



Bearbeitungshinweise des Landkreises Helmstedt zur Durchführung des § 22 SGB II

(Bedarfe für Unterkunft und Heizung)

(Stand: 01.04.2011)

Regelung	Randziffer
Allgemeines	22.1
Angemessenheit der Bruttokaltmiete; Prüfungsfolge	22.2
Richtwert	22.3
Wohnflächen	22.4
Abstrakte Miete/qm	22.5
Maßgebende Richtwerte	22.6
Vergleich Richtwert <> Miete	22.7
Zu berücksichtigende Nebenkosten	22.8
Abweichung vom Richtwert im Einzelfall	22.9
Abgleich des Richtwertes mit Wohnungsmarkt	22.10
Wirtschaftlichkeitsprüfung	22.11
Kostensenkungsverfahren	22.12
Prüfung der Zumutbarkeit	22.13
Anhörung	22.14
Aufforderung zur Kostensenkung	22.15
Nachweis über Bemühungen	22.16
Berücksichtigung der angemessenen BKM nach Fristablauf	22.17
Nochmaliger Abgleich mit Wohnungsmarkt	22.18
Folgeabgleiche erst bei Veränderung der Wohnverhältnisse	22.19
Bei Folgeantrag kein neuer Fristbeginn	22.20
Keine Frist bei verweigerter Kostensenkung	22.21
Zusicherungen	
Einholung der Zusicherungen vor Umzug	22.22
Folge bei nicht eingeholter Zusicherung	22.23
Erhöhung der KdU nach nicht erforderlichen Umzügen	22.24
Erforderliche/gerechtfertigte Umzüge	22.25
Beispiele (für erforderliche / nicht erforderliche Umzüge)	22.26
Zusicherung bei trägerübergreifendem Umzug	22.27
Staffelmietverträge	22.28
Doppelmieten	22.29

Besonderheiten bei Personen unter 25 Jahren	22.30
Mietkaution	22.31
Voraussetzungen für die Übernahme	22.32
Erfordernis der Zusicherung	22.33
Kautions als Darlehen	22.34
Antrag / Unterlagen	22.35
Einbehaltungen zur Tilgung des Darlehens	22.36
Umzugskosten	22.37
Renovierungsbedarfe	22.38
Übernahme von Schulden	22.39
Darlehen	22.40
Mitteilungen des Amtsgerichtes über Räumungsklagen	22.41
Heizkosten	22.42
Orientierungswert	22.43
Zu berücksichtigende Wohnfläche	22.44
Unterschreiten des Orientierungswertes = Angemessenheit	22.45
Einzelfallprüfung bei Überschreiten des Orientierungswertes	22.46
Gesamtbetrachtung aller Kosten	22.47
Selbstbeschaffung von Brennstoffen	22.48
Kosten für Warmwasser	22.49
Dezentrale Warmwasser-Bereitung	22.50
Zentrale Warmwasser-Bereitung	22.51
Nachtspeicherheizung	22.52
Heizstrom	22.53
Wechsel des Stromtarifes	22.54
Heizkostenabrechnungen	22.55
Zahlung von Miete/Energie an Vermieter/Versorger	22.56
Verbrauchskostenabrechnung	22.57
KdU bei Eigentum	22.58
Zuschuss zu KdU/Heizung bei Bezug von BAföG/BAB	22.59
Ausschlusstatbestände	22.60
Bewilligungszeitraum	22.61
Unterhaltsansprüche	22.62

Grundsätzlich sind die im Rahmen des Mietvertrages vom Leistungsberechtigten geschuldete Miete (**Grundmiete zzgl. Nebenkosten = Bruttokaltmiete – BKM**) sowie die Kosten für Heizung (gem. Mietvertrag oder Vorgaben des Versorgers) in der jeweils tatsächlichen Höhe als Bedarf zu berücksichtigen, sofern die Kosten angemessen sind.

Allgemeines (22.1)

Die Prüfung der Angemessenheit der **BKM** erfolgt in mehreren Schritten:

Angemessenheit der Bruttokaltmiete; Prüfungsfolge (22.2)

1. Schritt: Feststellung des Richtwertes

⇒ vgl. Rz 22.3 und 22.6

2. Schritt: Vergleich des Richtwertes mit der tatsächlichen Miete

⇒ vgl. Rz 22.7

Soweit danach notwendig (vgl. Rz 22.7):

3. Schritt: Prüfung, ob Besonderheiten des Einzelfalles eine Abweichung gegenüber dem Richtwert rechtfertigen

⇒ vgl. Rz 22.9

4. Schritt: Prüfung, ob auf dem aktuellen Wohnungsmarkt tatsächlich Wohnraum innerhalb des zuvor ermittelten Richtwertes verfügbar und für den Hilfesuchenden erreichbar ist

⇒ vgl. Rz 22.10

5. Schritt: Wirtschaftlichkeitsprüfung

⇒ vgl. Rz 22.11

Die Prüfung der Angemessenheit ist aktenkundig zu machen.

Hierzu wird die Verwendung des beigefügten Prüfbogens (**Anlage 2**) empfohlen.

Auf die Regelungen zu Rz 22.58 (KdU bei Wohneigentum) wird verwiesen.

1. Schritt:

Der Richtwert ist keine pauschale Kostengrenze. Er bestimmt die abstrakte Angemessenheit der BKM,

**Richtwert
(22.3)**

und ist das Produkt aus

- a) zulässiger Wohnfläche und
- b) abstraktem Mietzins je qm.

$$\text{Richtwert} = \text{Zulässige Wohnfläche} \times \text{Abstrakte Miete/m}^2$$

Nach der ständigen Rechtsprechung des BSG ist bei der Prüfung der Angemessenheit der tatsächlichen Aufwendungen im Ergebnis auf die sog. „**Produkttheorie**“ abzustellen. Das bedeutet, dass nicht jeder einzelne Faktor wie Wohnungsgröße und Quadratmeterpreis angemessen sein muss, sondern es im Ergebnis allein auf die Kostenbelastung des Leistungsträgers ankommt. Entscheidend ist daher das Ergebnis aus Quadratmeterzahl und Mietzins je Quadratmeter, so dass ein Hilfebedürftiger sich bei einem besonders günstigen Mietzins auch eine größere Wohnung leisten kann, wenn die (Bruttokalt)Miete im Ergebnis noch angemessen ist.

zu a) Angemessene Wohnflächen:

- Alleinstehende Personen *bis zu 50 qm*
- Zwei-Personen-Haushalt *bis zu 60 qm*
- Drei Personen-Haushalt *bis zu 75 qm*
- Vier-Personen-Haushalt *bis zu 85 qm*

- für jede weitere Person im Haushalt *bis zu 10 qm* mehr
(bei fünf Pers. = 95 qm, bei 6 Pers. = 105 qm usw.)

**Angemessene
Wohnflächen
(22.4)**

In besonderen (Einzel)Fällen kann eine größere Wohnfläche (in der Regel um bis zu 10 qm) berücksichtigt werden, z. B. bei

- Schwerbehinderung bzw. Pflegebedürftigkeit
- bevorstehender dauerhafter Aufnahme weiterer Familienangehöriger (auch Geburt)
- Eltern mit gemeinsamen Sorgerecht, wenn das gemeinsame Kind sich bei beiden Elternteilen regelmäßig im Rahmen eines Wechselumganges aufhält
- Kindern, die aus therapeutischen bzw. erzieherischen Gründen sich außerhalb des Elternhauses aufhalten, jedoch ihren Lebensmittelpunkt bei den Eltern behalten

Quelle: RdErl des MS vom 27.06.03 (zuletzt geändert durch RdErl vom 19.10.06 und 01.08.08) – Richtlinie über die Soziale Wohnraumförderung -

Für die Bestimmung der Angemessenheit der Wohnfläche ist auf die Anzahl der Personen der Bedarfsgemeinschaft

abzustellen (BSG, Urteil vom 18.06.08, B 14/11b AS 61/06 R). Mitglieder von Wohn- bzw. Haushaltsgemeinschaften bleiben – soweit sie nicht zugleich auch Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft sind – außer Betracht.

