten folgende Informationen aufgenommen werden:

- Hinweis, dass vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Wohnung die Zusicherung des Altmarkkreises Salzwedel einzuholen ist (§ 22 Abs. 2 SGB II);
- Möglichkeit der Übernahme erforderlicher Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution und Umzugskosten nach vorheriger Zusicherung (§ 22 Abs. 3 SGB II);
- mögliche Folgen bei Nichteinholen der Zusicherung (lediglich Übernahme von bis dahin zu tragenden angemessenen Unterkunftskosten, evtl. Versagung von Wohnungsbeschaffungs-, Umzugskosten, Mietkaution).

Welche Bemühungen zur Kostensenkung werden erwartet?

a) bei Bewohnern von Mietwohnungen

- Rücksprache mit dem Vermieter (Mietsenkung, Wohnungstausch);
- Kostensenkung durch Untervermietung (soweit möglich und zulässig);
- als letzte Möglichkeit: Anmietung einer preisgünstigeren angemessenen Wohnung.

Die alleinige Eintragung in die Liste der Wohnungssuchenden bei den verschiedensten Vermietern reicht als Nachweis nicht aus. Der Hilfebedürftige muss sich selbst intensiv und ernsthaft um eine Kostensenkung (z.B. eine preisgünstigere angemessene Wohnung) bemühen (Vorsprachen bei Wohnungsbauunternehmen und anderen Vermietern, Zeitungsinserate u.a.). Der Hilfebedürftige darf seine Bemühungen nicht nur auf den bisherigen Wohnort beschränken, sondern es ist ihm in der Regel auch zuzumuten, die Wohnungssuche auf benachbarte Orte auszuweiten.

Die Beweislast, dass eine bedarfsgerechte angemessene Wohnung auf dem Wohnungsmarkt nicht vorhanden bzw. trotz ernsthafter, intensiver Bemühungen nicht verfügbar war/ist, obliegt in erster Linie dem Hilfebedürftigen. Die intensiven Bemühungen (z.B. Reaktion auf Inserate, Vorsprache bei Wohnungsbauunternehmen, Wohnungstauschbörse) sind von ihm kontinuierlich nachzuweisen.

b) bei Bewohnern von Wohneigentum

- Umschuldung von Darlehen;
- Stundung von Zahlungsverpflichtungen;
- Vermietung von Teilen des Wohneigentums;
- ggf. Vermietung des gesamten Eigentums (soweit wirtschaftlich sinnvoll) und Anmietung einer angemessenen Mietwohnung;
- ggf. Verkauf der Immobilie mit ganzer oder weitgehender Ablösung der Schuld (Beschluss LSG Baden-Württemberg vom 26.07.2006 – L 13 AS 1620/06 ER-B).

3.3.2 Senkung der Kosten der Unterkunft und Heizung nach 6 Monaten

Nach Ablauf der 6-monatigen Übergangsfrist sind die Kosten der Unterkunft und Heizung im Regelfall auf das angemessene Maß zu senken. Die Übernahme unangemessen hoher Kosten über die Dauer von 6 Monaten hinaus kommt nur in Betracht, wenn aus Gründen der Unwirtschaftlichkeit oder Unzumutbarkeit ein Wohnungswechsel, als letztes Mittel der Kostensenkung, nicht angezeigt ist oder wenn es dem Hilfebedürftigen trotz nachgewiesener intensiver Bemühungen nicht möglich war, seine Unterkunftskosten oder Heizkosten auf ein angemessenes Maß zu senken.

Der Altmarkkreis Salzwedel weist zu dem Zeitpunkt, ab dem nur noch die angemessenen Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden, aktenkundig nach, dass für diese BG im Einzugsbereich (Gemeinde/20 km Radius) im städtisch geprägten Bereich mindestens drei, im ländlichen Bereich ein bis zwei Wohnungen, die als angemessen anzusehen sind, zur Verfügung stehen. Hat der Hilfeempfänger nicht substantiiert dargelegt, dass ihm binnen der zugebilligten Übergangsfrist eine bedarfsgerechte angemessene Unterkunft nicht zur Verfügung stand, reicht der Nachweis einer freien vorhandenen Wohnung aus.

Sind nach Ablauf der Übergangsfrist die tatsächlichen Kosten nicht gesenkt, sind ab diesem Zeitpunkt grundsätzlich nur noch die angemessenen Kosten der Unterkunft zu übernehmen. Eine weitere Übernahme der tatsächlichen zu hohen Kosten scheidet kraft Gesetzes aus. Da nach herrschender Meinung die Kostensenkungsaufforderung keinen Verwaltungsakt darstellt, ist aber zumindest der Hilfeempfänger – wie oben dargelegt – schriftlich auf den Umfang und die Art seiner Mitwirkung und auf das, was für seine Haushaltsgemeinschaft als abstrakt angemessene Unterkuftsbedarf anzusehen ist, hinzuweisen.

Nach Ablauf einer Frist ((3 Monate), in der statt der tatsächlichen nur noch die angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung übernommen werden, hat der Hilfebedürftige nachzuweisen, ob und wie er den Differenzbetrag aufgebracht hat und künftig auf Dauer aufbringen wird. Lässt sich anhand der vom Hilfebedürftigen vorgebrachten Darlegungen nicht erkennen, wie der Differenzbetrag gedeckt wurde und sind die vollen Kosten der Unterkunft und Heizung an den Vermieter gezahlt worden, ergibt sich für den Leistungsträger ein begründeter Verdacht bezüglich verschwiegenem Einkommen und Vermögen und damit grundsätzliche Bedenken an der Bedürftigkeit des Leistungsempfängers. Die Agentur für Arbeit ist davon in Kenntnis zu setzen. In Bezug auf die Kosten der Unterkunft und Heizung ist dem Betroffenen weiter Beratung und Unterstützung anzubieten.

