



Kreis Höxter

**Abt. Finanzielle Hilfen und Schule
Sachbearbeiterin: Frau Temme**

37671 Höxter, den 27.05.2011

Arbeitshilfe für das Jobcenter Kreis Höxter

**„Kosten der Unterkunft und Heizung
gem. § 22 SGB II“**

Stand: 01.06.2011

I. Allgemeines

Die Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes beinhalten nach den §§ 19 i. V. m. 22 SGB II neben dem Regelbedarf auch die Bedarfe für Unterkunft- und Heizkosten.

Diese Arbeitshilfe will eine einheitliche Handlungsweise bei der Berücksichtigung von Unterkunft- und Heizkosten sicherstellen und Transparenz und Nachvollziehbarkeit schaffen für die Anerkennung bzw. auch Ablehnung der Kosten der Unterkunft und Heizung.

II. Leistungen für Unterkunft § 22 Abs. 1 SGB II

II.1 Allgemeines

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

Bei der Beurteilung des unbestimmten Rechtsbegriffes der Angemessenheit ist eine gründliche Prüfung des Einzelfalles erforderlich.

II.2 Umfang der Unterkunftskosten

Voraussetzung für die Übernahme von Unterkunftskosten ist, dass tatsächlich Kosten für eine Unterkunft entstehen. Die anteilige Leistungsgewährung für den Zeitraum nach Antragstellung gilt auch für die Unterkunftskosten.

II.2.1 Definition Unterkunft

Unterkünfte sind im Regelfall Mietwohnungen und Eigentumswohnungen oder Eigenheime, aber auch Not- oder Obdachlosenunterkünfte und Frauenhäuser. Bei stationären Unterkünften kann eine Kostenübernahme erfolgen, wenn kein Ausschlussgrund nach § 7 Abs. 4 SGB II vorliegt.

Da § 7 Abs. 4 Satz 2 SGB II für die Zeit der Inhaftierung keinen Leistungsanspruch vorsieht, sind alleinstehende Personen vor Haftantritt an die zuständigen Sozialämter zu verweisen. Im Regelfall werden hier die Kosten der Unterkunft für bis zu sechs Monate übernommen. Nach der Haftentlassung geht die Zuständigkeit wieder auf das Jobcenter Kreis Höxter über, wenn der Inhaftierte erwerbsfähig ist oder in einer BG mit einem Leistungsberechtigten lebt.

Die Kosten der Unterkunft, die für den Aufenthalt im Frauenhaus anfallen, werden zweckmäßigerweise direkt mit dem Frauenhaus abgerechnet. Bei Aufnahme in einem Frauenhaus außerhalb von OWL erfolgt gem. § 36a SGB II ein Kostenerstattungsverfahren zwischen den kommunalen Trägern, soweit nicht ein Kostenerstattungsverzicht besteht.

II.2.2 Kosten der Unterkunft

Für jedes Mietverhältnis ist ein gültiger Mietvertrag oder eine Mietbescheinigung vorzulegen. Aus dem Vertrag sollen mindestens die Höhe der Kaltmiete, die Größe der Wohnung und eine differenzierte Aufstellung der Nebenkosten hervorgehen. Der Nachweis der gezahlten Miete ist vom Antragsteller z.B. durch Kontoauszüge zu belegen.

Entscheidend ist, dass Aufwendungen für die Unterkunft tatsächlich entstehen. Dies ist nicht der Fall, wenn die Unterkunft unentgeltlich gewährt wird oder werden muss (beispielsweise Aufnahme bei Freunden ohne Untermietverhältnis, dinglich gesichertes Wohnrecht).

Die Unentgeltlichkeit wird grundsätzlich im Rahmen der Hilfebedürftigkeitsprüfung bei Erfüllung der Voraussetzungen des § 9 Abs. 5 SGB II (Haushaltsgemeinschaft mit Verwandten und Verschwägerten) vermutet und muss durch den Hilfebedürftigen widerlegt werden. Unterkunftskosten können im Regelfall nur für eine Unterkunft anerkannt werden.

Im Einzelnen gehören nachfolgende Aufwendungen zu den Unterkunftskosten:

- vertragliche Mietkosten,
- Nutzungsentgelt bei Genossenschaftswohnungen,
- Kosten der Instandhaltung des Mietobjekts, soweit nicht bereits in der Regelleistung enthalten und soweit mietrechtlich geschuldet,

- Schönheitsreparaturen unter den besonderen Voraussetzungen, soweit der Mieter vertraglich wirksam zur Übernahme verpflichtet ist,
- Nebenkosten (kalte Betriebskosten), die mit der Unterkunft verbunden sind und gem. § 556 BGB i. V. m. Betriebskostenverordnung zulässigerweise auf den Mieter umgelegt werden dürfen,
- angemessene Kosten für Unterbringung oder Einlagerung von Hausrat und Möbeln.

Einzelheiten zu den erstattungsfähigen Kosten ergeben sich aus den Kapiteln II.3 (Angemessenheit der Unterkunfts-kosten) und VI (Sonderfall: Eigentumswohnung/Eigenheim). Bei den atypischen Unterkunftsverhältnissen umfassen die tatsächlichen Aufwendungen die (privaten oder öffentlich-rechtlichen) Dritten geschuldeten Aufwendungen für die Deckung des Unterkunftsbedarfs, z. B.:

- Nutzungsentgelt nach beendetem Mietverhältnis,
- notwendige Aufwendungen der örtlichen Ordnungsbehörde zur Abwendung drohender Obdachlosigkeit, soweit vom Leistungsberechtigten hierfür Ersatz verlangt wird (beispielsweise Nutzungsentschädigung für eine Obdachlosenunterkunft, Kosten aufgrund von Wohnungseinweisung).

II.2.3 Ausgeschlossene Kosten

Keine Kosten der Unterkunft sind demgegenüber die Garagenmiete oder die Stellplatzmiete bei regulären Mietverhältnissen. Nur in dem Ausnahmefall, dass die Wohnung nicht ohne Stellplatz oder Garage gemietet werden kann und die Kosten sich einschließlich der Miete hierfür im Rahmen des Angemessenen halten, darf eine Kostenübernahme erfolgen. In einem solchen Fall soll der Mieter den Stellplatz oder die Garage untervermieten, um seiner Selbsthilfeverpflichtung zur Kostensenkung nachzukommen.

Keine Unterkunfts-kosten sind darüber hinaus solche Bedarfe, die bereits von der Regelleistung umfasst sind. Sind in der Miete derartige Kosten enthalten, werden diese aus den Unterkunfts-kosten herausgerechnet.

II.3 Angemessenheit der Unterkunfts-kosten

Das Kriterium der Angemessenheit ist der zentrale Begriff in § 22 SGB II. Die Angemessenheit des Umfangs der Aufwendungen ist an den Besonderheiten des Einzelfalles zu messen. Der Unterkunftsbedarf ist auf eine nach Ausstattung, Substanz, Zuschnitt und Lage einfache Wohnung der unteren Kategorie gerichtet. Der bisherige Lebensstandard ist unerheblich. Um eine möglichst einheitliche und gesetzeskonforme Ermittlung der Angemessenheit zu erreichen, wird im Folgenden eine schematisierte Vorgehensweise dargestellt. Hiernach wird die Angemessenheit in mehreren Schritten ermittelt.

II.3.1 Ermittlung des Richtwertes (Abstrakte Angemessenheit)

II.3.1.1 Definition Richtwert

Der Richtwert für den Mietpreis hat nicht den Charakter einer Pauschale, da er weder Abgeltungswirkung noch eine tatsächlich begrenzende Wirkung hat. Vielmehr soll er eine Orientierung bieten. Gleichwohl ist die Übernahme darüber hinaus gehender Beträge nur im begründeten Einzelfall möglich.

Der Richtwert bestimmt sich nach der so genannten Produkttheorie. Hiernach ist er das Produkt aus der abstrakt angemessenen Quadratmeterzahl und dem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis. Der Wohnungsstandard kann sich in beiden Faktoren widerspiegeln.

Formel:

$$\text{abstrakte Quadratmeterzahl} \times \text{abstrakter Quadratmeterpreis} \\ = \text{Richtwert}$$

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

Allerdings ist ein Abweichen der Wohnungsgröße gering zu halten, da die Neben- und Heizkosten zumindest zum Teil anhand der tatsächlichen Wohnungsgröße festgelegt werden.