Vgl. auch Ziff. 22.6 (Maßgebende Richtwerte)

zu b) Abstrakter Mietzins je qm

Die abstrakte BKM je qm Wohnfläche ist ein Wert, der unter Berücksichtigung von Bestandsmieten in den Bereichen des WoGG, des SGB II sowie des SGB XII und von Angebotsmieten ermittelt wird. Die Erhebung erfolgt in regelmäßigen Abständen (i. d. R 1 x kalenderjährlich), und wird dadurch jeweils aktualisiert.

Maßgebende Richtwerte

Die maßgebenden Richtwerte sind der **Anlage 1** zu dieser Richtlinie zu entnehmen.

Bei der Bestimmung des maßgebenden Richtwertes ist die Zahl der Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft, die jeweilige Region sowie die im Einzelfall angemessene Wohnfläche zu berücksichtigen.

So sind z. B. bei einer aus drei Personen bestehenden Wohngemeinschaft, innerhalb derer zwei Personen eine BG bilden, die für einen Zwei-Personen-Haushalt ermittelten Richtwerte maßgebend.

2. Schritt:

Der ermittelte Richtwert ist mit der tatsächlichen BKM zu vergleichen.

In Fällen einer Wohngemeinschaft sind die kopfanteilig auf die hilfbedürftige BG entfallenden Mietanteile als tatsächliche BKM zu berücksichtigen.

Beispiel 1:

Wohngemeinschaft mit 4 Personen (Ehepaar + Kind sowie Mutter der Ehefrau = 3-Pers.-BG + 1-Personen-BG), Wohnung in HE ist 94 qm groß, BKM gesamt 470,- €, BKM-Anteil je Person = 117,50 €, auf die 3-Pers.-BG entfallen somit 352,50 € und auf die 1-Pers.-BG 117,50 €.

Vergleich BKM-Anteil für 3-Pers.-BG (352,50 €) mit dem maßgebenden Richtwert für 3-Pers.BG, Helmstedt (= 417,- €)

Ergebnis: BKM-Anteil für 3-Pers.-BG ist nicht höher als der maßgebende Richtwert

Vergleich BKM-Anteil für 1-Pers.-BG (117,50 €) mit dem maßgebenden Richtwert für 1-Pers.-BG, Helmstedt (= 293,- €)

**Abstrakte Miete / qm
(22.5)**

**Maßgebende
Richtwerte
(22.6)**

**Vergleich
Richtwert <> Miete
(22.7)**

Ergebnis: BKM-Anteil für 1-Pers.-BG ist nicht höher als der maßgebende Richtwert

Beispiel 2:

Wohngemeinschaft mit 2 Personen (Mann/Frau – keine eheä. Gem. = beide Personen bilden jeweils eine 1-Pers.-BG), Wohnung in Süplingen ist 75 qm groß, BKM gesamt 600,- €, BKM-Anteil für jede 1-Pers.-BG = 300,- €

Vergleich BKM-Anteil für 1-Pers.-BG (300,- €) mit dem maßgebenden Richtwert für 1-Pers.-BG, SG Nord-Elm (=274,- €)

Ergebnis: BKM-Anteil für 1-Pers.-BG überschreitet den maßg. Richtwert

Soweit die tatsächliche BKM den ermittelten Richtwert nicht überschreitet, ist die tatsächliche BKM angemessen!

Übersteigt die tatsächliche BKM den ermittelten Richtwert, erfolgt eine weitergehende Prüfung (vgl. nachfolgende Schritte 3 – 5)

Bei Mietwohnungen umfassen die tatsächlichen Aufwendungen neben dem vereinbarten Kaltmietzins auch alle mietvertraglich geschuldeten Betriebs- bzw. Nebenkosten. Entscheidend ist der tatsächlich abgeschlossene Mietvertrag; sind danach Nebenkostenzahlungen für Leistungen oder Ausstattungsmerkmale vereinbart, die bei isolierter Betrachtung unangemessen oder nicht notwendig erscheinen, ist dies bei Angemessenheit der Gesamtkosten für die Leistungsgewährung unerheblich (Berlit in LPK-SGB II, § 22, Rz 19).

**Zu berücksichtigende
Nebenkosten
(22.8)**

Soweit mietvertraglich ein konkreter Betrag für (Teil)Möblierung vereinbart wurde, bleibt dieser Betrag als KdU-Bedarf unberücksichtigt, da die Kosten für Mobiliar und Haushaltsgeräte – unabhängig von ihrer tatsächlichen Höhe - grundsätzlich dem Bereich der Regelleistung zugeordnet sind.

Kosten für die Nutzung eines Breitbandkabelanschlusses sind grundsätzlich berücksichtigungsfähige Nebenkosten, soweit sie mietvertraglich vereinbart sind und die Nutzung des Breitbandkabelanschlusses dem Mieter nicht zur freien Disposition steht.

Die Kosten für eine(n) Garage/Stellplatz sind als KdU-Aufwand grundsätzlich nicht zu berücksichtigen.

Ausnahmen:

- Behinderte, die auf die Nutzung des Fahrzeuges angewiesen sind.
- Fortbestand des Mietverhältnisses wäre durch die Nichtberücksichtigung des Mietanteiles für Garage/Stellplatz gefährdet (drohende Kündigung - dsbzgl. wäre durch den Mieter eine entsprechende Bestätigung des Vermieters darüber beizubringen),

In den beiden Ausnahmefällen kommt die Berücksichtigung der Kosten für Garage/Stellplatz zwar in Betracht; allerdings nur bis zur Höhe des maßgebenden Richtwertes

Beispielsrechnung im o. a. Ausnahmefall:

Zwei-Pers.-Haush. in HE, BKM = 350,- € (inkl. Garagenmiete 50,- €)

Maßg. Richtwert = 338,- €

Als KdU werden berücksichtigt 338,- € (12,- € von 350,- € BKM bleiben unberücksichtigt).

3. Schritt:

Der ermittelte Richtwert trifft noch keine Aussage über die konkrete Angemessenheit der BKM.

Prüfung, ob und inwieweit im Einzelfall die Abweichung vom Richtwert gerechtfertigt und die tatsächliche BKM als angemessen anzusehen ist.

Abweichung vom Richtwert Besonderheiten des Einzelfalles (22.9)

Besonderheiten des Einzelfalles können z. B. sein

- *lange Wohndauer bei älteren Menschen*
- *Erkrankungen, die die Mobilität erheblich beeinträchtigen*
- *Besondere Wohngemeinschaften (betreutes Wohnen, Pflege Wohngemeinschaften)*
- *Kurzzeitige Hilfebedürftigkeit – i. d. R. < 1 Jahr - (z. B. durch Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt)*
- *Veränderung der familiären Situation (z. B. Tod von Lebenspartnern, Schwangerschaft)*
- *Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind*
- *Umstände, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung vom Erhalt des Wohnraumes abhängig ist*

Im Rahmen der Prüfung ist ggf. der Soziale Dienst zu beteiligen.

Soweit danach besondere Einzelfallumstände festgestellt werden, ist die den Richtwert überschreitende BKM als angemessen anzusehen.

Soweit keine besonderen Umstände des Einzelfalles festgestellt werden, ist weiterhin wie folgt zu prüfen:

4. Schritt:

Prüfung, ob auf dem derzeitigen Wohnungsmarkt tatsächlich Wohnraum angeboten wird, der dem ermittelten (den Einzelfall würdigenden) Richtwert entspricht.

Abgleich des Richtwertes mit dem Wohnungsmarkt (22.10)

Dabei ist zu beachten, dass

- grundsätzlich nur Mietangebote innerhalb derselben Region zu berücksichtigen sind, in welcher der Hilfebedürftige wohnt und
- eine (sich aus der jeweils aktuellen Mietdatenbank ergebende) hinreichende Anzahl von Wohnungsangeboten mit einer preiswerten Miete innerhalb der Kostenangemessenheitsgrenze (Richtwert) vorliegen muss, aus welcher der Hilfebedürftige wählen kann.
Eine hinreichende Anzahl wäre bei mindestens fünf Wohnungsangeboten gegeben.

