

Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) - Grundsicherung für Arbeitssuchende -

Leistungen für Unterkunft und Heizung

§ 22 SGB II

I. Unterkunftskosten

Kosten für die Unterkunft sind in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anzuerkennen, soweit sie angemessen sind.

1. Tatsächliche Unterkunftskosten

Zu den tatsächlichen Kosten der Unterkunft gehören z.B. nicht Kosten für

- Verköstigung,
- Haushaltsenergie,
- Kabelerstanchluss,

Solche Posten sind vom Mietpreis abzusetzen, wenn dies möglich ist.

1.1 Mietwohnung

Die Unterkunftskosten beziehen sich ausschließlich auf Wohnräume. Mit den Wohnräumen zusammen vermietete Nebenräume, wie Keller oder Dachboden, sind grundsätzlich im Mietpreis eingeschlossen.

Nicht zu den Unterkunftskosten gehören Nebenräume, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, wie z.B. Garagen oder Stellplätze.

Auch wenn nach § 12 Abs. 3 Nr. 2 SGB II ein angemessenes Kraftfahrzeug für jeden Hilfebedürftigen als Vermögen nicht zu berücksichtigen ist, bleiben die Mietkosten für eine Garage oder einen Stellplatz unberücksichtigt, auch wenn die Wohnung nur mit Garage oder Stellplatz vermietet wird. Falls im Mietvertrag dafür kein Betrag festgelegt ist, wird von 10 € für einen Stellplatz, von 20 € für eine Garage ausgegangen.

Die Miete für Wohnraum, der ausschließlich gewerblich oder beruflich genutzt wird, gehört nicht zu den anzuerkennenden Kosten der Unterkunft, zB oft bei Selbständigen die ein eigenes Arbeitszimmer haben.

1.2 Bruttokaltmiete

Maßgeblich ist die Bruttokaltmiete (Grundmiete + Betriebskosten). Die Betriebskosten sind im Mietzins enthalten (siehe Tabelle auf S. 4), die Heizkosten nicht.

Zu den „kalten“ Betriebskosten zählen, wenn sie anfallen

- öffentliche Lasten des Grundstücks (z.B. Grundsteuer),
- Wasserversorgung und Entwässerung,
- Fahrstuhlkosten,
- Straßenreinigung, Müllabfuhr und Schornsteinfegerkosten
- Hausreinigung und Gartenpflege (Sach- und Personalkosten)
- Beleuchtung (Stromkosten für Außenbeleuchtung, Treppenhaus etc.)
- Sach- und Haftpflichtversicherung für das Gebäude
- Gemeinschaftsantenne/Breitbandkabel, hierzu gehören auch die mtl. Grundgebühren für Breitbandanschlüsse.

1.4 Wohngemeinschaften

Mieten mehrere Personen, mit einem Mietvertrag, zusammen eine Unterkunft in der Absicht an, dass jede Person einen eigenen Haushalt und damit eine eigene Bedarfsgemeinschaft führt, so richtet sich die Mietobergrenze (m folgenden MOG genannt) trotzdem nach den jeweiligen Bedarfsgemeinschaften. Voraussetzung ist allerdings, dass mehrere Bedarfsgemeinschaften in dieser Wohnung bestehen. **Eine Überprüfung der tatsächlichen Verhältnisse sollte in einem Hausbesuch erfolgen.**

1.5 Mietanteile

Leben in der Unterkunft Personen, die nicht zur Bedarfsgemeinschaft nach § 7 Abs. 3 SGB II gehören, müssen diese den auf sie treffenden Anteil der Unterkunftskosten tragen.

1.6 Untermietvertrag

Werden Zimmer mit Untermietvertrag angemietet, muss das Einverständnis des Hauptvermieters vorliegen. Das Verhältnis von Untermiete zu Hauptmiete soll den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen. Die Prüfung der Angemessenheit der Untermietkosten hat in jedem Einzelfall zu erfolgen. Hierbei ist der Hauptmietvertrag zugrunde zu legen. Zur MOG in diesen Fällen siehe unten 2b

Sind in der Miete neben den Betriebskosten (siehe Tz. 1.2) und der Heizung Positionen enthalten, die nicht zu den Unterkunftskosten zählen, sind diese vom Mietzins abzusetzen.