Abweichende Entscheidungen sind möglich, aber nachvollziehbar aktenkundig zu machen.

3.4 Rückzahlung und Guthaben aus Betriebskostennachzahlung

Ergibt sich aus der Betriebskostenabrechnung eine Rückzahlung bzw. ein Guthaben, so ist dieses nicht als Einkommen im Sinne von § 11 SGB II anzusehen, sondern mindert gemäß § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II die nach dem Monat der Gutschrift oder Rückzahlung **mietvertraglich**

geschuldeten Aufwendungen der Unterkunft so lange, bis sie aufgezehrt sind. Auf jeden Fall hat dem Leistungsberechtigten ein monatlicher Gesamtanspruch von einem Cent zu verbleiben, um den Leistungsausschluss und die damit einhergehenden Nachteile zu vermeiden.

Bei rechtzeitiger Vorlage der Betriebskostenabrechnung ist der Bewilligungsbescheid nach § 48 Zehntes Buch Sozialgesetzbuch (SGB X) möglichst für die Zukunft - ab dem auf die Betriebskostenabrechnung folgenden Monat - aufzuheben bzw. insoweit zu ändern.

Wurde die Betriebskostenabrechnung erst zu einem späteren Zeitpunkt oder ggf. erst nach Aufforderung vorgelegt, ist § 48 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 SGB X entsprechend anzuwenden und der entsprechende Bewilligungsbescheid rückwirkend aufzuheben. Der Betroffene hat in diesem Fall unter Bezug auf § 50 SGB X die zu viel gezahlten Aufwendungen zu erstatten. Eine Verrechnung mit zukünftigen Leistungen ist wegen der sachlichen Übereinstimmung und der nur zeitlich verzögerten Leistungsänderung möglich.

Auf die Infos 01/09 und 01/10 (Anlage 8 und 9) wird verwiesen.

4. Zusicherung vor Umzug

§ 22 Abs. 2 SGB II

(2) ¹ Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll der erwerbsfähige Hilfebedürftige die Zusicherung des für die Leistungserbringung bisher örtlich zuständigen kommunalen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. ² Der kommunale Träger ist nur zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind; der für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige kommunale Träger ist zu beteiligen.

4.1 Zusicherung zu den Aufwendungen für eine neue Unterkunft

Gemäß § 22 Abs. 2 SGB II soll der erwerbsfähige Hilfebedürftige vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung des für die Leistungserbringung bisher örtlich zuständigen kommunalen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen.

Damit ist der Altmarkkreis Salzwedel zuständig für Zusicherungen bei Umzügen innerhalb des Landkreises sowie für Umzüge nach außerhalb des Landkreises.

Ein Anspruch auf Zusicherung besteht, wenn der Umzug **erforderlich** ist **und** die Aufwendungen für die neue Unterkunft **angemessen** sind. Liegen die Voraussetzungen nicht gleichzeitig vor, hat der Hilfebedürftige keinen Rechtsanspruch auf eine Zusicherung.

Das Zusicherungsverfahren hat allein Aufklärungs- und Warnfunktion und zielt darauf, dem Leistungsberechtigten vor Vertragsabschluss und einem Umzug Klarheit über die Angemessenheit der Aufwendungen, die für die neue Unterkunft berücksichtigt werden können, zu verschaffen. Aus § 22 Abs. 2 SGB II ergibt sich keine direkte Rechtsfolge, die aber insoweit eintritt, als dass es keinen befristeten Bestandsschutz (sechs Monate) nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II gibt.

4.2 Erforderlichkeit des Umzuges

Für einen Umzug des Hilfebedürftigen während des Leistungsbezuges in eine andere Unterkunft ist grundsätzlich die vorherige Zustimmung einzuholen. Dem Leistungsberechtigten trifft die Pflicht, vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung des kommunalen Trägers zu den Aufwendungen einzuholen. Diese kann nur erteilt werden, wenn der Umzug in die neue Unterkunft **erforderlich** und die Aufwendungen **angemessen** sind. Auch wenn bei einem Umzug die Zusicherung nicht vorher eingeholt wurde, liegen die Voraussetzungen des § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II vor und die zumindest angemessenen Unterkunfts-kosten sind als Bedarf zu berücksichtigen.

Ein Umzug ist erforderlich, wenn er aus objektiven Gründen unabweisbar notwendig ist. Die Erforderlichkeit ist stets gegeben, wenn der Hilfebedürftige zur Kostensenkung aufgrund unangemessen hoher Kosten aufgefordert wurde und keine andere Möglichkeit der Kostensenkung umsetzbar ist.

Die Erforderlichkeit kann unter Berücksichtigung der Wohn- und Lebenssituation auch gegeben sein, wenn ein über 25-jähriger (Ü25) sich aus der Haushaltsgemeinschaft mit den Eltern lösen und in eine eigene Wohnung umziehen möchte.