Die Ermittlung einer regionalen Angemessenheitsgrenze muss auf der Grundlage eines schlüssigen Konzeptes erfolgen. Dieses soll hinreichende Gewähr dafür bieten, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiedergegeben werden.

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

Die angemessene Quadratmeterzahl der Wohnung ist als 1. Faktor zur Ermittlung des Richtwertes unter Berücksichtigung der Größe der Bedarfsgemeinschaft zu ermitteln. Die Zuordnung erfolgt aus Praktikabilitätsgründen nach „Kopfzahl“, wobei auch Klein(st)kinder bei der Berechnung mitzählen. Für die Beurteilung der angemessenen Wohnungsgröße ist nur die Quadratmeterzahl erheblich, nicht jedoch die Anzahl der Zimmer.

Nach der Entscheidung des BSG vom 17.12.2009 – B 4 AS 27/09 R - ist davon auszugehen, dass die Bestimmungen zur Wohnraumförderung des Landes NRW durch die Verwaltungsvorschriften des Landes NRW zum Wohnungsbindungsgesetz (VV-WoBindG) ausgefüllt werden.

Für Nordrhein-Westfalen ergeben sich in Anwendung dieser Vorschriften gegenwärtig folgende Werte:

- **1 Person 45 m²**
- **2 Personen 60 m²**
- **3 Personen 75 m²**
- **4 Personen 90 m²**

(für jede weitere Person jeweils 15 m² mehr).

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

Die Wohnflächenobergrenzen stellen Höchstgrenzen dar, d. h. sie begründen keinen Mindestanspruch des Antragstellers. Eine tatsächlich kleinere Wohnung begründet keinen Anspruch auf Umzug in eine noch angemessene größere Wohnung. Findet dennoch ein Umzug statt, werden gem. § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II auch danach nur die Kosten der vorherigen Wohnung übernommen (zur Anwendung des § 22 Abs. 1 S. 2 vgl. auch V).

Im Einzelfall können folgende Sonderfälle zu entscheiden sein:

• Zukünftiger Bedarf/ Schwangerschaft

Bei der Überprüfung der Angemessenheit ist es geboten, bereits einen mit hinreichender Sicherheit zukünftig eintretenden Bedarf zu berücksichtigen. So wird bei Schwangerschaft und damit Erhöhung der Kopfzahl der Bedarfsgemeinschaft spätestens nach der 12. Schwangerschaftswoche ein Kostensenkungsverfahren nicht mehr eingeleitet werden können und es wird die bereits erhöhte m²-Zahl als angemessen zu beurteilen sein. Gleiches gilt für den Fall einer zu erwartenden Rückkehr von Kindern aus der Heimerziehung oder Familienpflege und in ähnlichen Sachverhalten.

• Zusammenwohnen mehrerer Personen (keine Bedarfsgemeinschaft)

Wenn mehrere Personen zusammenleben, ohne eine Bedarfsgemeinschaft zu bilden (beispielsweise Wohngemeinschaft, Kind über 25 Jahren wohnhaft bei den Eltern), stellt sich ein Problem bei der Ermittlung der Wohnungsgröße, da sich bei einer separaten Berechnung nach Einzelpersonen eine höhere Wohnfläche ergeben würde.

Bei gemeinschaftlicher Nutzung einer Unterkunft durch mehrere Personen, die nicht zu einer Bedarfsgemeinschaft gehören, erfolgt die Zuordnung der Wohnkosten aus Praktikabilitätsgründen grundsätzlich - unabhängig von Alter oder Nutzungsintensität - entsprechend einer Aufteilung nach Kopfzahl. Eine Aufteilung nach Kopfzahl ist dann nicht vorzunehmen, wenn im Innenverhältnis zwischen den Bewohnern einer Wohnung zumindest ein dem Mietverhältnis ähnliches Nutzungsverhältnis vorliegt.

Lebt in einer Wohngemeinschaft nur eine leistungsberechtigte Person, ist bei der Bemessung der Wohnungsgröße nur für diese Person eine „volle“ Quadratmeterzahl einzuräumen. **Dies bedeutet, dass auch allein stehenden leistungsberechtigten Bewohnern von Wohngemeinschaften die üblichen Mietrichtwerte zustehen, die für Alleinstehende als angemessen gelten.** Beim Zusammenleben in einer reinen „Wohngemeinschaft“, die keine Bedarfsgemeinschaft i. S. d. § 7 Abs. 3 SGB II darstellt, ist daher ausschließlich der Anspruch des Leistungsberechtigten, der als „alleinstehend“ anzusehen ist, maßgeblich. Jede Person ist eigenständig zu betrachten.

- **Zeitlich befristete Wohn-/ Bedarfsgemeinschaften**

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

- **Wechselnder Aufenthalt von Kindern**

Bei wechselndem Aufenthalt von Kindern in den Haushalten der Eltern wird eine kopfzahlbezogene Erhöhung der m²-Zahl insbesondere nur dann in Betracht kommen, wenn das Kind überwiegend in der Bedarfsgemeinschaft lebt. Anhaltspunkte hierfür können Regelungen des Umgangsrechts oder des Aufenthaltsbestimmungsrechts liefern. Zu den Auswirkungen des Umgangsrechts siehe die extra hierzu erstellten Hinweise.

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

Der abstrakt angemessene Quadratmeterpreis ist als 2. Faktor zu ermitteln. Bei der Prüfung der Angemessenheit des Mietzinses ist nach Auffassung des BSG von der Nettokaltmiete auszugehen. Im Zuständigkeitsbereich des Jobcenters Kreis Höxter wird auf die Nettokaltmiete abgestellt.

Zur Bildung des angemessenen Mietpreises sind die räumlichen Gegebenheiten am Wohnort des Leistungsberechtigten heranzuziehen. Die Wohnung muss hinsichtlich ihrer Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen Standard erfüllen (unteres Segment des Wohnungsmarktes). Dabei sind nicht nur die Angebotsmieten, sondern auch die Bestandsmieten zu berücksichtigen. Da im Kreisgebiet annähernd gleiche Mieten bestehen, wird eine örtlich getrennte Auswertung nicht vorgenommen, sondern einheitlich für das gesamte Kreisgebiet.

Im Kreisgebiet Höxter werden vom Jobcenter regelmäßig die verfügbaren aktuellen Wohnungsmietanzeigen hinsichtlich des Kaltmietpreises für das gesamte Kreisgebiet gesammelt und ausgewertet. Dabei wird insbesondere nach der Wohnungsgröße, bezogen auf die jeweils angemessene Wohnfläche (z. B. bis 45 qm für eine Person, bis 60 qm für zwei Personen etc.), unterschieden. Zur Ermittlung des anzusetzenden Kaltmietpreises je qm wird die Gesamtkaltmiete aller erfassten Wohnungen je angemessener Wohnfläche durch die Gesamtwohnfläche aller erfassten Wohnungen geteilt. Differenziert wird nach den unterschiedlichen Wohnungsgrößen.

Das Ergebnis bildet den durchschnittlichen Quadratmeterpreis je Wohnfläche. Es ergibt sich ein durchschnittlicher Kaltmietpreis je qm Wohnfläche für jede Wohnungsgröße. Beobachtungszeitraum sind jeweils die letzten vollen 12 Monate.

Die so ermittelten Kaltmietpreise werden regelmäßig mit dem jeweils gültigen qualifizierten Mietspiegel der Kreisstadt Höxter abgeglichen. Dabei werden die für die Kreisstadt Höxter ermittelten Durchschnittswerte - bezogen auf die Baujahreskategorien bis 1979 - herangezogen und mit den durch Auswertung der Anzeigen ermittelten Beträgen abgeglichen.

II.3.1.4 Ergebnis der Produkttheorie

Ergebnis der Multiplikation der abstrakt angemessenen Wohnfläche mit dem ermittelten Kaltmietpreis pro qm ist die abstrakt angemessene Nettokaltmiete für jede Wohnungsgröße (= Richtwert).