Sofern Wohnungsangebote, die den Richtwert unterschreiten, **nicht oder nicht in ausreichender Anzahl** vorliegen, ist die tatsächliche BKM als **angemessen** anzusehen (zunächst bis Änderung maßgebender Fallumstände (z. B. Erhöhung der BKM, Veränderung der Anzahl der BG-Mitglieder) bzw. Ende des Bewilligungszeitraumes).

Soweit die BKM nach Prüfung (Schritte 1 – 3) unangemessen ist, und nach Abgleich mit dem Wohnungsmarkt (vgl. Schritt 4) eine hinreichende Anzahl von entsprechenden Wohnungsangeboten festgestellt wird, kann die tatsächliche BKM gleichwohl aus „wirtschaftlichen Gründen als angemessen angesehen werden, und zwar im Rahmen folgender Prüfung:

Wirtschaftlichkeitsprüfung

Wirtschaftlichkeits- prüfung (22.11)

Es ist zu prüfen, ob die tatsächliche BKM unter Beachtung des **Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit** berücksichtigt werden kann.

Hierbei werden überschlägig die mit einem Wohnungswechsel voraussichtlich verbundenen Kosten (soweit diese bekannt sind bzw. in Erfahrung gebracht werden können), wie z. B.

- Umzugskosten
- Unvermeidliche doppelte Miete
- Umbau der Wohnung (behindertengerecht)
- Neuanschaffungen i. R. der Wohnungserstausstattung

mit dem unangemessenen Teil der BKM (= Differenz zwischen Richtwert und tats. BKM) – bezogen auf einen angemessenen Zeitraum – verglichen.

Bei der Festlegung des angemessenen Zeitraumes ist die Wiedereingliederungsprognose in den Arbeitsmarkt zu

berücksichtigen (mindestens jedoch ein Jahr).

Fällt der Kostenvergleich zugunsten der BKM aus, ist die tatsächliche BKM zu berücksichtigen.

Andernfalls ist das **Kostensenkungsverfahren** einzuleiten. Das gilt auch dann, wenn der voraussichtliche **Umzugsaufwand nicht bzw. nicht annähernd ermittelt und eine Prüfung/Bewertung der Wirtschaftlichkeit nicht erfolgen kann.**

Kostensenkungsverfahren

Auch das Kostensenkungsverfahren ist abgestuft in mehreren Schritten durchzuführen.

**Kostensenkungsverfahren
(22.12)**

1. Schritt

Es ist zunächst zu prüfen, ob und inwieweit eine Kostensenkung möglich, insbesondere ein Wohnungswechsel zumutbar, ist. Hierbei ist u. a. zu beachten, dass ein Wechsel des Wohnortes (nach außerhalb der Stadt, Gemeinde oder SG) grds. nicht verlangt werden darf, weil damit gleichzeitig die Aufgabe des sozialen Umfeldes verbunden wäre.

**Prüfung der Zumutbarkeit
(22.13)**

Von besonderer Bedeutung ist dies insbesondere für Menschen, die pflegebedürftige Menschen betreuen oder selbst pflegebedürftig/behindert sind, oder an einer schweren Krankheit leiden und daher auf ein familiäres, nachbarschaftliches und medizinisches Netzwerk angewiesen sind.

2. Schritt

Soweit danach eine Kostensenkung (einschl. Wohnungswechsel) nicht ausgeschlossen ist, und eine Berücksichtigung der unangemessenen BKM nicht in Betracht kommt, erfolgt eine **Anhörung**.

**Anhörung
(22.14)**

Im Rahmen der Anhörung werden Leistungsberechtigte darauf hingewiesen, dass ihre BKM oberhalb des Richtwertes liegt, und erhalten Gelegenheit, auf Besonderheiten ihres Einzelfalles hinzuweisen, die ggf. dem Leistungsträger nicht bekannt sind.

Mit der Anhörung ist nicht der Beginn der Kostensenkungsfrist verbunden (deren Lauf würde ggf. erst mit späterer Aufforderung zur Kostensenkung beginnen).

3. Schritt

Liegen keine Besonderheiten des Einzelfalles vor, nach denen die über dem Richtwert liegende BKM angemessen ist, und ist ein Wohnungswechsel grundsätzlich zumutbar, wird die unangemessene BKM in der Regel **längstens** für sechs Monate berücksichtigt. Die Leistungsberechtigten werden unter Hinweis auf die (individuelle) Angemessenheit aufgefordert, ihre Kosten zu senken.

Aufforderung zur Kostensenkung (22.15)

Zuvor ist allerdings **nochmals** zu prüfen, ob (weiterhin) aktuell mindestens fünf Wohnungsangebote zum entsprechenden Richtwert auf dem regionalen Wohnungsmarkt erreichbar sind. Ist dies nicht der Fall, so ist die tatsächliche BKM solange als angemessen anzusehen (vgl. auch Rz 22.10), bis eine konkrete Alternative besteht. Insofern würde zunächst das (weitere) Kostensenkungsverfahren entfallen.

Die Leistungsberechtigten müssen darauf hingewiesen werden, dass nach Ablauf der Kostensenkungsfrist nur noch die individuell angemessene BKM berücksichtigt wird.

Bei der Aufforderung zur Kostensenkung handelt es sich lediglich um ein Informationsschreiben und nicht um einen Verwaltungsakt. Es soll dargestellt werden, welche Möglichkeiten der Kostensenkung bestehen (z. B. Gespräch mit dem Vermieter, Untervermietung, Wechsel in eine andere Wohnung mit angemessener Miete).

4. Schritt

Nach Aufforderung zur Kostensenkung sind insbesondere folgende Besonderheiten zu beachten:

- ⇒ Der/die Leistungsberechtigte muss systematisch dokumentieren und – erstmalig nach 2 Monaten – ggf. nachweisen können, sich ausreichend um eine Kostensenkung bemüht zu haben.
- ⇒ Soweit sich der/die Leistungsberechtigte nicht hinreichend um Kostensenkung bemüht, wird mit Wirkung zum Beginn des auf den Fristablauf folgenden Monats nur die individuell angemessene BKM berücksichtigt..
- ⇒ **Vor** einer Verlängerung der Frist bzw. **vor** Berücksichtigung der nur angemessenen BKM ist **nochmals** zu prüfen, ob (weiterhin) aktuell mindestens fünf Wohnungsangebote zum entsprechenden Richtwert auf dem regionalen Wohnungsmarkt erreichbar sind. Sind weniger

Nachweis über Bemühungen (22.16)

Berücksichtigung nur angemessener BKM nach Fristablauf (22.17)

Zuvor nochmaliger Abgleich mit dem Wohnungsmarkt (22.18)

als fünf Mietangebote festzustellen, ist die tatsächliche BKM als angemessen zu berücksichtigen.

- ⇒ Ein **nächstfolgender Abgleich** mit dem Wohnungsmarkt erfolgt frühestens grundsätzlich **erst bei Veränderung der maßgebenden Wohnverhältnisse** (z. B. Erhöhung der BKM, Veränderung der Anzahl der Mitglieder der BG). **Bis dahin ist grundsätzlich die tatsächliche BKM als angemessen zu berücksichtigen.**

Folgeabgleiche erst bei Veränderung der Wohnverhältnisse (22.19)

Gründe:

- Vermeidung eines durch regelmäßige Abgleiche in kürzeren Zeitabständen entstehenden Verwaltungsaufwandes
- Leistungsempfänger würde ansonsten unter einem ständigen nicht zumutbaren Umzugsdruck stehen, sofern ihm jederzeit hinreichende dem Richtwert entsprechende Wohnungen nachgewiesen werden können.

Eine zur Kostensenkung eingeräumte Frist wird durch den Ablauf des Leistungszeitraumes bzw. Beginn eines sich daran anschließenden neuen Leistungszeitraumes nicht berührt. Das bedeutet, dass bei Folgeantragstellung bzw. bei Beginn eines neuen Leistungszeitraumes die Frist nicht neu zu laufen beginnt.