1.7 Spezielle Unterbringungsformen, deren Mietpreis sich nicht nach Mietobergrenzen beurteilen lässt

Hierzu gehören z. B.

- Obdachlosenunterkunft (Direktzahlung)
- Frauenhaus (Direktzahlung)
- Einrichtungen zur vorläufigen Unterbringung (Übergangwohnheim).
- Asylbewerberunterkunft

Die Gebührensätze sind anzuerkennen, solange der Kunde keine Änderung herbeiführen kann (zB Anmietung einer eigenen Wohnung, die den MOG entspricht)

1.8 Kosten der Unterkunft enthalten z. B. Kosten für Haushaltsenergie etc.

Als Datengrundlage für die Bemessung des Regelsatzes wurden die Einkommens- und Verbrauchsstichproben herangezogen.

Aus den Einkommens- und Verbrauchsstichproben wurden Prozentanteile herausgerechnet, die im Ergebnis die Höhe des Regelsatzes ergab.

Der Abteilung 4 (Wohnung, Wasser, Strom, Gas u.a. Brennstoffe) liegen im Wesentlichen folgende Einschätzungen und Bewertungen zu Grunde:

*„Die Leistungen für Wohnung und Heizung, die den ganz überwiegenden Anteil der Ausgaben dieser Abteilung umfassen, werden gemäß § 22 SGB II gesondert erbracht. Daher sind diese nicht im Regelsatz zu berücksichtigen. Die Position Strom wird weitgehend, die **Ausgaben für Reparatur und Instandhaltung der Wohnung werden voll anerkannt**. Insgesamt ergibt sich daraus ein zu berücksichtigender Anteil **dieser Abteilung** von 8 von Hundert.“*

vgl. dazu auch: 20.3 der Hinweise der BA

Dies bedeutet rein rechnerisch, dass 7,77 von Hundert des jeweiligen Regelsatzes für oben genannte Positionen zur Verfügung stehen.

Dies entspricht einem Betrag i. H. v. 28,28 €, der bei einer Regelleistung in Höhe von 364,00 € als Energiekostenanteil von der Miete zu kürzen ist.

1.10 Wohneigentum

Bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen zählen zu den Kosten der Unterkunft die tatsächlich entstehenden angemessenen Ausgaben, die bei der Ermittlung des Einkommens aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 7 Abs. 2 der Verordnung zur Durchführung des § 82 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch abzusetzen wären, wenn hierdurch die Mietobergrenze nicht überschritten wird (siehe Punkt 2).

Dies sind

- Schuldzinsen und dauernde Lasten (z. B. Erbbauzinsen)
- Steuern vom Grundbesitz
- sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge (Gebäudebrandschutzversicherung)
- Erhaltungsaufwand
- sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitz.

Bei Eigentumswohnungen ist zusätzlich anzuerkennen:

- anteilige Aufwendungen für Hausverwaltung/Hausmeister
- Hausgeld

Kapitaltilgungsraten können im Einzelfall nur dann als Kosten der Unterkunft anerkannt werden, wenn insgesamt die angemessene vergleichbare Miete einer familiengerechten Wohnung (Mietobergrenze) nicht überschritten wird. Die Frage der Angemessenheit von KdU ist für Mieter und Eigentümer einheitlich zu beantworten => Sofern die Zinsen allein unter der Grenze der Angemessenheit liegen, können auch Tilgungsleistungen als KdU zuschussweise übernommen, werden, sofern der Tilgungsplan angemessen ist. Der Tilgungsplan ist in der Regel angemessen, wenn das Wohneigentum zu mehr als 75% bereits abbezahlt ist.