Im Kreisgebiet ergeben sich insoweit gegenwärtig die folgenden Werte:

Haushaltsgröße	Wohnflächenobergrenze	Durchschnittlicher Kaltmietpreis je qm (ohne Nebenkosten)	Kaltmietpreis (ohne Nebenkosten)
1-Personen-Haushalt	45 m ²	4,22 €	190 €
2-Personen-Haushalt	60 m ²	4,16 €	250 €
3-Personen-Haushalt	75 m ²	3,89 €	292 €
4-Personen-Haushalt	90 m ²	3,82 €	344 €
5-Personen-Haushalt	105 m ²	3,76 €	395 €
Mehrbetrag weitere P.	15 m ²	3,6 €	54 €

Die Auswertung (s. II.3.1.3) wird regelmäßig vorgenommen und die o. g. Tabelle ggf. aktualisiert. Bei Veränderungen (Erhöhung bzw. Verringerung) des durchschnittlichen Kaltmietpreises je qm wird eine generelle Anpassung des als abstrakt angemessen festzusetzenden Kaltmietpreises ab einer Differenz von 15,00 € pro Person bei 1- und 2-Personen-Haushalten und ab einer Differenz von 10,00 € pro Person bei 3- und Mehr-Personen-Haushalten erfolgen.

II.3.2 Prüfung des Einzelfalles

(Konkrete Angemessenheit anhand der 3-Schritt-Prüfung)

Grundsätzlich bildet das unter II.3.1.3 ermittelte Ergebnis den jeweiligen angemessenen Höchstbetrag.

Die Prüfung der Angemessenheit fordert jedoch eine Einzelfallprüfung. In drei weiteren Schritten ist zunächst der Richtwert mit den tatsächlichen Kosten zu vergleichen. Liegen die tatsächlichen Kosten höher, so muss überprüft werden, ob ausnahmsweise eine Abweichung nach oben zulässig ist.

II.3.2.1 Vergleich des Richtwertes mit den tatsächlichen Kosten

Der festgestellte Richtwert ist mit den tatsächlichen Unterkunftskosten des Leistungsberechtigten zu vergleichen. Liegen die Kosten im Rahmen des Richtwertes, ist die Übernahme der Unterkunftskosten vom Leistungsträger zu bewilligen.

Übersteigen die Kosten den Richtwert, so müssen weitere Prüfungsschritte vorgenommen werden (siehe II.3.2.2 und II.3.2.3). Bei einer Überschreitung von bis zu 10 % des Kaltmietbetrages kann dies im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit, insbes. Kosten eines Umzuges, akzeptiert werden.

II.3.2.2 Notwendigkeit eines Abweichens vom Richtwert auf Grund von Besonderheiten des Einzelfalles (Zuschlag zum Richtwert)

Ein Abweichen vom Richtwert kann im Einzelfall nach konkreter Prüfung notwendig sein. Bei der Prüfung, ob Besonderheiten vorliegen, müssen alle Lebensumstände des Leistungsberechtigten berücksichtigt werden. Persönliche Beratungsgespräche sind hierzu empfehlenswert. Grundsätzlich ist wegen eines Wohnflächenmehrbedarfs in den unten genannten Fällen eine Überschreitung des Richtwertes um bis zu zehn Prozent möglich.

Die Begrenzung auf die Richtwertüberschreitung von 10 % gilt jedoch nicht für schwerbehinderte Menschen und für Pflegebedürftige, sofern die Intensität der Behinderung bzw. der Pflegebedürftigkeit eine weitere Überschreitung erfordern und rechtfertigen; im Übrigen bei Vorliegen eines Härtefalls.

Gründe für die Berücksichtigung besonderer Umstände des Einzelfalles können sein (nicht abschließend):

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

II.3.2.3 Tatsächliche Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung

Ergibt die Prüfung, dass die Kaltmiete den angemessenen Wert übersteigt und keine Gründe für einen Zuschlag/ eine Erhöhung (s. II.3.2.2) vorliegen, **ist zu prüfen, ob auf dem Wohnungsmarkt als abstrakt angemessen eingestufte Wohnungen verfügbar sind**. Die Beweislast für die Mietangebote trifft grundsätzlich das Jobcenter Kreis Höxter. Daher sollte in diesen Fällen die Liste der Wohnungsangebote (aktuelle Anzeigen) ausgehändigt werden. Jedoch können fundierte Bemühungen des Leistungsberechtigten verlangt werden, wenn sich dieser auf mangelnden Wohnraum beruft. Für Letzteres trägt dann der Leistungsberechtigte die Darlegungslast.

Liegen keine Gründe für ein Abweichen vom Richtwert vor und wird die tatsächliche Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung bejaht, muss ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden (hierzu II.5).

Die Beweislast bei Nichtvermietung einer zur Verfügung stehenden angemessenen Wohnung liegt beim Leistungsberechtigten.

Gibt es keine relevanten Mietangebote, sind die tatsächlichen Unterkunftskosten weiter in Höhe der unangemessenen Kosten zu übernehmen. Zu prüfen ist aber regelmäßig, ob sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt geändert hat und entsprechende Wohnungen zur Verfügung stehen.

II.4 Angemessenheit der Nebenkosten (Kalte Betriebskosten)

II.4.1 Grundsatz

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

- laufende öffentliche Lasten des Grundstückes,
- Wasserversorgung,
- Entwässerung,
- Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
- Betrieb des Personen- oder Lastenaufzuges,
- Straßenreinigung,
- Müllabfuhr,
- Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung,
- Gartenpflege,
- allgemeine Beleuchtung, Außenbeleuchtung,
- Schornsteinreinigung,
- Sach- und Haftpflichtversicherung,
- Hauswart,
- Gemeinschaftsantennen- oder Kabelanlage (nur Investitionskosten),
- sonstige Betriebskosten.

Die kalten Betriebskosten sind in angemessener Höhe zu übernehmen, soweit sie nicht in der Regelleistung enthalten sind. Dabei ist zu beachten, ob die Betriebskosten mietvertraglich zur Disposition des Hilfebedürftigen stehen und ob sie wegen verbrauchsunabhängiger Erhebung seinem Einfluss entzogen sind.

Lediglich bei den verbrauchsabhängigen Kosten (wie Wasser, Abwasser etc.) hat der Hilfebedürftige Einfluss auf die Höhe der Kosten, so dass auch nur insoweit eine Prüfung der Angemessenheit - gemessen am Verbrauch - erfolgen kann. Dabei ist beim Wasserverbrauch grundsätzlich von einem angemessenen Verbrauch i.H.v. 40 m³ pro Person der BG auszugehen (s. www.strom- und wassersparer.de/Arbeitshilfe Wasserverbrauch).

Liegen konkrete Anhaltspunkte für unwirtschaftliches Verhalten vor, ist der Leistungsberechtigte unverzüglich zur Verhaltenskorrektur aufzufordern.

Hierzu ist dann ein Kostensenkungsverfahren durchzuführen. Ggf. kommt auch die Erteilung einer Sanktion gem. § 31 SGB II in Betracht.

Der Leistungsberechtigte hat bereits bei Erstantragstellung die letzten beiden Jahresrechnungen vorzulegen, anhand derer die wohl auch voraussichtlich zukünftig anfallenden Nebenkosten zu ermitteln sind. Haben die Werte aus den vergangenen Jahren die Angemessenheit überschritten, ist der Leistungsempfänger hierauf und auf die Folgen - wie zuvor ausgeführt - hinzuweisen. Kann eine Jahresabrechnung noch nicht vorgelegt werden (z. B. weil der Leistungsberechtigte die Wohnung erst kürzlich bezogen hat), sind grundsätzlich die per Mietvertrag von ihm geforderten Abschläge voll zu übernehmen.

II.4.2 Nachzahlung Betriebskosten

Bei Aufwendungen für Unterkunft und Heizung ist immer auf den Zeitpunkt abzustellen, zu dem der tatsächliche Bedarf besteht. Dies gilt insbesondere auch für Nachzahlungsforderungen bei den Betriebskosten. Diese erhöhen zum Zeitpunkt des Anfalls in diesem Monat einmalig die anzusetzenden Unterkunftskosten.

Im Fall einer berechtigten und notwendigen Nachzahlung von Betriebskosten übernimmt das Jobcenter den Nachforderungsbetrag grundsätzlich in tatsächlicher Höhe. Berechtigte Nebenkostenforderungen des Vermieters stellen im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit einen zu berücksichtigenden Bedarf dar. Der Vermieter verliert nach Versäumung der zwölfmonatigen Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB grundsätzlich seinen Nachzahlungsanspruch.

Ist ein unangemessener Verbrauch zu verzeichnen und wurde bereits ein Kostensenkungsverfahren durchgeführt, sind die entsprechenden Kosten ab dem Zeitpunkt des Fristablaufs des Senkungsverfahrens nur noch in angemessener Höhe anzusetzen.

II.5 Verfahren zur Senkung unangemessener Kaltmietkosten (§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II)

II.5.1 Allgemeines

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

1. die tatsächlichen Unterkunftskosten über dem Richtwert (s. II.3.1.3) liegen
2. keine hinreichenden Gründe für ein Abweichen vom Richtwert vorliegen und
3. angemessener Wohnraum verfügbar ist.