Bei Folgeantrag kein neuer Fristbeginn (22.20)

Für den Fall, dass ein Leistungsberechtigter nach Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten deutlich macht, entsprechende Bemühungen zu unterlassen (weil er die unangemessene Unterkunft nicht aufgeben will), so sind von vornherein nur die angemessenen Kosten zu berücksichtigen (vorausgesetzt, dass der auch hier notwendige Abgleich mit dem Wohnungsmarkt mindestens fünf dem Richtwert entsprechende Mietangebote ergibt).

Keine Frist bei Weigerung zur Kostensenkung (22.21)

Die vorübergehende Übernahme der tatsächlichen Unterkunftskosten während der Kostensenkungsfrist kommt bei o. a. Weigerung nicht in Betracht.

Zusicherungen

Im Falle eines beabsichtigten Umzuges soll der Hilfebedürftige vor Abschluss des Mietvertrages die Zusicherung des (bisher örtlich zuständigen) kommunalen Trägers zu den Kosten der neuen Unterkunft einholen. Der kommunale Träger hat den für den Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger zu beteiligen (um die Angemessenheit der für die neue Unterkunft entstehenden – insbes. laufenden - Kosten

Einholung der Zusicherung vor Umzug (22.22)

festzustellen).

Die Erteilung einer Zusicherung kommt nur in Betracht, soweit der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. Hierbei müssen sowohl die BKM als auch die Heizkosten **jeweils** angemessen sein.

Eine Gesamtbetrachtung der Kosten (i. S. d. Rz 22.47) soll nicht erfolgen.

Soweit keine Erkenntnisse bezüglich der Höhe der Heizkosten vorliegen (z. B. Höhe der mtl. Abschlagszahlungen noch nicht bekannt), ist bei der Prüfung/Erteilung einer Zusicherung nur auf die BKM abzustellen.

Sofern die vom/von Leistungsberechtigten gewünschte Wohnung größer ist als die nur als angemessen anzuerkennende Wohnfläche (vgl. Rz 22.4), ist hinsichtlich der Angemessenheit der Heizkosten gleichwohl nur die als angemessen anzuerkennende Wohnfläche zu berücksichtigen.

Beispiel:

Ein in Helmstedt wohnendes Ehepaar möchte nach Schöningen umziehen (Umzug ist notwendig) und dort eine 75 qm große Wohnung anmieten; die BKM beträgt 290,- €.

Der für einen 2-Pers.-Haushalt in Schöningen maßgebende Richtwert beträgt z. Zt. 291,- € (vgl. Übersicht Richtwerte).

Zwar ist die WF für 2 Pers. zu groß, allerdings ist die BKM angemessen (unterschreitet den für einen 2-Pers.-Haushalt in Schöningen maßg. Richtwert) – somit BKM angemessen i. R. d. Produkttheorie (vgl. Rz 22.3).

Für die Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten ist grds. auf die für einen 2-Pers.-Haushalt maßgebende Wohnfläche (vgl. 22.4) – hier also 60 qm – abzustellen.

Soweit vor Umzug die Zusicherung nicht eingeholt wird, hat dieser Obliegenheitsverstoß zur Folge, dass von Beginn an (ohne Berücksichtigung einer Übergangsfrist) lediglich die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung (bezogen auf die Größe der BG und auf die Region) zu berücksichtigen sind. Dasselbe gilt auch, wenn eine Unterkunft trotz versagter Zusicherung angemietet wird.

Folge bei nicht eingeholter Zusicherung (22.23)

Soweit sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung erhöhen, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt (§ 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II), d. h. die bis zum Umzug zu berücksichtigenden angemessenen Kosten.

Erhöhung der KdU nach nicht erforderlichen Umzügen (22.24)

Für den Mehrkostenvergleich ist auf die **Summe der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung** abzustellen, nicht auf Veränderungen bei den Teilbeträgen (BKM, Heizung).

Die Regelung berührt **nur** Umzüge **innerhalb derselben Region**.

(Bei einem regionsübergreifenden Umzug (z. B. von Region 1

nach Region 2) ist die für die „Zuzugsregion“ geltende Kostenangemessenheit maßgebend)

Die Begrenzung der Leistungen für die neue Unterkunft auf die Höhe der bis zum Umzug zu tragenden Aufwendungen ist nicht (dauerhaft) auf den Zahlbetrag im Ausgangszeitpunkt bezogen. Maßgeblich ist, wie sich die Unterkunfts-kostenbelastung bei Verbleib in der bisherigen Unterkunft entwickelt hätte, so dass mit zunehmender Entfernung zum Umzug die Ausgangsgröße um erwartbare Mieterhöhungen und – vor allem – Betriebskostensteigerungen anzupassen ist.

Aus Vereinfachungsgründen ist eine Anpassung der Ausgangsgröße dann vorzunehmen, wenn sich im Rahmen einer aktuellen Wohnungsmarkterhebung die für die jeweilige Region/Haushaltsgröße maßgebende BKM (Richtwert) erhöht. Diese Erhöhung ist dann im gleichen Maße/Umfange prozentual auf die bisher im Einzelfall berücksichtigte BKM umzulegen.

Eine Verringerung der für die jeweilige Region/Haushaltsgröße maßgebende BKM (Richtwert) bewirkt keine Anpassung der Ausgangsgröße.

Beispiele:

1. Zwei-Pers.-BG in HE, BKM 240,- €, nicht erforderl. Umzug innerh. v. HE, tats. BKM für neue Wohnung = 260,- €, b. a. W. wird BKM i. H. v. 240,- € berücksichtigt;
Im Rahmen einer neuen Wohnungsmarkterhebung liegt der Richtwert für einen 2-Pers.-Haush./Region HE neu bei 350,- € (zuvor bei 338,- €). Die Erhöhung des Richtwertes um 12,- € (= 3,55 %) wird auch bei der bisherigen Ausgangsgröße (240,- €) hinzugerechnet; neue einzelfallbezogene BKM somit 248,52 € (240,- € zzgl. 3,55 % (= 8,52 €))
2. Ein-Pers.-BG. in Schöningen, BKM 210,- €, nicht erforderl. Umzug innerh. v. Schöningen, tats. BKM für neue Wohnung = 240,- €; b. a. W. wird BKM i. H. v. 210,- € berücksichtigt
Im Rahmen einer neuen Wohnungsmarkterhebung liegt der Richtwert für einen 1-Pers.-Haush./Region Schöningen neu bei 245,- € (derzeit bei 256,- €). Die Verringerung des Richtwertes bewirkt keine Anpassung der zu berücks. BKM – daher weiterhin 210,- € berücksichtigen
3. Vier-Pers.-BG in Velpke, BKM 320,- €, nicht erforderl. Umzug nach HE; BKM für neue Wohnung = 360,- €; **keine** Begrenzung auf die bish. BKM, da regionsübergreifender Umzug!
BKM (360,- €) für 4-Pers.-BG, Region HE i. ü. angemessen

Soweit sich für die nach Umzug bewohnte Wohnung im Rahmen einer Nebenkosten- bzw. Heizkostenabrechnung eine Nachforderung ergibt, bleibt diese **unberücksichtigt**.

Dem Gesetzeswortlaut (§ 22 Abs. 1 S. 2 SGB II) folgend ist maßgeblich allein der bis zum Umzug für die ehemalige Unterkunft anerkannte Bedarf (BKM/Heizung); nach der insoweit geregelten Kostenbegrenzung ist die

Kostenentwicklung bzgl. der neuen (von vornherein schon teureren) Wohnung irrelevant.

Die Begrenzung entfällt insbesondere dann, wenn der Wohnungswechsel

- im Hinblick auf die Eingliederung in Arbeit oder
- aus gesundheitlichen oder
- aus sozialen Gründen
- wegen bisheriger Unangemessenheit der KdU

erforderlich ist bzw. war.

Eingliederung in Arbeit

Hierunter fällt insbesondere die grundsätzlich nachzuweisende bevorstehende Aufnahme eines konkreten (nicht zwingend sozialversicherungspflichtigen) Ausbildungs- oder Beschäftigungsverhältnisses.