2. Angemessene Unterkunftskosten

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten im Sinne des SGB II definiert sich aus einer angemessenen Wohnfläche und einem angemessenen Quadratmeterpreis.

a) angemessene Wohnfläche

Die im Landkreis Erlangen - Höchststadt als angemessen geltenden Wohnungsgrößen orientieren sich an den Richtlinien im sozialen Wohnungsbau:

Alleinstehender		50 m ²
Haushalt mit 2 Personen	2 Wohnräume	65 m ²
Haushalt mit 3 Personen	3 Wohnräume	75 m ²
Haushalt mit 4 Personen	4 Wohnräume	90 m ²
für jede weitere Person	1 Wohnraum	+ 10 m ²

Eine Unterscheidung in Erwachsene und Kinder sowie die Reduzierung des Wohnflächenbedarfs eines Kindes erfolgt nicht, da dies eine ungewünschte Beeinträchtigung allein Erziehender zur Folge hätte.

b) angemessener Quadratmeterpreis

Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Miete ist eine Tabelle mit folgenden

Mietobergrenzen anzuwenden:

Anzahl Personen	Wohnungsgröße in qm	Kaltmiete inkl. Nebenkosten		Heizkosten
		Rest-Lkrs	Gemeindeliste	
1	50	280,00 €	300,00 €	65,00 €
2	65	345,00 €	365,00 €	85,00 €
3	75	410,00 €	435,00 €	100,00 €
4	90	475,00 €	505,00 €	115,00 €
5	100	545,00 €	580,00 €	130,00 €
6	110	610,00 €	650,00 €	145,00 €
7	120	675,00 €	720,00 €	155,00 €

Gemeindeliste:

Folgende Gemeinden haben einen erhöhten Wohnungsdruck und sind daher teurer als der restliche Landkreis.

Baiersdorf, Bubenreuth, VG Uttenreuth, Eckental, Heroldsberg, Herzogenaurach, Kalchreuth, Möhrendorf

[Für jede weitere Person im Haushalt sind 10qm mehr Wohnfläche, das entspricht an Miete im Landkreis 65.- € bzw. 70.- € für die Gemeinden laut der „Gemeindeliste“ anzuerkennen.](#)

Die angegebenen Mietobergrenzen sind jeweils inklusive der Kalt - Nebenkosten. Damit auch später keine enormen Nachzahlungen und das Überschreiten der o.g. Mietobergrenzen durch Jahresendabrechnungen für Nebenkosten eintreten, ist folgendes zu beachten. Für Nebenkosten bei der Miete sollen mindestens 1 € je Quadratmeter Wohnungsfläche enthalten sein (Beispiel: Der Nebenkostenansatz für eine Wohnung mit 50 qm beläuft sich auf → 50 x 1 € = 50 € Nebenkosten), siehe Punkt 1.2.

Sofern Personen im Rahmen eines Umgangsrechtes (Nachweis zB über Schreiben Jugendamt, Sorgerechtsentscheidung, Scheidungsurteil oder sonst wie glaubhaft gemacht) ein oder mehrere Kinder an mindestens einem Wochenende pro Monat bei sich haben, bestehen keine Bedenken die Mietobergrenze um eine Person zu erhöhen. Damit soll ein weiteres Zimmer für diese Kinder zur Verfügung gestellt werden können.

2.1 Abweichungen von der Mietobergrenze

Individuelle Aufschläge erfolgen, wenn

- ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft aufgrund einer Behinderung einen behindertengerechten Wohnraum benötigt,
- sonstige soziale Gründe zu berücksichtigen sind (z. B. Großfamilie, Randgruppen), das sind aber absolute Einzelfallentscheidungen und damit Ausnahmen.