II.5.2 Kostensenkungsverfahren

Das Kostensenkungsverfahren, welches möglichst zeitlich parallel mit dem Beginn des laufenden Bewilligungsabschnittes vollzogen werden sollte, unterteilt sich wiederum in mehrere Verfahrensschritte:

Mittel zur Kostensenkung

Die Aufforderung darf nur allgemein zur Kostensenkung erfolgen. Sie stellt keinen Bescheid dar.

Da ein Umzug weitere Kosten nach sich zieht, ist zunächst darauf hinzuweisen, ob nicht durch andere Mittel eine Senkung der Kosten herbeigeführt werden kann. Dies kann vom Leistungsberechtigten erreicht werden durch:

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

Unmöglichkeit der Kostensenkung

Im Einzelfall kann die Kostensenkung für den Leistungsberechtigten rechtlich (z. B. bei Vorliegen eines Zeitmietvertrages) oder tatsächlich unmöglich sein, sodass das Verfahren auszusetzen ist. Auf die kündigungsrechtlichen Vorschriften des BGB im Mietrecht und die entsprechende Rechtsprechung, insbesondere des BGH (z.B. Urt. v. 22.01.2003 - VIII ZR 244/02-) wird verwiesen.

Zumutbarkeitsprüfung

Ist eine Kostensenkung objektiv möglich, ist zu prüfen, ob diese auch individuell zumutbar ist. Bleibt das soziale Umfeld des Leistungsberechtigten erhalten, sind Kostensenkungsmaßnahmen im Normalfall zumutbar. Die Aufrechterhaltung des sozialen Umfeldes bedeutet dennoch nicht, dass keinerlei Veränderungen der Wohnraumsituation stattfinden dürfen. Vielmehr sind vom Leistungsberechtigten auch Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie Erwerbstätigen oder Schülern zugemutet werden. Der Umzug innerhalb einer Stadt ermöglicht es, soziale Bindungen auch nach Umzügen aufrecht zu erhalten. Auch gesundheitliche Gründe und jahrzehntelange familiäre Bindung an einen Stadtteil führen nicht zur Unzumutbarkeit eines Umzugs. Dabei kann ein Umzug nach der Rechtsprechung des BSG auch gerade im ländlichen Bereich in eine andere Stadt zugemutet werden.

Eine Unzumutbarkeit kann zeitlich befristet (akute Krankheit, schwere Operation) oder unbefristet vorliegen. Allein die typischerweise mit einem Umzug verbundenen Belastungen führen nicht zu dessen Unzumutbarkeit. Hierfür müssen besondere Umstände, wie beispielsweise Gebrechlichkeit oder eine aktuelle schwere Erkrankung, vorliegen.

Hinweis:

An die Auslegung der Tatbestandsvoraussetzungen „Unmöglichkeit“ und „Unzumutbarkeit“ sind strenge Anforderungen zu stellen. Die Erstattung nicht angemessener KdU bleibt der durch sachliche Gründe zu rechtfertigende Ausnahmefall. Die Obliegenheit zu Kostensenkungsbemühungen bleibt bestehen. Weitergehende Einschränkungen der Pflicht zur Senkung unangemessener KdU im Sinne subjektiver Unzumutbarkeit bedürfen besonderer Begründung.

Wirtschaftlichkeitsprüfung

Zeichnet sich ab, dass nur durch einen Umzug die erforderliche Kostensenkung herbeigeführt werden kann, ist eine Prüfung der Wirtschaftlichkeit vorzunehmen. Zu beachten ist, dass mit einem Umzug und der neuen Wohnung erhebliche – vom Leistungsträger zu übernehmende – Kosten entstehen können. Diese Kosten sind zu den (Mehr-)Leistungen, die ohne einen Umzug zu erbringen wären, in Beziehung zu setzen. In diesem Rahmen hat auch eine Prognose zu einer Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt zu erfolgen. Kann eine Prognose nicht vorgenommen werden, ist von einem Zeitraum von zwei Jahren auszugehen. In die Kalkulation sollte einbezogen werden, dass im Zusammenhang mit dem Neubezug einer Wohnung Folgekosten wie

- Wohnungsbeschaffungskosten,
- Umzugskosten
- neue Mietkaution, soweit nicht eine Kaution aus dem beendeten Mietverhältnis zurückfließt,
- nach § 24 Abs. 3 Nr. 1 SGB II erforderliche Neuanschaffungen,
- Erforderlichkeit eines Wohnungsumbaus,
- ggf. doppelte Mietzinszahlungen für Übergangsmo-nate, wenn Überschneidungen nachweislich unvermeidbar waren,

entstehen können.

Liegt die Summe der (Mehr-)Kosten für den Zweijahreszeitraum höher als die durch einen Umzug anstehenden Gesamtkosten, ist das Kostensenkungsverfahren durchzuführen.

Aufforderung zur Senkung der Kaltmietkosten

Stehen Hinderungs- oder Wirtschaftlichkeitsgründe nicht entgegen, ist der Leistungsberechtigte zur Kostensenkung schriftlich oder mündlich aufzufordern. Erfolgt die Aufforderung mündlich, so ist diese aktenkundig zu dokumentieren.

Bei dem Schreiben handelt es sich lediglich um ein Informationsschreiben, dem keine Verwaltungsaktqualität zukommt. Das Schreiben setzt die Frist für Kostensenkungsbe-mühungen des § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II in Gang.

Ein Ausdruck der aktuellen für den jeweiligen Fall passenden Wohnungsinserte sollte dem Betroffenen dabei ausgehändigt werden.

Dem Schutzzweck der Übergangsfrist ist entsprochen, wenn der Leistungsberechtigte wäh-rend des Leistungsbezuges auf die unangemessenen Unterkunftskosten aufmerksam ge-macht worden ist. Es ist empfehlenswert, den Leistungsberechtigten eine persönliche Bera-tung in dem Hinweisschreiben anzubieten.

Nach Abstimmung mit dem Bundesministerium für Arbeit und Soziales ist davon auszu-gehen, **dass Leistungsberechtigte, die durch eine konjunkturell bedingte Kurzarbeit hilfebedürftig geworden sind, für die Dauer der konjunkturellen Kurzarbeit grundsätzlich nicht zu einer Kostensenkung nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II aufzufordern sind.**

II.5.3 Temporäre Übernahme unangemessener Unterkunftskosten

Die in der Regel sechsmonatige Frist nach § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II bietet eine begrenzte Bestandsschutzregelung. Hierbei handelt es sich aber um eine Regel- Höchstfrist, von der im Einzelfall Abweichungen nach oben und unten möglich sind. Abgestellt auf die aktuelle Kün-digungsfrist für Mietwohnungen nach dem BGB werden grundsätzlich unangemessene Kos-ten nur für drei Monate (zzgl. des Monats, in dem die Senkungsaufforderung ergeht) über-nommen.

Wenn ein Leistungsberechtigter kurz vor Beginn des Leistungsbezugs eine neue Wohnung zu einem unangemessenen Mietzins anmietet, ist das Jobcenter zur Übernahme der Kosten verpflichtet. Dies gilt jedoch nicht, wenn der Leistungsberechtigte bei Abschluss des Mietver-trages zurechenbar Kenntnis von der Unangemessenheit der Aufwendungen für die Woh-nung hatte.

Der Leistungsberechtigte hat nachzuweisen, dass er sich während der gesamten (Kosten-senkungs-)Frist um angemessenen Wohnraum bemüht hat. Nur im Falle der Unmöglichkeit einer Kostensenkung können die unangemessenen Unterkunftskosten weiter übernommen werden.

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

III. Leistungen für Heizung § 22 Abs. 1 SGB II

III.1 Allgemeines / Absehen von Pauschalierungen

Neben den Kosten für die Unterkunft hat der Leistungsberechtigte auch einen Anspruch auf Leistungen für Heizung, sofern diese von ihm zu erbringen sind.

Da derzeit keine Rechtsgrundlage für eine Pauschalierung besteht, werden die Kosten ebenfalls grundsätzlich in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit diese angemessen sind.

Die Prüfung der Angemessenheit hat die Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen.