Weitere Gründe (siehe auch 3.2) für die Erforderlichkeit können zum Beispiel vorliegen, wenn unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles

- der Zustand der bisherigen Wohnung unzumutbar ist (wegen erheblicher Mängel, die gesundheitsschädigend sind oder eine Gefahr darstellen und durch den Vermieter nicht innerhalb angemessener Frist abgestellt werden können);
- weiteres Wohnen in der bisherigen Unterkunft wegen Krankheit oder Behinderung nicht mehr zumutbar ist. Dies kann der Fall sein, wenn der Leistungsberechtigte oder ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft wegen Behinderung oder Krankheit auf eine behindertengerechte Wohnung angewiesen ist;
- die räumlichen Wohnverhältnisse unzumutbar beengt sind;
- berufliche Gründe (Wechsel des Arbeitsplatzes oder Arbeitsaufnahme, insbesondere unbefristete Erwerbstätigkeit) den Umzug erfordern und die Pendelzeiten nicht zumutbar sind;
- Aufnahme einer Berufsausbildung, wenn die Ausbildungsstätte von der bisherigen Unterkunft aus nicht in angemessener Zeit erreicht werden kann;
- weiteres Wohnen bei Eltern, Ehegatten, Lebenspartnern oder sonstigen Personen aus schwerwiegenden sozialen oder sonstigen Gründen nicht möglich oder nicht zumutbar ist (z.: bei häuslicher Gewaltandrohung oder -anwendung);
- der Verlust der Wohnung durch Zwangsräumung droht. Dies ist insbesondere der Fall, wenn bereits ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt.;
- Änderung der Familiensituation (z. B. Geburt eines Kindes und Wohnfläche unter den Richtwerten).

Die Gründe für sein Umzugsbegehren hat der Hilfebedürftige darzulegen und in geeigneter Form nachzuweisen.

4.3 Angemessenheit der Aufwendungen der neuen Unterkunft

Bei einem Umzug innerhalb des Altmarkkreises sind die Angemessenheitskriterien dieser Richtlinie ausschlaggebend. Zu diesem Zweck hat der Hilfebedürftige ein Mietangebot vorzulegen. Es ist nur die Netto-Kaltmiete maßgebend. Die „erweiterte Produkttheorie“ findet keine Anwendung.

Bei Wegzug aus dem Altmarkkreis Salzwedel ist der für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige Leistungsträger bezüglich der Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen zu beteiligen. Zu diesem Zweck hat der Hilfebedürftige die schriftliche Bestätigung zur Angemessenheit der Aufwendungen durch den neuen Träger einzuholen. In Ausnahmefällen kann dieses durch den Altmarkkreis Salzwedel erfolgen, wenn die angemessenen KdU bekannt sind.

Bei einem nicht notwendigen Umzug während des Leistungsbezuges in eine unangemessene Unterkunft bleibt dennoch der Anspruch auf Übernahme der angemessenen Unterkunfts-kosten nach § 22 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Abs. 1 Satz 3 SGB II bestehen, selbst dann, wenn der Leistungsberechtigte nicht in der Lage ist, die nicht durch Leistungen nach dem SGB II gedeckten Anteile zu erbringen und somit über kurz oder lang Mietschulden zu erwarten sind.

Der Leistungsberechtigte ist in diesen Fällen aber schriftlich darauf hinzuweisen, dass ggf. Leistungen nach § 22 Abs. 5 SGB II zur Sicherung der Unterkunft bei auftretenden Mietschulden nicht infrage kommen.

4.4 Zusicherung

Sofern der Umzug erforderlich und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind, wird eine Zusicherung erteilt. Darin ist die Unterkunft, für die die Zusicherung erteilt wird, konkret zu benennen (genaue Adresse, ggf. Wohnungsnummer oder Bezugnahme auf konkretes Wohnungsangebot). Die Zusicherung enthält den Hinweis, ob bei vorheriger Zustimmung Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten vom Altmarkkreis Salzwedel sowie Mietkaution im Falle des Wegzugs aus dem Altmarkkreis Salzwedel vom Träger des Zuzugsortes übernommen werden können.

Liegt mindestens eine der Voraussetzungen (Erforderlichkeit oder Angemessenheit) nicht vor, ist der Leistungsträger nicht zur Zusicherung verpflichtet. Wird die Zusicherung nicht erteilt, sind neben der Begründung der Hinweis auf mögliche Folgen im Falle eines Umzuges trotz fehlender Zusicherung zu geben, wie etwa

- Ablehnung der Übernahme von Mietkaution, Umzugs- und Wohnungsbeschaffungskosten;
- Begrenzung der Übernahme von Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bis auf das Maß der bis dahin zu tragenden angemessenen Aufwendungen, wenn sich durch den Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung erhöhen.

5. Zusicherung zum Umzug (Personen unter 25)

§ 22 Abs. 2a SGB II

¹ Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden ihnen Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur erbracht, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat. ² Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn:

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

³ Unter den Voraussetzungen des Satzes 2 kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen. ⁴ Leistungen für Unterkunft und Heizung werden Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht erbracht, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.

Umzug von Personen unter 25 Jahren

Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, werden im Falle eines Umzuges Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach dem Umzug nur gewährt, wenn die Kostenübernahme vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft durch den Altmarkkreis Salzwedel zugesichert wurde. Ohne die erforderliche Zusicherung werden bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres keine Leistungen für Unterkunft und Heizung gezahlt.