3. Mieterhöhung

Sie ist in erster Linie vertragsrechtliche Angelegenheit zwischen Vermieter und Mieter. Im Rahmen der Beratung nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 SGB II und wegen des

Grundsatzes der Sparsamkeit ist die Zulässigkeit nach folgenden Kriterien zu prüfen:

- **Schriftform und Überlegensfrist**
Eine Mieterhöhung muss schriftlich erfolgen. Der Mieter hat dann gut zwei Monate (den Monat, in dem der Brief kommt, sowie die beiden nächsten Monate) Zeit zu prüfen, ob die neue Miete tatsächlich angemessen ist.
- **Jahresfrist und Kappungsgrenze**
Zwischen zwei Mieterhöhungen soll ein Jahr liegen. Innerhalb von drei Jahren darf die Miete nicht um mehr als 20% bzw. 30% steigen, selbst wenn im Einzelfall die ortsübliche Vergleichsmiete eine höhere Miete zuließe.
- **Begründetheit der Mieterhöhung**
Der Vermieter muss die Mieterhöhung schriftlich begründen, dies kann durch einen Verweis auf den Mietenspiegel geschehen.
Eine Erhöhung oder Anpassung der Betriebskosten ist hingegen nur im Zusammenhang mit einer detaillierten Nebenkostenabrechnung möglich.

Sind die Unterkunftskosten auf Grund einer ordnungsgemäßen Mieterhöhung nicht mehr als angemessen anzusehen, richten sich die Konsequenzen nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II.

Erhöhungen richten sich insbesondere nach der Besonderheit des Einzelfalls. Bei laufendem Hilfebezug besteht ein weitgehender Bestandsschutz. Es ist nach pflichtgemäßem Ermessen zu prüfen, ob die Festsetzung der Mietobergrenze in einem wirtschaftlich sinnvollen Verhältnis zu den Kosten eines Umzugs steht. (§ 22 Abs. 1 S. 4 SGB II)

4. Betriebskostennachzahlung

Die Betriebskosten sind Bestandteil der Bruttokaltmiete. Nachzahlungen sind daher in voller Höhe zu übernehmen: Es ist zu prüfen, ob durch den erhöhten Betriebskostenabschlag zukünftig die Angemessenheit der Miete noch gegeben ist. Es ist darauf zu bestehen, dass der Vermieter bei Betriebskostennachzahlungen die Abschlagszahlung entsprechend erhöht.

Sofern schon bei Fälligkeit der Nebenkosten – Nachzahlung die Miete als unangemessen oder als maximal angemessen anzusehen war, der Kunde auch bereits darauf hingewiesen wurde und die Frist des § 22 Abs. 1 zur Senkung der KdU bereits abgelaufen ist, können die Nachzahlungen nicht mehr übernommen werden. Sollte die Mitteilung der unangemessenen KdU im Abrechnungsjahr der Nebenkosten ergangen sein, so wird die nachzahlung anteilig übernommen.

Beispiel: Kunde A wird zum 10.05.2010 auf die Unangemessenheit der Miete ab 01.09.2010 hingewiesen. Am 15.2.2011 wird die Nebenkosten-nachzahlung dem Kunden bekannt. Bis zum 01.09. hatte der Kunde die Miete nicht zu senken, daher übernehmen wir bis August 2010 die Nachzahlung = 8/12 der Nachzahlung werden bezahlt.

Sind die Unterkunftskosten auf Grund einer ordnungsgemäßen Erhöhung der Betriebskosten nicht mehr als angemessen anzusehen, richten sich die Konsequenzen nach § 22 Abs. 1 Satz 3 und 4 SGB II SGB II.

II. Heizungskosten

1. Zentralheizung

Diese sind in tatsächlicher Höhe zu übernehmen (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II), soweit sie angemessen sind. Warmwasserkosten sind ab 2011 ebenfalls als KdU zu berücksichtigen, auf die gesetzl. Regelungen des § 22 und 21 Abs. 7 SGB II wird verwiesen.

Nachzahlungen auf die WW-Kosten der Jahre vor 2011 sind nicht zu übernehmen, da bis 31.12.2010 die Kosten für WW im damaligen Regelsatz enthalten sind.

Eine Nachzahlung für die abgelaufene Heizperiode ist als Einmalzahlung zu übernehmen, soweit sie angemessen ist und zusammen mit der Nachzahlung die Höchstbeträge nicht überschritten werden.