III.2 Umfang der Heizkosten und laufende Heizkostenabrechnung/ -pauschalen

Heizkosten sind, soweit sie angemessen sind, in tatsächlicher Höhe und in vollem Umfang zu übernehmen. Die erforderlichen Daten sind der Heizkostenabrechnung des Vermieters bzw. des Energie- oder Fernwärmeversorgungsunternehmens zu entnehmen. Zu den Heizkosten gehören neben den Grund- und Zählergebühren auch die mietrechtlich geschuldeten Kosten für Wartung und Instandhaltung sowie ggf. Kosten für Betriebsstrom der Heizanlage. Im Regelfall haben die Leistungsberechtigten monatliche Abschläge an den Energieversorger oder Vermieter zu leisten, die nachzuweisen sind und vom Leistungsträger angesetzt werden. Unter die tatsächlichen Aufwendungen im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II fallen die Vorauszahlungen damit auch während der Monate, in denen eine Beheizung der Unterkunft tatsächlich nicht erforderlich ist.

Grundsätzlich werden jedoch nur die angemessenen Beträge angesetzt.

III. 2.1 Nichtprüfungsgrenze:

Die Einführung einer Nichtprüfungsgrenze, **unterhalb** derer die Angemessenheit im Einzelfall nicht geprüft werden muss, ist nicht zu beanstanden. Zur Bemessung der Höhe einer solchen Nichtprüfungsgrenze können beispielhaft Brennstoffwerte verschiedener Energieträger, Angaben von Energieversorgungsunternehmen, Durchschnittswerte auf der Basis von Verbrauchswerten (z. B. kWh/m²) oder €-Beträgen je m² herangezogen werden.

Die Verbrauchsangaben eines evtl. Vormieters können ebenfalls herangezogen werden.

Entscheidend ist die Verwendung eines schlüssigen, plausiblen Gesamtkonzeptes, nach der die Beträge nachvollziehbar sind.

Zugrunde zu legen ist der durchschnittliche Verbrauch je Wohnungsgröße. Dieser wird durch Abfrage bei den Stadtwerken, Energielieferunternehmen und anhand des bundesweiten Heizkostenspiegels ermittelt. Dabei wird nach den jeweiligen Heizarten (Erdgas, Öl etc.) unterschieden.

Gegenwärtig ergeben sich im Zuständigkeitsbereich des Jobcenters Kreis Höxter die folgenden abstrakt angemessenen Verbrauchswerte pro Jahr:

1. Heizöl:

Anzahl Personen	Tatsächl. Wohnfläche	Durchschn. Verbrauch
1 Person	45 qm	720 l
2 Personen	60 qm	960 l
3 Personen	75 qm	1.200 l
4 Personen	90 qm	1.440 l
Je weitere Person	15 qm	240 l

Ermittlung des Durchschnittsverbrauchs:

Um die durchschnittlichen Kosten zu berechnen, wurde die im Internet stehende Veröffentlichung der Abrechnungsfirma Techem als Grundlage genommen. Nach dieser Berechnung besteht ein durchschnittlicher Verbrauch je Quadratmeter i.H.v. 16 Litern.

2. Erdgas:

Anzahl Personen	Tatsächl. Wohnfläche	Durchschn. Verbrauch
1 Person	45 qm	6.500 kWh (634 cbm)
2 Personen	60 qm	8.500 kWh (829 cbm)
3 Personen	75 qm	10.500 kWh (1.024 cbm)
4 Personen	90 qm	12.500 kWh (1.220 cbm)
Je weitere Person	15 qm	2.100 kWh (210 cbm)

Ermittlung des Durchschnittsverbrauchs:

Die Werte wurden ermittelt anhand der von der Firma EON, Paderborn mitgeteilten durchschnittlichen Verbrauchswerte (Beispiel: ein Haus, durchschnittlich gedämmt, mit einer Wohnfläche von 160 qm hat nach Auskunft der EON einen durchschnittlichen Erdgasverbrauch von 20 – 22.000 kWh im Jahr).

3. Strom: (Durchschnittsverbrauch 130 kWh je qm Wohnfläche/ Jahr)

Anzahl Personen	Tatsächl. Wohnfläche	Durchschn. Verbrauch
1 Person	45 qm	5.850 kWh
2 Personen	60 qm	7.800 kWh
3 Personen	75 qm	9.750 kWh
4 Personen	90 qm	10.700 kWh
Je weitere Person	15 qm	1.950 kWh

Ermittlung des Durchschnittsverbrauchs:

Hierzu hat die E.ON Westfalen Weser, die im Bereich des Kreises Höxter überwiegend als Energielieferer auftritt, erklärt, dass bei einer Stromheizung in etwa von einem durchschnittlichen Verbrauch von 130 kWh je Jahr und qm Wohnfläche für ein normal gedämmtes Gebäude auszugehen ist.

4. Briketts/ Steinkohle

Anzahl Personen	Tatsächl. Wohnfläche	Durchschn. Verbrauch
1 Person	45 qm	628 kg
2 Personen	60 qm	800 kg
3 Personen	75 qm	967 kg
4 Personen	90 qm	1.140 kg
Je weitere Person	15 qm	161 kg

Die v. g. Werte werden mit dem jeweiligen Preis je Heizart multipliziert. Die Werte sind regelmäßig - mindestens einmal im Jahr - bei den Energielieferunternehmen für das Kreisgebiet Höxter (Stadtwerke, RWE, E.ON Westfalen-Weser, Heizöllieferanten, Brikethändler) abzufragen. Der durchschnittliche v. g. Verbrauch wird dann mit dem jeweils aktuellen Preis pro Energieeinheit multipliziert. Es ergeben sich die jeweiligen abstrakt angemessenen Heizkosten.

Da die Heizkosten einen separaten Kostenfaktor darstellen, ist die Angemessenheit der Heizkosten gesondert zu prüfen. Bei der Angemessenheitsprüfung der Heizkosten kommt es nicht darauf an, ob für die Bestimmung angemessener Unterkunftskosten relevante Faktoren, wie die Wohnungsgröße, unangemessen hoch sind. Eine anteilige Kürzung der tatsächlichen Heizkosten im Verhältnis der tatsächlich angemieteten Wohnfläche zur abstrakt angemessenen Wohnfläche ist daher nicht gerechtfertigt. Allerdings ist die abstrakt angemessene Wohnfläche insoweit zu berücksichtigen, als zunächst nur die ermittelten angemessenen Heizkosten als Nichtprüfungsgrenze zugrunde zu legen sind.

Soweit der Verbrauch noch im Rahmen der - bezogen auf die abstrakt angemessene Wohnfläche - ermittelten, angemessenen Werte liegt, sind die tatsächlichen Kosten zu übernehmen. Bei Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze ist eine Prüfung im Einzelfall vorzunehmen.

Dies gilt sowohl für die Prüfung von Abschlagszahlungen als auch von Endabrechnungen. Dabei gilt zwar grundsätzlich der Amtsermittlungssatz. Von dem (erwerbsfähigen) Leistungsberechtigten ist jedoch eine Mitwirkung dahin gehend zu erwarten, besondere Umstände, die zu einem erhöhten Heizkostenbedarf geführt haben, vorzutragen.

Als mögliche Gründe für angemessenen Mehrbedarf kommen in Betracht:

persönliche Gründe

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

bauliche / sonstige Gründe

- außergewöhnliche, unvorhersehbare Preisaufschläge bei Energiekosten,
- Bauzustand der Wohnung,
- Lage der Wohnung im Haus (z. B. Anzahl der Außenwände),
- Geschosshöhe,
- Wärmeisolierung des Gebäudes und der Fenster,
- Wirkungsgrad und Wartungszustand der Heizungsanlage,
- meteorologische Daten (Zahl der Heiztage, absolute Außentemperaturen),
- ggf. erhöhter Heizbedarf für bestimmte Personengruppen (Alter, Behinderung, Kleinkinder),
- im Vergleich mit Verbrauchsdaten von erwerbstätigen Personen ist ggf. der längere Wohnungsaufenthalt von Leistungsempfängern (tagsüber) zu beachten.

Bei Überschreitung der angemessenen Kosten kann unter Berücksichtigung der besonderen Umstände eine prozentuale Erhöhung gerechtfertigt sein. Der konkrete Prozentsatz bleibt dem Einzelfall vorbehalten. Das Bundessozialgericht hat im Bereich der reinen Kosten der Unterkunft eine Bandbreite von 10 % für vertretbar gehalten. Soweit der Verbrauch noch im Rahmen der - bezogen auf die abstrakt angemessene Wohnfläche - ermittelten, angemessenen Werte liegt, sind die tatsächlichen Kosten zu übernehmen.