§ 22 Abs. 2a Satz 2 Nr. 1 bis 3 SGB II benennt die Fälle, in denen die Pflicht zur Erteilung einer Zusicherung besteht. Dieses sind:

1. Der Betroffene kann aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden, d.h. weiteres Wohnen im Haushalt muss unzumutbar sein. Der Hilfesuchende trägt die Darlegungs- und Beweispflicht. Die Gründe müssen glaubhaft gemacht bzw. nachgewiesen werden. Schwerwiegende soziale Gründe liegen z.B. vor, wenn
 - eine Eltern-Kind-Beziehung nie bestanden hat oder seit längerem nachhaltig und dauerhaft gestört ist. Dies kann unterstellt werden, wenn das Kind von Geburt an oder seit frühem Kindesalter außerhalb des Elternhauses untergebracht ist (z.B. Vollzeitpflege in Pflegefamilie oder Heim);
 - ohne Umzug Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl des jungen Menschen besteht, z.B. durch familiäre Gewalt, sexuellen Missbrauch oder wenn ein Elternteil schwer alkoholkrank, drogenabhängig oder schwer psychisch krank ist;
 - die Person unter 25 Jahren eine eigene Familie hat (Ehepartner oder Kind); eheähnliche Partnerschaften zählen hingegen nicht dazu;

- die Person unter 25 Jahren aus einer Einrichtung nach dem SGB VIII oder SGB XII entlassen wird und ein Zurückziehen zu den Eltern den Therapieerfolg gefährden würde.

Als Nachweis für derartige Gründe können z.B. Stellungnahmen vom Jugendamt, Familienberatungsstellen oder sozialpsychiatrischen Dienst oder ärztliche/fachärztliche Gutachten dienen.

2. Der Bezug der Unterkunft ist zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich.
Durch diese Ausnahmeregelung sollen Jugendliche, die ihren Lebensunterhalt durch Arbeitsaufnahme künftig dauerhaft selbst bestreiten können, aber beim Start auf Hilfe angewiesen sind, unterstützt werden. Der Umzug in eine eigene Wohnung ist i. d. R. nur erforderlich, wenn der Hilfesuchende die Arbeitsstätte von der Wohnung der Eltern oder eines Elternteils nicht auf zumutbare Weise erreichen (Pendelzeiten von insgesamt mehr als 2 ½ Stunden täglich) und zumindest einen Arbeitsvertrag über ein Jahr oder einen Ausbildungsvertrag vorlegen kann.
3. Es liegt ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vor, wenn z.B.
 - zu beengte Platzverhältnisse in der Wohnung der Eltern (z.B. aufgrund von Familienzuwachs) herrschen. Das gilt auch, wenn für die unter 25-jährige schwangere Hilfebedürftige ab Ende der 12. Schwangerschaftswoche kein eigenes Zimmer zur Verfügung steht;
 - aufgrund der Schwangerschaft einer unter 25-Jährigen erhebliche familiäre Konflikte auftreten und daher ein Auszug zum Schutz des ungeborenen Kindes geboten ist.

Die aufgezählten Gründe sind nicht abschließend. Es sind auch andere Fallkonstellationen denkbar, die im Einzelfall zu einer Zusicherung führen können.

Unter den Vorgaben des § 22 Abs. 2 a Satz 2 SGB II wird, wenn die o. a. Voraussetzungen vorliegen, eine Zusicherung erteilt. Der § 22 Abs. 2 a Satz 3 SGB II spielt eine untergeordnete Rolle. Nach dieser Regel kann unter den Voraussetzungen des Satzes 2 dieser Vorschrift von der Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen. Dieses wird regelmäßig nicht eintreten, denn die Anmietung einer Wohnung ist kein Ad-hoc-Geschäft und bedarf immer längerer Vorbereitungszeiten.

6. Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten

§ 22 Abs. 3 SGB II

¹ Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger übernommen werden; eine Mietkaution kann bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger übernommen werden. ² Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. ³ Eine Mietkaution soll als Darlehen erbracht werden.

6.1 Aufwendungen im Zusammenhang mit der Wohnungsbeschaffung

Für die Zusicherung in Bezug auf die Wohnungsbeschaffungskosten ist der bisherige Träger zuständig. Der Begriff „Wohnungsbeschaffungskosten“ ist weit auszulegen und umfasst alle Aufwendungen, die mit einem Unterkunftswechsel verbunden sein könnten. Unter der gebührenden Berücksichtigung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit kommt nur die Übernahme von nicht abweisbaren und notwendigen Kosten in Betracht. Hierzu zählen:

- Internetrecherchen
- Telefonate
- Wohnungsanzeigen.

Die Übernahme von Maklergebühren kommt nur dann in Betracht, wenn auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt keine Wohnungen zur Verfügung stehen, die ohne Provision angemietet werden können. Aufgrund der Struktur im Altmarkkreis Salzwedel ist davon auszugehen, dass hier insbesondere bei der großen Anzahl von Wohnungen, die durch die kommunalen Wohnungsbau-träger vorgehalten werden, immer in diesem Bereich Wohnraum zur Verfügung steht. Zu den Wohnungsbeschaffungskosten gehören auch Mietkaution und Genossenschaftsanteile. Insoweit wird auf die Info 03.09 Mietkaution verwiesen (Anlage 6). Zur Sicherung der hiesigen Mittel hat der Leistungsberechtigte seine Rückzahlungsforderung (inklusive der Zinsen) gegen den Vermieter an den Altmarkkreis Salzwedel abzutreten.

Mietkautionen und Genossenschaftsanteile, die zur Anmietung von Wohnungen außerhalb des Zuständigkeitsbereiches des Altmarkkreises Salzwedel anfallen, sind vom Träger des Zuzugs-ortes zu regeln.

Wohnungsbeschaffungskosten werden grundsätzlich direkt an den Vermieter oder den Leistungserbringer gezahlt.