Gesundheitliche Gründe können z. B. sein

- der (erforderliche) Bezug einer behindertengerechten Wohnung
- das Vorliegen von Gesundheit gefährdenden Mängeln in der bisherigen Wohnung, soweit bzgl. der (geltend gemachten) Mängel nicht vorrangig auf die Durchsetzung von zivilrechtlichen Ansprüchen gegenüber dem Vermieter verwiesen werden kann

Soziale Gründe können z. B. gegeben sein

- bei (vor oder während der Umzugsphase erfolgter oder in absehbarer Zeit bevorstehender) dauerhafter Vergrößerung der Zahl der Haushaltsmitglieder (z. B. durch Geburt)
- wenn die Wohnungsnahme ortsnah zu pflegebedürftigen Angehörigen erfolgte, um deren Pflege sicherzustellen
- bei Bedrohung durch den Partner bzw. bei häuslicher Gewalt
- bei Zerbrechen einer Wohngemeinschaft

Nicht erforderliche Umzüge

Die Notwendigkeit eines Umzuges ist grundsätzlich nicht gegeben, wenn z. B.

- die bisherige Wohnung Mängel aufweist, die der Vermieter nicht beseitigt (der Mieter hat ggf. gerichtlich seine Ansprüche auf Mängelbeseitigung zu verfolgen)
- der Vermieter gegen mietvertragliche Pflichten verstößt

Erforderliche bzw. gerechtfertigte Umzüge (22.25)

Beispiele für erforderliche/ nicht erforderliche Umzüge (22.26)

(auch hier muss der Mieter ggf. zivilgerichtlich seine Ansprüche verfolgen)

- Lärm im Umfeld der Wohnung zu hören ist (z. B. durch andere Mieter im Mehrfamilienhaus verursacht) oder der Hilfebedürftige sich durch andere Mieter belästigt fühlt (hier muss ggf. durch den/gegenüber dem Vermieter Abhilfe herbeigeführt werden; u. U. auch gerichtlich)

Zusicherung bei trägerübergreifendem Wohnungswechsel

- Die Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft erteilt der bisherige Träger (da nur er beurteilen kann, ob ein Wohnungswechsel erforderlich ist).
Der künftige Leistungsträger ist in die Entscheidung mit einzubeziehen (z. B. durch formlose Bestätigung der Angemessenheit der neuen Unterkunft).
- Die Zusicherungen für Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten erteilt der bisherige Träger.
- Für die Zusicherung zur Übernahme der Mietkaution ist der zukünftige Träger zuständig

Für den zukünftigen Träger entfaltet die Entscheidung des bisherigen Trägers über die Erforderlichkeit des Wohnungswechsels Bindungswirkung.

Bei sog. Staffelmietverträgen (bei denen künftige Mieterhöhungen zeitlich und betraglich bzw. prozentual bereits vereinbart wurden) ist zu überwachen, zu welchem Zeitpunkt der maßgebende Richtwert überschritten werden könnte, um ggf. zeitnah etwaige notwendige Prüfungen und Maßnahmen (vgl. Rz 22.2 bis 22.21) durchzuführen.

Die Übernahme von „Doppelmieten“ (= Mietzahlung für alte und für neuangemietete Wohnung) kann in Betracht kommen. Allerdings ist hiervon nur restriktiv Gebrauch zu machen und eine Doppelzahlung grundsätzlich nur auf einen Monat zu beschränken.

Grundsätzlich darf erwartet werden, dass die Neuanmietung einer Wohnung und die Aufgabe der bisherigen Wohnung zeitlich aufeinander abgestimmt werden.

Voraussetzung für die Übernahme einer Doppelmiete ist aber stets, dass der Umzug von einer unangemessenen in eine angemessene Wohnung erfolgt oder der Umzug aus anderen Gründen notwendig bzw. gerechtfertigt ist (vgl. hierzu auch Rz 22.25 und 22.26).

Die doppelte Miete gehört zu den Wohnungsbeschaffungskosten i. S. d. § 22 Abs. 3 SGB II.

Zusicherung bei trägerübergreifendem Wohnungswechsel (22.27)

Staffelmietverträge (22.28)

Doppelmieten (22.29)

**Besonderheit bei
Personen unter
25 Jahren
(22.30)**

Bei Personen, die vor Vollendung ihres 25. Lebensjahres umziehen, werden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung ab Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres grundsätzlich nur dann berücksichtigt, wenn die Berücksichtigung bzw. Akzeptanz dieser Kosten dem Betroffenen vor Abschluss des Mietvertrages durch den bisher örtlich zuständigen kommunalen Träger zugesichert wurde (§ 22 Abs. 5 Satz 1 SGB II).

Die Regelung berührt nur den beabsichtigten (Erst)Auszug aus dem Elternhaus und den beabsichtigten Erstbezug einer eigenen Wohnung.

Soweit unter 25jährige Personen vor Beantragung von SGB II-Leistungen in eine eigene Unterkunft umziehen, in der Absicht, die Voraussetzungen für eine Hilfe nach dem SGB II herbeizuführen, werden Leistungen nicht erbracht (§ 22 Abs. 5 Satz 4 SGB II).

Damit soll sichergestellt werden, dass Personen unter 25 Jahren die notwendige Zusicherung nicht dadurch umgehen können, dass sie bereits vor Beginn des Leistungsbezuges eine eigene Wohnung beziehen.

Für das Vorliegen der o. a. Absicht trägt der SGB II-Träger die materielle Beweislast.

Eine Zusicherung erfolgt, soweit

- a) der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteiles verwiesen werden kann
- b) die Wohnungsnahme zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
- c) ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund gegeben ist

In den zuvor genannten Fällen kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zuzumuten war, die Zusicherung vorher einzuholen. Ob und inwieweit die vorherige Einholung der Zusicherung unzumutbar war, ist nach den Umständen des Einzelfalles zu entscheiden.

Auf die Besonderheit bei der Beantragung eines Zuschusses zu den ungedeckten Kosten der Unterkunft im Rahmen des § 27 SGB II wird verwiesen (vgl. 22.59 ff.).

zu a):

Schwerwiegende soziale Gründe sind insbesondere solche, die auf einem gravierend gestörten Eltern-Kind-Verhältnis beruhen, das sich sowohl im Verhalten gegenüber dem Kind

als auch in den Verhältnissen des elterlichen Haushaltes einschließlich des Wohnumfeldes äußern kann, so dass ein Zusammenleben wechselseitig nicht mehr möglich bzw. zumutbar ist.

Bloße Wünsche des Kindes, den elterlichen Haushalt zu verlassen, reichen nicht aus, ebenso wenig etwaige „generationsbedingte“ Alltagsprobleme beim Zusammenleben von Kindern mit ihren Eltern/Elternteilen.

Ein sozialer Grund wäre z. B. auch dann gegeben, wenn der/die U25jährige eine eigene Familie hat (Heirat/Lebenspartnerschaft oder Kind), nicht aber bei ehe- oder partnerschaftsähnliche Beziehungen.

Bei der Prüfung, ob und inwieweit ein schwerwiegender sozialer Grund gegeben ist, sind insbesondere auch Erkenntnisse des Sozialen Dienstes des Kreissozialamtes (der ggf. zu beteiligen ist) sowie des Jugendamtes bzw. des Vormundschaftsgerichtes (liegt eine wirksame Unterhaltsbestimmung der Eltern hins. des Wohnens im elterlichen Haushaltes vor?) einzubeziehen.

zu b):

Hierunter fällt insbesondere die bevorstehende Aufnahme eines konkreten Ausbildungs- oder Beschäftigungsverhältnisses, und auch nur dann, wenn die Arbeitsstelle von der elterlichen Wohnung nicht bzw. nur unter erheblichem finanziellen und zeitlichen Aufwand erreicht werden kann.

zu c):

Ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund liegt z. B. vor, wenn die U25jährige schwanger ist, und/oder der U25jährige Kindesvater mit der Schwangeren zusammenziehen und eine eigene Familie gründen möchte.

Weitere Einzelfälle sind ggf. mit dem Kreissozialamt abzustimmen.

Ob und inwieweit eine **Mietkaution** übernommen werden kann, ist (allein) durch den für den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger zu entscheiden.