Ist der Verbrauch unter Berücksichtigung der v. g. Umstände zu hoch, ist zur Prüfung der Unangemessenheit im Einzelfall auf den bundesweiten Heizkostenspiegel (www.heizspiegel.de) abzustellen. Dabei sind die jeweiligen zutreffenden Höchstwerte in der Spalte („erhöht“) anzusetzen. Diese bilden dann die „Höchstgrenze“ der zu übernehmenden Kosten. Die tatsächlichen Kosten der Heizung sind dann mit dem Ergebnis der v. g. Berechnung abzugleichen. Der niedrigere Betrag ist zu übernehmen. Die Obergrenze der Kostenübernahme ist je nach Ergebnis der Einzelfallprüfung jedoch an der Schwelle des zu hohen Verbrauches erreicht.

Einsatz des Energieberaters des Kreises Höxter

Bei einer Überschreitung der angemessenen Heizkosten ist ein Beratungstermin mit dem Energieberater des Kreises Höxter zu vermitteln. Die Leistungsberechtigten sind ggf. im Zusammenwirken mit dem Vermieter zu informieren, wie der zu hohe Energieverbrauch reduziert werden kann. Fragen zu Feuchtigkeitsbildung, Kältebrücken und Gefahren bei Schimmelpilzbildung in Wohnräumen können ebenfalls beantwortet werden.

Neben den Reduzierungsmöglichkeiten bei den Heizkosten sollten vom Energieberater bei Bedarf auch Einsparpotentiale bei den Strom- und Wasserkosten aufgezeigt werden.

III.2.2 Übergangsfrist

Soweit die zuvor angeführten Berechnungen eine Unangemessenheit der tatsächlichen Kosten für die Heizung ergeben, sind auch hier die Betroffenen auf diesen Umstand hinzuwei-

sen. Die Übergangsregelung des § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II ist auf Heizkosten entsprechend anzuwenden.

Es wird hierbei empfohlen, den erwerbsfähigen Leistungsberechtigten aktenkundig auf eine sparsame Bewirtschaftung von Heizenergie hinzuweisen.

Zugleich ist zu erklären, dass die unangemessenen Heizkosten nur für einen Zeitraum von 6 Monaten in voller Höhe angesetzt werden können. Nach Ablauf dieser Frist erfolgt eine Reduzierung der berücksichtigten Heizkosten auf das angemessene Maß.

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

III.3 Einmalleistungen

Soweit der Energiebedarf durch Heizstoffe gedeckt wird, bei denen eine Einmallieferung notwendig ist, werden vom Jobcenter die angemessenen Kosten für die Einmalleistung übernommen. Eine solche Einmalleistung kann z. B. bei der Lieferung von Heizöl, Kohle oder Holz erforderlich werden.

Zu beachten ist jedoch, dass aktuell ein notwendiger Bedarf bestehen muss. Wurde das Heizmaterial bereits vor dem aktuellen Bewilligungszeitraum beschafft, wird dem Leistungsberechtigten hier keine Art Aufwendungsersatz gewährt. Soweit für den Kauf noch Ratenzahlungen zu leisten sind, kommt allenfalls eine Schuldenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II in Betracht.

Ein Anspruch auf einen neuen Zuschuss entsteht erst, wenn das vorhandene Heizmaterial verbraucht ist.

Die Höhe der zu übernehmenden Kosten richtet sich nach dem voraussichtlichen Bedarf während des Bewilligungszeitraums. Eine mehrmonatige Bevorratung mit Heizmaterial ist auch nicht systemwidrig, was sich mittelbar aus § 41 Abs. 1 SGB II ergibt. Die Bewilligung soll für sechs Monate (= normaler Bewilligungszeitraum) erteilt werden. Es besteht allerdings kein Anspruch bei Beschaffung vor Entstehen des Leistungsanspruches.

Die Bewilligung einer einmaligen Leistung für Heizkosten erfolgt in Höhe der infrage kommenden mtl. Pauschale - s. III.1 - (multipliziert mit 6).

III.4 Heizkostenabrechnung

Auch die nach Ende der Heizperiode fällige Nachzahlung wird von den Heizungskosten erfasst. Übernommen werden können nur die angemessenen Kosten. Daher sind zunächst die in Rechnung gestellten Beträge mit dem angemessenen Wert für diesen Zeitraum abzugleichen. Nur der geringere Betrag kann angesetzt werden.

Bei einer Überzahlung hat der Leistungsträger im Falle des beendeten Leistungsbezuges bei Vorliegen der Voraussetzungen der §§ 45, 48 i. V. m. § 50 SGB X die Möglichkeit der Rückforderung bzw. bei laufendem Leistungsbezug der Verrechnung mit den laufenden Leistungen gem. § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II.

Ebenso wie bei den Unterkunftskosten sind aus der Kostenabrechnung solche Rechnungsposten abzuziehen, die bereits vom Regelbedarf gedeckt sind. Hierbei handelt es sich maßgeblich um Kosten für Haushaltsenergie.

III.5 Warmwasserbereitung

Die Neufassung des § 20 Abs. 1 Satz 1 SGB II sieht vor, dass die Erzeugung von Warmwasser nicht mehr wie bisher Bestandteil des Regelbedarfs ist. Nach § 21 Abs. 7 SGB II wird bei Leistungsberechtigten ein Mehrbedarf anerkannt, soweit Warmwasser durch in der Unterkunft installierte Vorrichtungen - z.B. Durchlauferhitzer, Gasterme in der Wohnung - erzeugt wird (dezentrale Warmwassererzeugung). Dieser Mehrbedarf berechnet sich prozentual vom jeweils geltenden Regelbedarf. Die Höhe beläuft sich derzeit auf:

Alleinstehende	8,37 €
2 Partner in BG	7,54 €

erwerbsfähige Angehörige (15 – 18 Lj)	6,60 €
erwerbsfähige Angehörige ab 18 Lj	6,69 €
Kinder in BG (0 – 6 Lj)	1,72 €
Kinder in BG (7-14 Lj)	3,01 €
Kinder in BG (15 Lj)	4,02 €

In allen anderen Fällen der zentralen Warmwasserbereitung zählen diese Kosten zum Bedarf für Unterkunft und Heizung. Soweit die Kosten neben den Heizkosten separat ausgewiesen werden, sind sie in Höhe der v.g. Mehrbedarfsbeträge als Unterkunftskosten zu übernehmen.

Soweit die Kosten der Warmwasserbereitung in den Heizkosten enthalten und nicht extra ausgewiesen sind, ist wie folgt vorzugehen:

1. Von den Heizkosten ist der im jeweiligen Fall anzusetzende Betrag für die Warmwasserversorgung in Abzug zu bringen.
2. Die Heizkosten sind auf ihre Angemessenheit zu prüfen. Evtl. ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.
3. Die Warmwasserkosten sind den Heizkosten wieder zuzurechnen. Soweit ein Kostensenkungsverfahren durchgeführt wird, ist zu beachten, dass die Warmwasserkosten nach Ablauf der gesetzlichen Frist nur noch den geringeren angemessenen Heizkosten zuzurechnen sind.

Bei der Jahresendabrechnung können nur Warmwasserkosten in analoger Höhe des Mehrbedarfs nach § 21 Abs. 1 SGB II angesetzt werden.

IV. Rückzahlungen und Guthaben

Nach § 22 Abs. 3 SGB II mindern Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen.

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

Kann eine Anrechnung nicht in dem Monat nach dem Zugang der Abrechnung/des Guthabens erfolgen, ist eine Aufhebung und Rückforderung entsprechend §§ 45 SGB X vorzunehmen.

V. Leistungen nach nicht erforderlichem Umzug

§ 22 Abs. 1 S. 2 SGB II

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

Ob ein Umzug erforderlich ist, richtet sich nach einem objektiven Maßstab. Es ist zu beachten, dass die Regelung des § 22 Abs. 4 SGB II der Regelung des § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II vorgeht, sodass keine Einschränkung vorgenommen werden darf, wenn zuvor die Zusicherung zur Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung erteilt worden ist.

Bei einem erneuten beabsichtigten Umzug ist die Prüfung der Angemessenheit jedoch dann nicht mehr bezogen auf die „Erstwohnung“ vorzunehmen. Hier sind dann die allgemeinen Maßstäbe anzusetzen. Wegen der zusätzlichen Kosten ist jedoch die Notwendigkeit des - erneuten - Umzuges zu klären.