Einzugsrenovierungen sind grundsätzlich nicht als Wohnungsbeschaffungskosten im Sinne von § 22 Abs. 3 SGB II anzusehen. Sie sind allenfalls als Kosten der Unterkunft gemäß § 22 Abs. 1 SGB II einzuordnen und auch gegenüber den Leistungen nach § 23 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 SGB II (Leistungen für Erstausrüstung) abzugrenzen.

6.2 Umzugskosten

Im Zusammenhang mit dem Umzug werden alle notwendigen Kosten umfasst. Dem Hilfebedürftigen trifft grundsätzlich die Verpflichtung, den Umzug selbst zu organisieren und durchzuführen, um die Kosten im Sinne des § 2 Abs. 1 SGB II zu verringern, denn die

Leistungen zum SGB II vermitteln nur die Hilfe zur Selbsthilfe (3 B-Umzug; Brötchen, Bockwurst und ein Bier). Grundsätzlich gehören zu den zu übernehmenden Umzugskosten:

- Transportkosten, z. B. Aufwendungen für einen erforderlichen Mietwagen, inklusive Benzin und

- die üblichen Kosten, ggf. Pauschalen für die Versorgung mithelfender Personen (8,00 €/Std.).

Kann der Umzug aus besonderen Gründen (Alter, Behinderung, körperliche Konstitution) nicht selbst durchgeführt werden, kommt die Übernahme der Aufwendungen durch andere in Betracht. Hierbei ist insbesondere auf Studentenhilfsdienste, aber auch auf Hilfsdienste sozialer Träger zu verweisen.

In diesen Fällen hat der Antragsteller mindestens drei Kostenvoranschläge von Umzugsfirmen einzuholen. Dieses gilt auch für die Anmietung von Fahrzeugen, die selbst bewegt werden.

7. Überweisung der Unterkunftskosten

§ 22 Abs. 4 SGB II

Die Kosten für Unterkunft und Heizung sollen von dem kommunalen Träger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist.

Grundsätzlich sind die Zahlungen zu Händen des Leistungsberechtigten zu erbringen. Es können aber auch Zahlungen direkt an den Vermieter/Versorger erfolgen.

Zahlung an den Vermieter

Gemäß § 22 Abs. 4 SGB II sollen die Leistungen für Unterkunft und Heizung vom Leistungsträger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn durch den Leistungsempfänger bereits in der Vergangenheit für die Unterkunft bestimmte Leistungen nicht zweckgemäß verwandt wurden oder wenn Mietschulden bestehen.

Sobald dem Altmarkkreis Salzwedel derartige Sachverhalte bekannt werden, sollen die Leistungen für Unterkunft und Heizung von Amts wegen unverzüglich an den Vermieter bzw. andere Empfangsberechtigte überwiesen werden. Eine Abtretungserklärung des Leistungsberechtigten ist in diesem Fall nicht erforderlich. Dem Leistungsberechtigten ist jedoch ein schriftlicher Bescheid über die Direktüberweisung zu erteilen. Die Entscheidung über die Direktüberweisung ist ein Eingriff in das Verfügungsrecht des Leistungsempfängers über die ihm gewährten Leistungen und stellt daher einen Verwaltungsakt dar, der entsprechend zu begründen und mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen ist.

Mit Zustimmung des Leistungsberechtigten oder auf Wunsch können die Kosten der Unterkunft direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte überwiesen werden. Die Zustimmung ist durch schriftliche (Abtretungs-) Erklärung aktenkundig zu machen.

8. Miet- und Energieschulden

§ 22 Abs. 5 SGB II

¹ Sofern Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. ² Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. ³ Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 ist vorrangig einzusetzen. ⁴ Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.

Gemäß § 22 Abs. 5 SGB II können, sofern Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden, auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist.

Dieses kann beispielsweise folgende Fälle betreffen:

- Kündigung der Wohnung aufgrund von Zahlungsrückständen gegenüber dem Vermieter,
- Einstellung der Energielieferung aufgrund von Zahlungsrückständen beim Energieversorger.

Geldleistungen werden als Darlehen erbracht. Das Darlehen ist in analoger Anwendung des § 23 Abs. 1 SGB II durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 10 vom Hundert der an den erwerbsfähigen Hilfebedürftigen und die mit ihm in Bedarfsgemeinschaft lebenden Angehörigen jeweils zu zahlenden Regelleistung an den Altmarkkreis Salzwedel zurückzuzahlen.

8.1 Mietschulden

Zum Zwecke der Vermeidung von Wohnungslosigkeit können im Einzelfall Mietschulden durch den Leistungsträger übernommen werden. Die Übernahme erfolgt regelmäßig als Darlehen.

Für die Übernahme von Schulden müssen folgende Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sein:

1. Es müssen Leistungen für Unterkunft und Heizung bereits erbracht werden. Ausreichend ist ein Anspruch auf SGB II-Leistungen.
2. Mit dem Zweck der Schuldenübernahme muss die Sicherung der Unterkunft und damit verbunden die Vermeidung der Wohnungslosigkeit **dauerhaft** möglich werden.
3. Gerechtfertigte Schuldenübernahme liegt nur vor, wenn der Leistungsberechtigte in der Vergangenheit alles mögliche unternommen hat, dass Zahlungsrückstände nicht entstehen oder nicht in der Höhe entstehen bzw. er die Nichtzahlungen seiner mietvertraglich geschuldeten Aufwendungen nicht zu vertreten hat.