**Mietkaution
(22.31)**

Der Mietkaution gleichgestellt sind auch Pflichtanteile an einer Wohnungsbaugenossenschaft, die vom Hilfebedürftigen (Mieter) erworben werden müssen.

Die nachfolgenden Ausführungen zu Mietkautionen gelten daher auch für diese Genossenschaftsanteile.

Ein Verweis auf Unterkünfte, die unabhängig von einer Mietkaution (bzw. ohne) angeboten werden, führt im Regelfall

zu einer unverhältnismäßigen Einschränkung bei der Wohnungssuche, und kommt daher grundsätzlich nicht in Betracht.

Soweit der Landkreis Helmstedt der im o. g. Sinne entscheidungsverpflichtete kommunale Träger ist, gilt folgendes:

Voraussetzung für die Übernahme einer Mietkaution ist, dass

- a) der Umzug in die (neue) Wohnung notwendig bzw. gerechtfertigt ist (vgl. Rz 22.25 und 22.26)
- b) die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind

Weitere Voraussetzung für die Übernahme der Mietkaution ist grundsätzlich, dass vor Anmietung der Wohnung dem Leistungsträger die beabsichtigte Anmietung, Größe und Kosten der neuen Wohnung sowie die Kautionsmitteilung mitgeteilt werden, damit der Leistungsträger überhaupt und rechtzeitig über die Notwendigkeit einer Leistungsgewährung für die Kautionsentscheidung und ggf. eine (schriftliche) Zusicherung erteilen kann.

Eine solche Zusicherung zur Übernahme der Kautionsmitteilung ist i. d. R. zu erteilen, wenn der/die Betreffende vorher zur Kostensenkung wegen Unangemessenheit der bisherigen Wohnung aufgefordert wurde (= Umzug veranlasst) und die Anmietung einer angemessenen Wohnung beabsichtigt.

Die Kautionsmitteilung ist grds. als Darlehen zu gewähren (§ 22 Abs. 6 S. 3 SGB II), ggf. gegen Abtretung des Rückzahlungsanspruches.

Die Übernahme der Kautionsmitteilung ist schriftlich zu beantragen. Daneben ist die Vorlage einer vom Vermieter ausgefüllten und unterschriebenen Bescheinigung über die Unterkunfts-kosten und der Kautionsmitteilung zwingend notwendig.

Eine Tilgung des Darlehens während des Leistungsbezuges durch Einbehaltungen von der monatlichen Leistung kommt (nur) in Betracht, soweit sich der Leistungsberechtigte damit einverstanden erklärt.

Das Einverständnis ist jederzeit widerrufbar.

Umzugskosten sind solche, die notwendig sind, um die Wohnungsausstattung aus der bisherigen Wohnung in die neue Wohnung zu verlagern. Ob und inwieweit Umzugskosten zu übernehmen sind, entscheidet der vor Umzug örtlich zuständige kommunale Träger.

Voraussetzung für die Übernahme von Umzugskosten ist

1. die Notwendigkeit des Umzuges (z. B. bei Aufforderung

Voraussetzungen für die Übernahme (22.32)

Erfordernis der Zusicherung (22.33)

Kautionsmitteilung als Darlehen (22.34)

Antrag/Unterlagen (22.35)

Einbehaltungen zur Tilgung des Darlehens (22.36)

Umzugskosten (22.37)

- zur Kostensenkung) – vgl. auch Rz 22.25 und 22.26)
2. das Verlassen einer unangemessenen Wohnung und
 3. der (beabsichtigte) Einzug in eine angemessene Wohnung.

Grundsätzlich ist es üblich und zumutbar, den Umzug mit Hilfe von Familienangehörigen, Verwandten, Freunden und/oder Nachbarn unentgeltlich durchzuführen; ggf. können die Kosten für die Anmietung eines Umzugswagens (Selbstfahrer) übernommen werden, sowie die Kosten für die Anmietung von Umzugskartons und für die übliche Versorgung mithelfender Familienangehöriger und Bekannter (max. für 5 Pers. à 10,- Euro).

Sofern der/die Hilfebedürftige nachweist oder glaubhaft versichert, dass diese Selbsthilfemöglichkeiten nicht bestehen oder wenn der/die Hilfebedürftige den Umzug nicht selbst vornehmen kann (etwa wegen Alter, Behinderung, schwerer Erkrankung), kommt die Übernahme der Aufwendungen für einen gewerblichen Umzug in Betracht.

Hierzu sind Kostenvoranschläge von mindestens drei Umzugsfirmen vom Hilfebedürftigen einzuholen und der ARGE SGB II Helmstedt vorzulegen. In Höhe des preisgünstigsten Angebotes erfolgt i. d. R. die Gewährung einer Umzugskostenbeihilfe.

Die Umzugskosten werden als Beihilfe, nicht als Darlehen, gewährt.

Für den Fall, dass der Umzug ohne Kenntnis des kommunalen Trägers bereits durchgeführt wurde und der Hilfebedürftige im nachhinein die Kostenübernahme beantragt, ist eine Beihilfe nicht zu gewähren; es sei denn, dass der Hilfebedürftige nachweist oder glaubhaft versichert, dass eine rechtzeitige Information des kommunalen Trägers vor Umzug nicht erfolgen konnte.

Einzugs- oder Auszugsrenovierungen sind, soweit sie vertraglich wirksam vereinbart sind bzw. an die Stelle der regelmäßig anfallenden Schönheitsreparaturen treten, den (Neben)Kosten der Unterkunft zuzurechnen, als Bedarf aber nur bei notwendigem Auszug (z. B. nach Aufforderung zur Kostensenkung, Umzug von einer unangemessenen in eine angemessene Wohnung) anzuerkennen. Im Übrigen kommt ihre Übernahme unter dem Aspekt der Wohnungsbeschaffungs- oder Umzugskosten in Betracht. Bei der Prüfung ist ggf. der Soziale Dienst zu beteiligen.

**Renovierungsbedarfe
(22.38)**

Die Kosten für **Schönheitsreparaturen** sind nicht bereits mit den Regelleistungen abgegolten. Soweit Schönheitsreparaturen mietvertraglich in rechtlich zulässiger Weise vereinbart bzw. gerechtfertigt/notwendig sind (diesbezüglich ist ggf. der Soziale Dienst zu beteiligen),

werden hierfür grundsätzlich einmalige Leistungen (als Bestandteil der Kosten der Unterkunft) gewährt.

Hinweis :

Soweit in Mietverträgen lediglich „starre“ Renovierungsintervalle bzw. –fristen vorgesehen sind (insbesondere ohne weitere Zusätze wie z. B. „im allgemeinen“, „generell“ oder „grundsätzlich“), und ohne dass auf den tatsächlichen Renovierungsbedarf abgestellt wird, sind diese Vertragsklauseln nach der Rechtsprechung des BGH unwirksam.

Unwirksam sind z. B. folgende Formulierungen:

- ⇒ „Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses notwendig werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen (z. B. Küchen/Bäder: 3 Jahre, Wohnzimmer: 4-5 Jahre)“
- ⇒ „Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen in den Mieträumen, wenn erforderlich, mindestens aber in der nachstehenden Zeitfolge fachgerecht auszuführen: Küche, Bad und Toilette – 2 Jahre, bei allen übrigen Räumen – 5 Jahre)....“
- ⇒ „Bei Auszug ist die Wohnung fachgerecht renoviert zurückzugeben“

Zur Höhe der für Renovierungsbedarfe (Tapeten, Farbe etc.) zu gewährenden einmaligen Beihilfen vgl. die Richtlinien zu § 24 Abs. 3 Nr. 1 SGB II (Wohnungserstausstattung).

Die Beihilfen sind auf gesonderten Antrag hin zu gewähren; die Verwendung der Beihilfen ist grundsätzlich nicht nachzuweisen (ausgenommen dann, wenn sich begründete Zweifel an der ordnungsgemäßen Beihilfeverwendung ergeben)

Soweit (nur) Leistungen für die Unterkunft und Heizung gewährt werden, kommt in begründeten Einzelfällen auch eine Hilfe zur **Übernahme von Schulden** in Betracht, und zwar dann, wenn die Hilfe

Übernahme von Schulden (22.39)

- a) zur Sicherung der Unterkunft oder zur
- b) Behebung einer vergleichbaren Notlage

gerechtfertigt ist (§ 22 Abs. 8 Satz 1).