VI. Übernahme Umzugskosten

§ 22 Abs. 6 SGB II

Vor einem Umzug ist eine Zusicherung beim Jobcenter des bisherigen Wohnortes einzuholen. Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn

- der Umzug vom Jobcenter veranlasst worden ist, z. B. als Maßnahme zur Senkung der KDU, zur Eingliederung in Arbeit oder
- der Umzug aus anderen Gründen notwendig ist, z. B. Geburt eines Kindes, Aufnahme eines pflegebedürftigen Elternteils und
- wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

Die erforderliche schriftliche Zusicherung muss vor Abschluss eines mit einem Umzugsunternehmen geschlossenen Vertrages beantragt werden.

Zeitungsinserte sind durch die Regelbedarfe abgegolten. Maklergebühren können im Kreis Höxter nicht übernommen werden, da aufgrund der Wohnraumsituation im Kreis Höxter die Hinzuziehung eines Maklers nicht notwendig ist.

Die Marktbeobachtung wird weiterhin durchgeführt. Sofern eine angemessene Wohnung gesucht wird, kann auf die vorhandene Wohnungsmarktübersicht zurückgegriffen werden.

Aufwendungen für eine Mietkaution können nach vorheriger Zusicherung auf Darlehensbasis übernommen werden.

Die Aufwendungen für einen Umzug sind nur dann zu übernehmen, wenn sie angemessen sind und der Umzug notwendig ist. Grundsätzlich sind nur die Kosten erstattungsfähig, die bei einem selbst organisierten Umzug anfallen. Dies sind insbesondere:

- Mietkosten eines Transporters
- Benzinkosten für den Wagen
- evtl. anfallende Versicherung
- für 3 Helfer Verpflegungskosten a 15,00 €, somit höchstens 45,00 €

Hierbei ist insbesondere auf die Eigenleistung und/oder Nachbarschaftshilfe hinzuwirken. Der Maßstab für die Zumutbarkeit, den Umzug allein oder mit Bekannten durchzuführen, liegt sehr hoch. Nur in Ausnahmefällen können die Kosten für ein Umzugsunternehmen getragen werden. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn wegen

- fehlender sozialer Kontakte
- Alleinerziehung mit Kleinkindern
- gesundheitlicher Einschränkungen

ein Umzug in Eigenregie nicht möglich ist. Dies ist jedoch in jedem Einzelfall eng zu prüfen. Ist die Notwendigkeit bestätigt, sind drei Kostenvoranschläge von Umzugsfirmen einzureichen. Das günstigste Angebot ist zu übernehmen.

Zuständigkeiten bei einem Umzug:

- Auszugsrenovierung - Jobcenter des „abgebenden“ Wohnortes
- Einzugsrenovierung - Jobcenter des „abgebenden“ Wohnortes
- Umzugskosten - Jobcenter des „abgebenden“ Wohnortes
- Mietkaution - Jobcenter des „aufnehmenden“ Wohnortes
- Möbel u. Hausrat / Erstausrüstung für die neue Wohnung (s. a. § 24 Abs. 3 Ziff.1 SGB II) - entsprechende Anträge sind beim neuen Leistungsträger zu stellen und von diesem zu prüfen.

VII. Sonderfall: Eigentumswohnung/ Eigenheim § 22 Abs. 1 SGB II

VII.1 Allgemeines

Bei erwerbsfähigen Leistungsberechtigten, die ein selbst genutztes Hausgrundstück (Eigenheim) oder eine selbst genutzte Eigentumswohnung bewohnen, ergeben sich Besonderheiten bei der Ermittlung der Kosten für Unterkunft und Heizung. Die Besonderheiten bestehen insbesondere darin, dass keine Aufwendungen für einen Mietzins, sondern im Einzelfall an das Grundeigentum anknüpfende Kosten, z. B. Zinsen für Darlehen, entstehen.

Im Rahmen der Angemessenheitsprüfung des § 22 Abs. 1 SGB II erfolgt keine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern.

Zu übernehmen sind die Kosten, die unter vergleichbaren Voraussetzungen für eine angemessene Mietwohnung getragen würden.

Soweit sich im Übrigen aus den folgenden Ausführungen keine Abweichungen ergeben, gelten für die Feststellungen der angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung die Ziffern II - V entsprechend.

VII.2 Unterkunfts-kosten

Die Kosten der Unterkunft ergeben sich aus den mit dem Wohneigentum unmittelbar verbundenen Belastungen. Einen Überblick über die zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten bietet § 7 Abs. 2 der VO zu § 82 SGB XII in entsprechender Anwendung.

Es sind jedoch nur die Aufwendungen für den zur Eigennutzung bestimmten Teil des Eigentums berücksichtigungsfähig. Ausgaben für Einliegerwohnungen, Zweitwohnungen oder gewerblich genutzte Räume sind ohne Belang. Sind Teile des Hauses oder der Wohnung (unter-)vermietet, sind diese Kosten direkt von den Kosten abzusetzen.

Als Unterkunfts-kosten können beispielsweise übernommen werden:

- Schuldzinsen für Hypotheken / Finanzierungskredite (in angemessenem Umfang),
- evtl. Mietkaufbeträge in Höhe einer vergleichbaren Kaltmiete,
- Grundsteuern,
- sonstige öffentliche Abgaben,
- Versicherungsbeiträge,
- sonstige notwendige Ausgaben zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes, sonstige Betriebskosten wie bei Mietwohnungen (s. o.),
- im Falle von Wohnungseigentum auch das monatliche Hausgeld inklusive einer von der Eigentümerversammlung beschlossenen Instandhaltungsrücklage,
- Tilgungsleistungen nur nach gesonderter Prüfung in besonderen Einzelfällen.

Nicht zu den Unterkunfts-kosten gehören folgende Aufwendungen:

- Leibrentenleistungen für den Erhalt der Unterkunft,
- Beiträge zur Lebensversicherung für die Finanzierung eines Immobilienerwerbs,
- Anschlussbeiträge für Wasser, Abwasser und Straßen,
- Ausgaben für Verbesserungen des Wohnkomforts,
- grundsätzlich Tilgungsbeiträge für ein Darlehen,
- die auf ein Wohnrecht entfallenden Kosten.

VII.3 Instandhaltungen/ Instandsetzungen § 22 Abs. 2 SGB II

Nach § 22 Abs. 2 SGB II können auch Instandhaltungskosten, soweit sie unabweisbar sind, als Unterkunfts-kosten anerkannt werden. Dies setzt voraus, dass diese Kosten für ein selbst bewohntes gem. § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II geschütztes Objekt anfallen und unabweisbar sind.

Dazu muss der Betroffene einen Antrag unter Vorlage mehrerer Kostenvoranschläge einreichen.

Da im Einzelfall hohe Aufwendungen entstehen können, ist in **jedem Fall** der Fachbereich 40 des Kreises Höxter (Umwelt, Planen, Bauen) mit der Bitte um Stellungnahme einzuschalten. Dieser wird zu der Frage Stellung nehmen, welcher Teil von der beabsichtigten Maßnahme als angemessene und als notwendige Instandhaltung anzusehen ist und welcher Teil eine Wertsteigerung darstellt und damit entfällt.

Von den Kosten ist nur der Instandhaltungsanteil anzusetzen, und zwar im laufenden sowie in den kommenden 11 Monaten. Die Kosten sind daher durch 12 zu teilen. Begrenzt wird die Kostenübernahme durch die Höhe der in jedem Einzelfall sich ergebenden angemessenen Kosten (entsprechend VII.1). Übersteigen also bereits die Zinsen den angemessenen Betrag, kommt eine Übernahme nicht in Betracht.

Nicht getragene unabweisbare Kosten können als Darlehn übernommen werden. Das Darlehn ist grundbuchrechtlich zu sichern.

VII.4 Heizkosten

Für die Heizkosten gelten die vorstehenden Ausführungen zur Mietwohnung entsprechend. Heizkosten werden nur bis zu der Höhe übernommen, wie sie bei der Beheizung einer der Wohnfläche nach angemessenen Mietwohnung anfallen würden. Dabei ist nach aktueller Rechtsprechung ggf. die gesetzliche „Schonfrist“ von 6 Monaten zu beachten, zu denen auch die Heizkosten gehören. Da die Quadratmeterzahl zwischen dem nach § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II vermögensrechtlich geschützten Eigenheim und einer nach § 22 Abs. 1 SGB II angemessenen Unterkunft auseinander fallen (können), entstehen im Einzelfall Finanzierungslücken. Diese Fehlbeträge sind aber nicht generell durch eine Aufstockung der Heizkosten vom Leistungsträger auszugleichen.