An der Rechtfertigung fehlt es allerdings, wenn:

- die Unterkunft bereits geräumt ist;
- die Räumung auch durch Übernahme der Rückstände nicht mehr abgewendet werden kann;
- es wiederholt zu Rückständen gekommen und kein Selbsthilfewille erkennbar ist, z. B. bei fehlender Inanspruchnahme von angebotener Schuldnerberatung;

- trotz ausreichenden Einkommens Mietrückstände gezielt herbeigeführt werden (Missbrauchsfälle);
 - trotz ausreichender Leistungen nach dem SGB II festgesetzte Eigenanteile nicht an den Vermieter/Versorger abgeführt wurden;
 - die Schulden sich auf eine nicht angemessene Unterkunft beziehen, Ausnahmen können bei eingeschränktem Ermessen in Einzelfällen gegeben sein, z. B. Kinder oder Behinderte mit besonderem Schutzbedürfnis;
 - wenn der Leistungsberechtigte nicht glaubhaft macht, dass er die Selbsthilfemöglichkeiten zur Beseitigung der Notlage ausgeschöpft hat;
 - wenn eine erkennbar zu „hohe“ Forderung vorliegt.
4. Soweit noch Schonvermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II (Kapitalvermögen) vorhanden ist, ist dieses vorrangig zur Tilgung der Schulden einzusetzen. Solange hier eine Möglichkeit vorhanden ist, darf eine Schuldenübernahme auch nicht darlehensweise erfolgen.

Die Leistungen nach § 22 Abs. 5 SGB II stehen im Ermessen des kommunalen Trägers. Dieses richtet sich nach den allgemeinen Regeln und ist so auszulegen, wie es Sinn und Zweck erfordern.

§ 22 Abs. 5 Satz 2 SGB II bindet das Ermessen des Leistungsträgers („sollen“). Hieraus folgt, dass Schulden im Regelfall übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und Wohnungslosigkeit droht. Dieses beinhaltet, dass dem Leistungsberechtigten wegen der bestehenden Schulden die Wohnungslosigkeit konkret und zeitnah drohen muss (beispielsweise Kündigung durch den Vermieter aufgrund der Mietschulden mit festgesetztem Räumungszeitpunkt, anhängige Räumungsklage) und darf nicht anders abwendbar sein. Der allgemeine Hinweis des Vermieters auf sein Kündigungsrecht reicht nicht aus. Es muss vielmehr eine formelle Kündigung des Vermieters vorliegen.

8.2 Übernahme von Energie- und anderen Schulden bei Versorgern

Die unter 7.1 „Mietschulden“ angeführten Tatbestandsvoraussetzungen gelten auch hier. Es ist unstrittig, dass die Sperrung von Energie- und Versorgungsanlagen den Tatbestand einer „vergleichbaren Notlage“ erfüllt. Allerdings gibt es im Vergleich zur Übernahme für Schulden zur Sicherung der Unterkunft einige Unterschiede. Zunächst ist zu prüfen, ob es sich bei den beantragten Hilfen gegebenenfalls um Leistungen nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II handelt. Dies ist immer dann der Fall, wenn während des Abrechnungszeitraumes die festgesetzten Abschlagszahlungen getätigt wurden und der offene Betrag sich aufgrund der Jahresrechnung ergibt. In diesen Fällen ist wie bei den Betriebskostennachzahlungen zu verfahren.

Ergeben sich aber die Forderungen der Energie- und sonstigen Versorger daraus, dass festgesetzte Abschläge nicht gezahlt wurden bzw. Rückstände aus vorangegangenen Abrechnungszeiträumen vorliegen, handelt es sich zunächst um Schulden. Hat der Versorger seine Forderungen bisher nur angemahnt, selbst mit Hinweis, dass er gegebenenfalls eine Sperrung der Versorgungseinrichtung vornehmen würde, ist, soweit sich die begehrte Leistung auf Forderungen für Haushaltsenergie bezieht, bis zu diesem Zeitpunkt die Agentur für Arbeit zuständig. Diese könnte dann gegebenenfalls nach § 23 Abs. 1 Satz 1 SGB II einen „nach den Umständen unabweisbaren Bedarf zur Sicherung des Lebensunterhaltes darlehensweise gewähren“.

Liegt eine konkrete Sperrandrohung der Versorgung mit Haushaltsenergie oder aber eine Versorgungsleistung, die den Kosten der Unterkunft und Heizung zuzuordnen ist, vor, ist die Zuständigkeit des Altmarkkreises Salzwedel gegeben. Ergänzend unter den bei 7.1 „Mietschulden“ gemachten Ausführungen ist bei den Selbsthilfemöglichkeiten zur Beseitigung der Notlage zumutbar:

- ein Vertragsabschluss mit einem anderen Anbieter;
- Wechsel des Vertragspartners innerhalb der BG (wenn möglich);
- zielgerichtet im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes gegen die Energiesperrung vorzugehen, wenn die Energiesperrung zu Unrecht erfolgt oder aber aufgrund des besonderen Abhängigkeitsverhältnisses des Versorgungsnehmers zum Anbieter unbillig wäre und
- insbesondere die Möglichkeit, Ratenzahlungsangebote des Versorgers in Anspruch zu nehmen.