Hierzu zählen auch Stromschulden.

Die Entscheidung liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Leistungsträgers. Hierbei ist insbesondere auch zu berücksichtigen, ob

- die Unterkunft angemessen ist
- in der Vergangenheit bereits Schulden übernommen wurden
- Wohnungslosigkeit bzw. eine Sperrung der

- Energiezufuhr droht bzw. eingetreten ist
- Gewähr dafür besteht/sichergestellt werden kann, dass künftig keine entsprechenden Schulden mehr entstehen
 - die Schulden durch Betrug bzw. in der Erwartung herbeigeführt wurden, dass der Leistungsträger hierfür aufkommen werde
 - Haushaltsangehörige (insbes. minderjährige Kinder) mitbetroffen sind
 - es dem Hilfebedürftigen (und ggf. den mit ihm in Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen) möglich und zuzumuten ist,
 - eine Vereinbarung über eine ratenweise Schuldtilgung mit dem Forderungsgläubiger (Vermieter, Bank, Energieversorger etc.) zu treffen
 - den Dispositionsrahmen des jeweiligen Girokontos auszuschöpfen (bzw. kurzfristig einen höheren Rahmen zu vereinbaren)

Soweit Vermögen i. S. d. § 12 Abs. 2 SGB II (Grundfreibeträge) vorhanden ist, haben dies der Hilfebedürftige (und ggf. die mit ihm in Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen) vorrangig einzusetzen.

Bei der Prüfung der Frage, ob die Leistung gerechtfertigt ist, ist auch von Bedeutung, wie es zu der Notlage gekommen ist. Die Übernahme der Schulden ist regelmäßig nur dann gerechtfertigt, wenn der Hilfebedürftige nach den Gesamtumständen unverschuldet in Rückstand geraten ist, die Notlage für die Existenz des Leistungsberechtigten bedrohlich ist und die Schulden nicht aus eigener Kraft getilgt werden können.

Eine Hilfe ist z. B. dann nicht gerechtfertigt, wenn die Energiekostenabschläge im Vertrauen darauf nicht gezahlt werden, dass der Leistungsträger die Energieschulden später übernehmen werde.

Sicherung der Unterkunft:

Hierunter fällt insbes. die Übernahme von Mietschulden zur Abwendung der Rechtswirksamkeit einer (fristlosen) Kündigung und (i. d. R.) nachfolgenden Räumungsklage durch den Vermieter zwecks Vermeidung drohender Obdachlosigkeit (ein Vermieter ist gem. §§ 543, 569 BGB berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Mieter mit der Miete für zwei aufeinanderfolgende Termine oder in Höhe einer Monatsmiete in Verzug gerät.

Die Kündigung von Wohnraum wegen Zahlungsverzuges ist jedoch gem. § 569 BGB unwirksam, wenn innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Klageerhebung der gesamte Mietrückstand bezahlt ist oder der SGB II-Leistungsträger sich

zur Zahlung bereit erklärt.

Allerdings ist hier zu beachten, dass eine solche Heilung dann ausscheidet, wenn der Mieter/Leistungsempfänger in den letzten zwei Jahren vor der Kündigung bereits von dem Vermieter schon einmal eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges erhalten hatte und diese durch Ausgleich des Rückstandes geheilt wurde. Eine erneute Heilung ist also insoweit ausgeschlossen (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 BGB).

Eine Hilfe kommt allerdings auch nur dann in Betracht, wenn der Vermieter gleichzeitig eine (ggf. „hilfsweise“ ausgesprochene) ordentliche Kündigung ausdrücklich zurück nimmt (andernfalls ginge die Hilfe ins „Leere“ wegen Wirksamkeit der fristgemäßen Kündigung).

Bei Inhabern von Eigenheimen und Eigentumswohnungen können fällige Tilgungsraten in vertretbarem Umfang zur Vermeidung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen übernommen werden; des Weiteren ggf. auch die Übernahme fälliger Anschlusskosten bzw. Anliegerbeiträge für Gas, Wasser, Strom, Abwasser, Straßen, sofern dadurch Schulden entstanden sind.

Behebung einer vergleichbaren Notlage:

Die vergleichbare Notlage muss im sachlichen Bezug zur Unterkunft stehen. Dieser ist insbes. in Fällen bestehender Schulden gegenüber dem Energieversorgungsunternehmen gegeben, wenn die Sperrung der Energiezufuhr unmittelbar einzutreten droht (angekündigt wurde) oder bereits eingetreten ist.

Das Handlungs- und Entscheidungsermessen ist eingeschränkt in den Fällen, bei denen eine Hilfe in Form der Schuldenübernahme gerechtfertigt und notwendig ist und ansonsten Wohnungslosigkeit einzutreten droht (§ 22 Abs. 8 Satz 2 SGB II).

Gemäß § 27 Abs. 5 SGB II können Leistungen für die Übernahme von Schulden auch für Auszubildende mit Bezug bzw. Anspruch auf Leistungen nach BAB oder BAföG erbracht werden (sh. hierzu Rz 22.59 ff.). Im Rahmen der gebotenen Ermessensausübung sind grundsätzlich die vorstehenden Regelungen zu beachten.

Die Hilfe zur Übernahme von Schulden ist grundsätzlich als Darlehen zu erbringen (§ 22 Abs. 8 Satz 4 SGB II).

**Darlehen
(22.40)**

Das Amtsgericht ist bei Eingang einer Räumungsklage nach Maßgabe des § 22 Abs. 9 SGB II verpflichtet, den örtlich zuständigen Träger der Grundsicherung unverzüglich zu unterrichten.

**Mitteilung des
Amtsgerichtes bzgl.
Räumungsklage
(22.41)**

Diese Regelung soll sicherstellen, dass der zuständige Leistungsträger zur Abwendung eines drohenden Wohnungsverlustes rechtzeitig Möglichkeiten einer Hilfe prüft (vgl. Ausführungen zu Rz 22.39 - *Sicherung der Unterkunft*).

Zwar sind auch in solchen Fällen grundsätzlich Leistungen nur antragsabhängig zu gewähren; allerdings gebietet der o. g. Zweck der Regelung ein initiatives Handeln des Leistungsträgers bereits vor Antragstellung.

Dies bedeutet, dass Kontakt zur beklagten Partei (Mieter) aufgenommen werden muss und eine Prüfung bzgl. einer Hilfe zur Übernahme von (Miet)Schulden zu erfolgen hat.

Die Prüfung erfolgt gemäß den Ausführungen zu 22.39.

Heizkosten

Heizkosten (22.42)

Aufwendungen für Heizung werden grundsätzlich in tatsächlicher Höhe als Bedarf berücksichtigt, soweit sie angemessen sind (§ 22 Abs. 1 SGB II).

Nach der Rechtsprechung des BSG kann zur Beurteilung der Angemessenheit von Heizkosten bei Heizöl, Erdgas und Fernwärme im Regelfall auf den bundesweiten Heizspiegel als Orientierungswert zurück gegriffen werden. Dieser sieht abhängig von der Gesamtgröße des Gebäudes (beginnend mit der Größenklasse 100 -250 qm) und der jeweiligen Heizungsart (Heizöl, Erdgas oder Fernwärme) qm-bezogene Jahreskosten vor.

Orientierungswert (22.43)

Anzuwenden ist die jeweils rechte Spalte (BSG Urteil v. 02.07.09 B 14 AS 36/08 R) des Heizspiegels, bezogen auf die angemessene tatsächliche Wohnfläche (vgl. Rz 22.4).

Die sich aus dem Heizspiegel (Tabelle) ergebenden Werte beinhalten auch anteilig Kosten für die Warmwasser-Bereitung (2,00 € je m² und Jahr); dieser Kostenanteil ist mit Blick darauf, dass (rückwirkend ab 01.01.11) die Kosten für die Warmwasser-Bereitung als eigenständiger Bedarf i. R. d. § 22 SGB II zu berücksichtigen sind, abzusetzen.