Entscheidend sind die Umstände des Einzelfalles. Ein Kostensenkungsverfahren ist auch hier durchzuführen.

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

VIII. Direktzahlung an den Vermieter § 22 Abs. 7 SGB II

Die direkte Zahlung der Kosten für Unterkunft und Heizung an den Vermieter kann auch wegen nicht zweckentsprechender Verwendung der Beträge erfolgen; dies bildet eine zu begründende Ermessensentscheidung. Wegen des Eingriffs in sein Verfügungsrecht ist dies ein belastender Verwaltungsakt, vor dessen Erlass der Betroffene grundsätzlich vorher anzuhören ist. Widerspruch sowie ggf. eine spätere Klage entfaltet gem. § 39a Nr. 1 SGB II aufschiebende Wirkung. Eine Direktauszahlung an den Vermieter soll das Entstehen von Mietschulden verhindern und ist immer dann angebracht, wenn

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

Auf Wunsch der Betroffenen können die Mietzahlungen direkt an den Vermieter erbracht werden. Dies haben die Betroffenen ausdrücklich schriftlich zu erklären.

Dabei ist zu berücksichtigen, ob die durch das Jobcenter angesetzten Mietbeträge auch die tatsächliche mtl. Mietbelastung ausmachen (tatsächlich - angemessen?). Übersteigen die tatsächlichen Mietbeträge die angemessenen, so ist in der Erklärung aufzunehmen, dass sich der Betroffene ausdrücklich mit der Überweisung der gesamten Miete an den Vermieter einverstanden erklärt und hierzu auch Teile der Regelleistung verwandt werden.

Zu beachten ist, dass die Auszahlung der Geldleistung an den Dritten (Vermieter) keine Sachleistung bewirkt. Denn das privatrechtliche Mietverhältnis besteht nur zwischen dem Hilfeempfänger und dem Vermieter. Leitet der Mieter die Leistungen für Unterkunft nicht an

den Vermieter weiter, so ist der Vermieter - ebenso wie im Fall der Direktauszahlung - allein auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

IX. Übernahme von Schulden **§ 22 Abs. 8 SGB II**

Zum Zweck der Vermeidung von Wohnungslosigkeit können im Einzelfall Mietschulden oder auch Energie-/ Wasser-/ Heizkostenrückstände durch das Jobcenter übernommen werden. Die Geldleistungen sollen als **Darlehen** erbracht werden. Für die Übernahme von Schulden müssen folgende Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sein:

Laufende Leistungen

Schulden nach Abs. 8 können nur übernommen werden, sofern bereits anderweitig nach dem SGB II Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden. Ausreichend ist ein Anspruch auf SGB II - Leistungen. Über den Anspruch muss noch nicht positiv entschieden sein.

Zweck

Zweck der Schuldenübernahme muss die Sicherung der Unterkunft zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit oder die Behebung einer vergleichbaren Notlage sein. Letzteres ist beispielsweise bei einer faktischen Unbewohnbarkeit der Wohnung wegen einer Energiesperre (Strom, Heizung) der Fall, z.B. bei Hinweis des Energielieferungsunternehmens auf die Berechtigung zur Liefereinstellung und Benennung eines zeitnahen Sperrtermins.

Gerechtfertigte Schuldenübernahme

Eine Rechtfertigung liegt grundsätzlich vor, wenn eine drohende Vermieterkündigung wegen Zahlungsrückständen abgewendet werden kann oder sie nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB unwirksam wird.

An der Rechtfertigung fehlt es allerdings, wenn

- die Unterkunft bereits geräumt ist,
- die Räumung auch durch Übernahme der Rückstände nicht mehr abgewendet werden kann,
- es wiederholt zu Rückständen gekommen und kein Selbsthilfewillen erkennbar ist, z. B. bei fehlender Inanspruchnahme von Angeboten der Schuldnerberatung,
- trotz ausreichenden Einkommens Mietrückstände gezielt herbeigeführt werden (Missbrauchsfälle),
- die Leistung zur Sicherung einer nicht kostenangemessenen Unterkunft eingesetzt werden, soll (Ausnahmen können bei eingeschränktem Ermessen in Einzelfällen gegeben sein: bspw. Schulkinder mit besonderem Schutzbedürfnis),
- der Leistungsberechtigte nicht glaubhaft macht, dass er die Selbsthilfemöglichkeiten zur Beseitigung der Notlage ausgeschöpft hat.

Im Rahmen der Selbsthilfe kann dem Leistungsberechtigten beispielsweise zumutbar sein:

- sich um einen Vertragsabschluss mit einem anderen Stromanbieter zu bemühen,
- zivilrechtlich im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes gegen die Energiesperre vorzugehen, wenn die Energiesperre zu Unrecht erfolgt und damit hohe Erfolgsaussichten für ein Obsiegen im Prozess bestehen (nicht aber in komplizierten Fällen, wenn ein hohes Prozess- und Kostenrisiko vorliegt),
- wenn eine erkennbar „zu hohe“ Forderung vorliegt,
- bei Vorliegen der Möglichkeit, ein Ratenzahlungsangebot des Energieversorgungsunternehmens in Anspruch zu nehmen,
- Kontaktaufnahme mit der Schuldnerberatung.

Eine Übernahme von Mietschulden zum Verbleib einer Bedarfsgemeinschaft in einer kostenunangemessenen Wohnung kommt nicht in Betracht.

Einsatz von Schonvermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II

Ist noch Schonvermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II vorhanden, so ist dieses vorrangig zur Tilgung der Schulden einzusetzen. Solange Schonvermögen vorhanden ist, darf keine Schuldenübernahme, auch nicht darlehensweise, erfolgen.

Auf der Rechtsfolgenseite räumt § 22 Abs. 8 SGB II Ermessen ein:

Dem Jobcenter wird in § 22 Abs. 8 S. 1 SGB II ein Ermessensspielraum eröffnet, den dieser den allgemeinen Regelungen folgend so auszulegen hat, wie es Sinn und Zweck erfordern.

Droht Wohnungslosigkeit, hat das Jobcenter nur einen engeren Ermessensspielraum in Form des gebundenen Ermessens („sollen“). Hieraus folgt, dass Schulden im Regelfall übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und Wohnungslosigkeit droht.

X. Sonderproblem: Renovierungskosten/Schönheitsreparaturen § 22 SGB II

Bei der Bewertung ist zwischen Einzugskosten, Auszugskosten und Schönheitsreparaturen zu differenzieren.

Nach der Rechtsprechung des BSG können Renovierungskosten dann übernommen werden, wenn

- dies mietvertraglich geregelt ist oder
- dies ortsüblich ist und keine andere angemessene Wohnung ohne Renovierung gefunden werden kann.

Allerdings ist nur 1 mal bei einem Umzug eine Renovierung zu bewilligen: entweder als Auszugsrenovierung für die ehemalige Wohnung oder als Einzugsrenovierung für die neue Wohnung.

Schönheitsreparaturen sind Bestandteil des Regelbedarfs. Dies betrifft jedoch nur kleinere Schönheitsreparaturen einer Wohnung, die mit ein wenig Farbe, Kleister, einem Tapetenstück oder Gips ohne Weiteres erledigt werden können. Kann der Betroffene diese nicht selber tragen, kann gem. **§ 24 Abs. 1 SGB II** der Bedarf auf Antrag als Darlehen erbracht werden.

Größere Schönheitsreparaturen gehören zu den Kosten der Unterkunft und sind damit nach § 22 Abs. 1 SGB II zu beurteilen. Eine Übernahme der größeren Schönheitsreparaturen kommt nur in Betracht, wenn die Renovierung auch mietvertraglich tatsächlich geschuldet ist. Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH sind starre Fristenpläne in Bezug auf die Regelmäßigkeit von Schönheitsreparaturen oder die vom Abnutzungsgrad unabhängig vereinbarte Auszugsrenovierung unwirksam. Der Leistungsberechtigte ist dann im Innenverhältnis zum Vermieter nicht zur Vornahme der Reparaturen verpflichtet, so dass auch das Jobcenter keine Zahlungen hierfür erbringen muss.

Die Notwendigkeit von Schönheitsreparaturen ist durch Einschaltung des Außendienstes zu prüfen. Danach richtet sich auch die zu übernehmende Höhe der Kosten. Hierbei ist grundsätzlich davon auszugehen, dass der Betroffene die Leistung in Eigenarbeit erbringt.