Insbesondere ist auch zu prüfen, ob nicht trotz unwirtschaftlichen Verhaltens die Rechtfertigung vorliegen könnte. Dies gilt insbesondere, wenn Kinder von der Entscheidung betroffen sind. Nicht zu den unter § 22 Abs. 5 fallenden „Schulden“ gehören Forderungen bzw. Aufwendungen der Leistungsberechtigten, die zum Erhalt der Unterkunft notwendig sind, aber noch nicht anfielen. Dazu zählen unter anderem Bau einer Hauskläranlage, Anschlussgebühren an Erschließungseinrichtungen, Maßnahmen zur Sicherung der Wärmeversorgung etc. Bei diesen Aufwendungen könnte es sich gegebenenfalls um Erhaltungsaufwand des selbst genutzten Wohneigentums handeln. Anspruchsgrundlage wäre dann § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II.

8.3 Übernahme von Verzugszinsen bei selbst genutzten Eigenheimen

Auch eine Übernahme der aus einem gekündigten Darlehen resultierenden Schulden (Forderungen) kommt auf der Grundlage des § 22 Abs. 5 SGB II nicht in Betracht. Nach § 22 Abs. 5 Satz 1 SGB II können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Ein Anspruch besteht nur dann, wenn durch die Übernahme der erforderlichen Mittel die in diesem Sinne verstandene Wohnungslosigkeit noch abgewendet werden könnte. Durch die Kündigung des Darlehens ist zu erwarten, dass der Darlehensgeber in naher Zeit die Zwangsvollstreckung vornehmen wird. Ausreichend ist sogar die bloße Ankündigung der Zwangsvollstreckung durch den Darlehensgeber. Mit dieser Ankündigung ist einer Prognose, die Unterkunft könnte dem Antragsteller dauerhaft erhalten bleiben, die Grundlage entzogen. Denn es kann nicht sichergestellt werden, dass dem Leistungsempfänger die Unterkunft langfristig erhalten bleibt.

9. Mitteilungspflicht über die Rechtshängigkeit einer Räumungsklage

§ 22 Abs. 6 SGB II

¹ *Geht bei einem Gericht eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Abs. 1 , 2 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 569 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches ein, teilt das Gericht dem örtlich zuständigen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder der von diesem beauftragten Stelle zur Wahrnehmung der in Absatz 5 bestimmten Aufgaben unverzüglich*

- 1. den Tag des Eingangs der Klage,*
- 2. die Namen und die Anschriften der Parteien,*
- 3. die Höhe der monatlich zu entrichtenden Miete,*
- 4. die Höhe des geltend gemachten Mietrückstandes und der geltend gemachten Entschädigung und*
- 5. den Termin zur mündlichen Verhandlung, sofern dieser bereits bestimmt ist,*

mit. ² Außerdem kann der Tag der Rechtshängigkeit mitgeteilt werden. ³ Die Übermittlung unterbleibt, wenn die Nichtzahlung der Miete nach dem Inhalt der Klageschrift offensichtlich nicht auf Zahlungsunfähigkeit des Mieters beruht.

Information zur Räumungsklage

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

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

Ist der Leistungsempfänger von der Kündigung und Räumungsklage bedroht und hat den Leistungsträger nicht rechtzeitig von seinem Wohnungsproblem unterrichtet, hat der SGB II-Träger tätig zu werden. Die Mitteilung des Amtsgerichtes ersetzt nicht das Antragsfordernis, welche für die Leistungen nach § 22 Abs. 5 SGB II vorauszusetzen ist.

Nach Eingang der Mitteilung des Amtsgerichtes ist der betroffene Leistungsberechtigte schriftlich über diese Mitteilung in Kenntnis zu setzen. Ihm ist anzubieten, sich umgehend mit den zuständigen Mitarbeitern des Altmarkkreises Salzwedel in Verbindung zu setzen, um gegebenenfalls eine Lösung zur Vermeidung der Wohnungslosigkeit bzw. weiterer Kosten (Umzug, Kautions, Renovierung etc.) zu finden. Es bleibt dem Leistungsberechtigten benommen, dieses Angebot in Anspruch zu nehmen.

10. Zuschuss an Auszubildende

§ 22 Abs. 7 SGB II

¹ Abweichend von § 7 Abs. 5 erhalten Auszubildende, die Berufsausbildungsbeihilfe oder Ausbildungsgeld nach dem Dritten Buch oder Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz erhalten und deren Bedarf sich nach § 65 Abs. 1, § 66 Abs. 3, § 101 Abs. 3, § 105 Abs. 1 Nr. 1, 4, § 106 Abs. 1 Nr. 2 des Dritten Buches oder nach § 12 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 und 3, § 13 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Nr. 1 des Bundesausbildungsförderungsgesetzes bemisst, einen Zuschuss zu ihren ungedeckten angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung (§ 22 Abs. 1 Satz 1) zu gewähren. ² Satz 1 gilt nicht, wenn die Übernahme der Leistungen für Unterkunft und Heizung nach Absatz 2 a ausgeschlossen ist.

Gemäß § 7 Abs. 5 Satz 1 SGB II sind Empfänger von Leistungen der Ausbildungsförderung nach dem SGB III (BAB) oder dem BAföG grundsätzlich vom Bezug von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem SGB II ausgeschlossen. § 22 Abs. 7 SGB II bildet jedoch eine Ausnahmeregelung für die Fälle, in denen der pauschalierte Unterkuftsbedarf nach SGB III und BAföG nicht ausreicht, um die angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung zu decken. Die Aufzählung der Zuschussberechtigten nach § 22 Abs. 7 SGB II ist abschließend.