Angemessene Heizkosten betragen monatlich maximal 1,30 € pro qm. *Sofern (zB bei relativ alten Wohnungen) die Kaltmiete zusammen mit den Heizkosten den Maximalbetrag für die KdU nicht übersteigt, sind die Heizkosten in voller Höhe (bzw. bis zum Maximalbetrag aus Kaltmiete und Heizung) zu übernehmen. (sog. „Polstertheorie im Urteil des BayLSG vom 15.11.07 Az: L 7 AS 331/07). Diese bisherige Regelung gilt aufgrund der einschlägigen Rechtsprechung des BSG nicht mehr. Laufende Fälle genießen allerdings Bestandsschutz, weil Ihnen die jeweilige Miethöhe ja „genehmigt“ wurde, in Neufällen kann aber nur die maximal angemessene Miethöhe kalt zuzüglich des tatsächlich vereinbarten Heizkostenabschlages zugrunde gelegt werden.*

Bei höherem Verbrauch handelt es sich um unwirtschaftliches Verhalten.

Bei Heizungen mit Strom (idR Nachtspeicheröfen) ist die letzte Abrechnung des Versorgungsunternehmens vorzulegen. Aus der Kennzeichnung „NT“ für Niedertarif ergibt sich in der Regel der Betrag des Heizstromes, der als KdU berücksichtigungsfähig ist. Die restliche Stromrechnung bzw. der restliche Stromabschlag ist als Haushaltsstrom zu betrachten, der vom Regelsatz umfasst ist und nicht als KdU übernommen werden kann.

Fordert ein **Vermieter** Nachzahlungen sind lt. Heizkostenverordnung folgende Positionen abrechnungsfähig:

- Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung,
- Kosten des Betriebsstromes,
- Kosten der Bedienung, Prüfung, Überwachung und Pflege der Anlage,
- Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes,
- Kosten der Emissionsmessung und des Schornsteinfegers
- Kosten der Anmietung, Leasing oder Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Aufteilungsberechnung

Nicht abrechnungsfähig sind hingegen

- die Prämie für die Öltankversicherung
- eine Provisionszahlung des Vermieters für die Besorgung von Heizöl

2. Heizungshilfe

Personen, die ihr Heizmaterial selbst beschaffen (mit Holz, Kohle, Gas oder Öl heizen), ist zur Abdeckung ihres Bedarfs der Höchstbetrag für Heizung (siehe obige Tabelle) für den Bewilligungsabschnitt zu gewähren, sofern die tatsächlichen Heizkosten (zB Vorlage der letzten Öl- oder Gasrechnung darüber liegen. Zahlungen für Heizung erfolgen grundsätzlich einmalig und nur dann, wenn der Kunde Heizmaterial beschaffen muss. Diese werden dann maximal für den Bewilligungszeitraum übernommen.

Erlangen, den

Eberhard Irlinger

Landrat

Bay – SHR

VORSICHT Diese Hinweise sind nicht vollständig sondern auf das Leistungsrecht des SGB II hin angepasst:

	Zu § 22 Abs. 8 SGB II: Hilfe zum Lebensunterhalt in Sonderfällen
22-08.01	<p>(1) Die Vorschrift überträgt in Bezug auf die Erhaltung der Wohnung inhaltsgleich den bisherigen § 15a BSHG. Die Norm beschränkt sich daher nicht ausschließlich auf die Schuldenübernahme, sondern ermöglicht durch die „vergleichbare Notlage“ im weiteren Sinn alle notwendigen Hilfen im Zusammenhang mit der Erhaltung der Wohnung und der Vermeidung von Obdachlosigkeit (z. B. Übernahme von Entmüllungskosten). Eine allgemeine Verschuldung reicht aber nicht. (BayLSG vom 14.01.08, L11AS163/07).</p> <p>(2) Vorab ist zu prüfen, ob Hilfe nach den übrigen Bestimmungen des SGB II (zB Nebenkosten – Nachzahlung) möglich ist. Ein Anspruch auf Übernahme von Mietschulden besteht nicht, wenn die Wohnung nicht dauerhaft erhalten werden kann. (LSG BWB vom 5.12.07 und ähnlich: LSG BB vom 22.4. und vom 4.12.08) Der Anspruch erlischt regelmäßig durch Räumung der Wohnung, da das Ziel der Hilfe dann nicht mehr erreicht werden kann.</p> <p>(3) Auf die Übernahme von Stromschulden nach § 24 Abs. 1 wird hingewiesen, dies ist der Übernahme nach Schulden nach dieser Vorschrift gegenüber vorrangig, da ein Rechtsanspruch darauf besteht. Etwas anderes kann nur gelten, wenn die Wohnung mit Strom beheizt wird und sich die Schulden allein auf den Heizungsstrom beziehen.</p>
22-08.02	<p>(1) Die Sicherung der Unterkunft beinhaltet überwiegend die Übernahme von Mietrückständen, nach Ablauf der Zwei-Monats-Frist des § 569 BGB auch die damit zusammenhängenden Gerichts- und Anwaltskosten, sofern diese nicht von anderen zB nach Prozesskostenhilferecht übernommen werden. Bei Eigenheimbesitzern, Inhabern von Wohnungseigentum usw. können die fälligen Tilgungsraten in vertretbarem Umfang zur Vermeidung von Zwangsmaßnahmen übernommen werden, so weit keine Aussetzung der Tilgungsverpflichtungen erreicht werden kann.</p>
22-08.03	<p>(1) Bei drohender Wohnungslosigkeit tritt anstelle der „Kann-Leistung“ eine „Sollleistung“, wenn die Hilfe gerechtfertigt und notwendig ist.</p> <p>(2) Die Übernahme der Mietschulden ist regelmäßig nicht gerechtfertigt für eine überteuerte Wohnung, bei unverhältnismäßig hohen Mietschulden oder wenn angemessener Wohnraum anderweitig angemietet werden kann. Gleiches gilt in Missbrauchsfällen, z. B. wenn die Miete offensichtlich im Vertrauen auf Leistungen des SGB II nicht gezahlt worden oder aus anderen Gründen eine erneute begründete Kündigung der Wohnung zu erwarten ist.</p>

	<p>(3) Die Übernahme der Mietschulden kann in den Fällen des Abs. 2 Satz 1 gerechtfertigt sein, wenn für die Beibehaltung der Wohnung triftige Gründe sprechen.</p> <p>(4) Die Übernahme der Mietschulden ist notwendig, wenn nur dadurch ein Räumungsurteil abgewendet oder drohende Zwangsäumung vermieden werden kann. In Fällen, in denen der Vermieter einer Weiterführung des Mietvertrages ausdrücklich widerspricht und ggf. auf andere Weise die Kündigung durchsetzen will und kann (zB wegen anderen „Fehlverhaltens“ des Mieters) , werden keine Mietschulden übernommen, da die Unterkunft damit dann eben nicht dauerhaft gesichert wird.</p> <p>(5) Auf die Möglichkeiten der Gemeinden als vorrangig zuständige Obdachlosenbehörden nach dem Sicherheitsrecht (Art 7 Bay.LStVG) wird hingewiesen.</p>
<p>22-08.04</p>	<p>Ein Mietrückstand ist rechtshängig mit der Zustellung der Klage (§§ 253, 261 ZPO). Die Wohnungskündigung bei Zahlungsverzug wird grundsätzlich unwirksam, wenn bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs die Miete an den Vermieter gezahlt wird oder eine öffentliche Stelle sich zur Zahlung verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach vorstehendem Satz unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist (§§ 543, 569 BGB).</p>
<p>22-08.05</p>	<p><i>Sofern geschütztes Vermögen vorhanden ist, kann im Rahmen der Ausübung pflichtgemäßen Ermessens davon ausgegangen werden, das sich der Kunde insoweit selbst helfen kann.</i> Die Hilfe soll als Darlehen nach § 42a gewährt und nach § 42a Abs. 2 aufgerechnet werden, sofern dies rechtlich zulässig ist.</p>