Anspruchsberechtigt sind Auszubildende,

- die nach § 7 Abs. 5 Satz 1 SGB II vom Bezug von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes ausgeschlossen sind,
- die nicht unter § 7 Abs. 6 SGB II zu subsumieren sind und
- wenigstens eine der im § 22 Abs. 7 SGB II genannten Leistungen [§ 65 Abs. 1, § 66 Abs. 3 BAB; § 101 Abs. 3, § 105 Abs. 1 Nr. 1, 4, § 106 Abs. 1 Nr. 2 (Ausbildungsgeld) SGB III oder § 12 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 und 3, § 13 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 1 BAföG]

erhalten.

Die Leistung wird als Zuschuss in Höhe der ungedeckten und angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung gewährt. Sie sind kein Arbeitslosengeld II und begründen auch keine Sozialversicherungspflicht.

Die Höhe des Zuschusses muss konkret individuell berechnet werden. Hierbei werden von den angemessenen Kosten folgende Kosten in Abzug gebracht:

1. die pauschalierten Leistungen, die in den vorgenannten Gesetzen für Unterkunft und Heizung erbracht werden;
2. etwaiges Wohngeld und
3. zusätzlich bedarf es einer Vergleichsberechnung, die unter Berücksichtigung des Einkommens sicherstellt, dass dieser Personenkreis in Bezug auf die Kosten der Unterkunft und Heizung nicht besser gestellt wird als ein vergleichbarer Leistungsberechtigter nach dem SGB II.

§ 22 Abs. 7 SGB II findet keine Anwendung auf Personen, die Leistungen nach § 7 Abs. 5 Satz 2 (Härtefall) erhalten. Bei diesem Personenkreis werden die Leistungsansprüche nach § 22 Abs. 1 SGB II gemäß den allgemeinen Vorgaben festgestellt.

Zur Berechnung siehe Vordruck unten (Ablage KdU-Berechnung)

Berechnungsbogen § 22 Abs. 7 SGB II

Name:

Aktenzeichen:

Berechnungsmonat:

Antragsdatum:

Unterlagen vollständig seit:

Berechnung Zuschuss

Bedarf		
angemessene KdU	GM	<input type="text"/>
	NK	<input type="text"/>
	HK ohne WWV	<input type="text"/>
	gesamt	- €

Einkommen	
BAB / BAföG Grundbedarf	<input type="text"/>
enthaltene Zuschuss für KdU	<input type="text"/>
Aufstockungsbetrag	<input type="text"/>
enthaltene Arbeitsmittel/FK	<input type="text"/>
BAB / BAföG bereinigt	- €

Vergleichsberechnung SGB II

Bedarf		
angemessene KdU	GM	<input type="text"/>
	NK	<input type="text"/>
	HK ohne WWV	<input type="text"/>
RL des Antragstellers		<input type="text"/>

Einkommen	
Kindergeld	<input type="text"/>
BAB / BAföG	<input type="text"/>
Ausbildungsvergütung ber.	<input type="text"/>
Unterhalt	<input type="text"/>
sonstiges EK	<input type="text"/>

Bereinigung	
Pauschal 30,00 €	<input type="text"/>
Arbeitsmittel/Fahrkosten	<input type="text"/>
sonstige	<input type="text"/>

angemessener Bedarf KdU	- €	bereinigtes Einkommen	- €
gedeckter Anteil KdU	- €	Bedarf laut Berechnung	- €
ungedeckter Anteil der KdU	- €	fiktiver Bedarf SGB II	- €
Anzuerkennender Zuschuss nach § 22 Abs. 7 SGB II			- €

07.02.2011
Sachbearbeiter(in)

11. Anwendbarkeit, Ergänzungen

Die Richtlinie ist für die Ausführung der Angelegenheiten nach dem SGB II im Altmarkkreis Salzwedel verbindlich. Festlegungen, die vor dem Inkrafttreten bestanden, gelten, wenn sie nicht dieser Richtlinie entsprechen, als aufgehoben und ansonsten weiter. Änderungen werden mit dem Datum der Einarbeitung dokumentiert. Verantwortlich ist das Fachamt im Benehmen mit dem Dezernenten, in grundsätzlichen Angelegenheiten auch im Benehmen mit dem Landrat.

12. Sprachliche Gleichstellung

Personen- und Funktionsbezeichnungen in dieser Richtlinie gelten jeweils in weiblicher und männlicher Form.

13. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am 01.01.2011 in Kraft.

Z i c h e
Landrat

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1: Bemessung von einmaligen Beihilfen für Heizung
- Anlage 2: Heizkostenrechner (Stand: 01.01.2011)
- Anlage 3: Bundeseinheitlicher Heizspiegel für Betriebskostenabrechnung
- Anlage 4: Betriebskostenverordnung
- Anlage 5: Übersicht Ermittlung KdU Eigenheime
- Anlage 6: Mietkaution (03.09 Info zum SGB II)
- Anlage 7: Angemessener Heizkostenverbrauch (Rechner nach Heizspiegel)
- Anlage 8: Betriebskostenabrechnungen (01.09 Info zum SGB II)
- Anlage 9: Ergänzung Betriebskostenabrechnung (01.10 Info zum SGB II)
- Anlage 10: Auszug aus dem SGB II (Stand: 01.01.2011)
- Anlage 11: Auszug aus dem SGB I (Stand: 01.01.2011)
- Anlage 12: Auszug aus dem SGB X (Stand: 01.01.2011)
- Anlage 13: DVO zu § 82 SGB XII
- Anlage 14: Übersicht Müllgebühren AMK 2002 bis lfd.