Hiernach ergeben sich folgende Beträge (Heizkosten ohne Warmwasser):

Heizöl

Gebäudefläche in qm	günstig *)	mittel *)	erhöht *)	zu hoch *)
100 - 250	< 5,00 €	5,00–8,20 €	8,21–11,90 €	> 11,90 €

Erdgas

Gebäudefläche in qm	günstig *)	mittel *)	erhöht *)	zu hoch *)
100 - 250	<6,00 €	6,00 – 10,30 €	10,31-14,20 €	> 14,20 €

Fernwärme

Gebäudefläche in qm	günstig *)	mittel *)	erhöht *)	zu hoch *)
100 - 250	< 6,70 €	6,70 – 11,50 €	11,51–18,00 €	> 18,00 €

*) um Kosten für Warmwasser-Bereitung bereinigter Wert – siehe oben

Zur Ermittlung der **monatlichen Beträge je m²** sind die jeweiligen **Jahresbeträge je m² durch 12 Monate** zu dividieren.

Beispiel:

- Zwei-Pers.-Haushalt, Erdgaszentralheizung, WF 58 qm –
 $14,20 \text{ €} \times 58 \text{ qm} = 823,60 \text{ €} : 12 = 68,63 \text{ €}$
- Vier-Pers.-Haushalt, Ölzentralheizung, WF 92 qm –
 $11,90 \text{ €} \times 85 \text{ qm} = 1.011,50 \text{ €} : 12 = 84,29 \text{ €}$

Bei Wohnraum, der mit anderen Brennstoffen (zentral)beheizt wird, gelten als **Orientierungswert** („Nichtprüfungsgrenze“) für angemessene Aufwendungen **1,20 € Heizkosten (ohne WW)** monatlich je qm angemessener Wohnfläche.

1 Pers. = bis zu **60,-- €** (50 qm x 1,20 €/qm)
2 Pers. = bis zu **72,-- €** (60 qm x 1,20 €/qm)
3 Pers. = bis zu **90,-- €** (75 qm x 1,20 €/qm)
4 Pers. = bis zu **102,-- €** (85 qm x 1,20 €/qm)
5 Pers. = bis zu **114,-- €** (95 qm x 1,20 €/qm)
usw.

**Zu berücksichtigende
Wohnfläche
(22.44)**

Bezüglich Nachtspeicherheizungen siehe Rz 22.52.

Soweit die tatsächlichen Heizkosten den nach dem bundesweiten Heizspiegel bzw. unter Berücksichtigung von 1,20 € ermittelten **Orientierungswert unterschreiten**, ist – ohne nähere Prüfung - der tatsächliche Verbrauch als **angemessen** anzusehen.

**Unterschreitung des
Orientierungswertes
(22.45)**

Bei Überschreitung des Wertes ist wie folgt zu differenzieren:

1. Bei Anwendung des bundesweiten Heizspiegels

**Prüfung bei
Überschreitung des
Orientierungswertes
(22.46)**

Das BSG geht für den Regelfall davon aus, dass die den Orientierungswert übersteigenden Heizkosten aus einem Verbrauch entstehen, der dem allgemeinen Heizverhalten nicht mehr entspricht. Bei Überschreitung des Orientierungswertes sind vom Hilfebedürftigen Maßnahmen zu erwarten, die zur Senkung der Heizkosten führen; ihm obliegt es, konkret vorzubringen, weshalb seine Aufwendungen über dem Orientierungswert liegen und gleichwohl angemessen sein sollen.

2. In den übrigen Fällen (Berücksichtigung von 1,20 €/qm)

Hier ist zu prüfen, ob und inwieweit die Überschreitung gerechtfertigt ist. Dabei ist zunächst auf ggf. aktenkundige oder sonstige Erkenntnisse zurück zu greifen (z. B. längere Erkrankung, Behinderung, Pflegebedürftigkeit des/der Leistungsberechtigten; Alter, Lage und Zustand der Wohnung/des Hauses), bevor in Einzelfällen ggf. der Soziale Dienst beteiligt wird.

Nur soweit sich zweifelsfrei konkrete Anhaltspunkte dafür ergeben, dass der (über dem Orientierungswert liegende) tatsächliche Heizverbrauch auf unwirtschaftliches Heizverhalten der Wohnungsnutzer beruht, ist der Heizverbrauch unangemessen.

Bis dahin gilt jedoch für die monatlichen Abschlags(Voraus)zahlungen die Vermutung der Angemessenheit.

Soweit der höhere Verbrauch durch eine „Unterschreitung“ der Summe aus der angemessenen Bruttokaltmiete (Grundmiete + Nebenkosten) und der zu berücksichtigenden Warmwasserkosten „ausgeglichen“ werden kann (so dass in der **Gesamtbetrachtung aller Kosten (Grundmiete, NK und Heizung und Warmwasser)** die Angemessenheit gewahrt ist), ist der tatsächliche Verbrauch als angemessen zu berücksichtigen. Dies gilt auch, wenn der höhere Verbrauch ggf. durch eine unangemessene Wohnfläche beeinflusst wird. Die Gesamtbetrachtung ist bereits unter Berücksichtigung der monatlichen Abschläge für Heizung vorzunehmen; bei Vorlage der Verbrauchsabrechnung erfolgt eine aktuelle Prüfung.

**Gesamtbetrachtung
aller Kosten
(22.47)**

In den Fällen, bei denen laufende Heizkosten (Verbrauchskosten) nicht in Rechnung gestellt werden (z. B. bei Nutzung alternativer Energien), können ggf. die in den Nebenkosten enthaltenen Wartungskosten für die Heizungsanlage als laufender monatlicher Heizaufwand berücksichtigt werden. Damit soll eine Gesamtbetrachtung aller Kosten ermöglicht (und eine Benachteiligung vermieden) werden, auch wenn tatsächlich Verbrauchskosten bei Heizung nicht anfallen.

Im Rahmen einer Gesamtbetrachtung aller Kosten kommt ggf. auch bei einer **zentralen** Warmwasser-Bereitung die Übernahme des unangemessenen Teiles von Warmwasserkosten in Betracht, sofern die Summe aus der angemessenen Bruttokaltmiete, der als angemessen zu berücksichtigenden Heizkosten sowie der als angemessen zu berücksichtigenden Warmwasserkosten nicht überschritten wird.

Bei **Beschaffung von Brennstoffen** zur Beheizung von Wohnraum („**Selbstversorger**“) ist für die Dauer des Bedarfszeitraumes eine Beihilfe in Höhe von **1,20 € monatlich** je qm tatsächlich anerkannter – ggf. begrenzt auf die angemessene - Wohnfläche als **Orientierungswert** zu berücksichtigen.

**Selbstbeschaffung
von Brennstoffen
(22.48)**

Sofern die Befüllung eines Heizöltankes durch den Mieter/Eigentümer erforderlich ist, sind ggf. erforderliche Nachbewilligungen im Regelfall an den sich nach dem bundesweiten Heizspiegel ergebenden maximalen Betrag für Heizöl auszurichten (Summe aus 13,90 € x qm angemessene tats. WF = Orientierungswert \cdot gewährte Heizhilfe = max. Nachbewilligung).

Die Leistung ist (in einer Summe) zu gewähren, wenn der Heizbedarf – unabhängig von der Jahreszeit - geltend gemacht wird bzw. tatsächlich besteht. Die Bewilligung ist im Regelfall auf den Bewilligungszeitraum (6 bzw. max. 12 Monate) zu bemessen, es sei denn, dass ein vorheriges Ausscheiden aus dem laufenden Leistungsbezug absehbar ist (dann ggf. anteilige geringere Bemessung).

Eine monatsanteilige Leistungsgewährung kommt grundsätzlich nicht in Betracht.

Bei lediglich einmaligem (nicht auch laufenden) Bedarf ist das den laufenden Bedarf übersteigende Einkommen in voller Höhe und entsprechend des Bewilligungszeitraumes auf den einmaligen Heizbedarf anzurechnen.

Bei zentral beheizbarem Wohnraum kommt ggf. auch (daneben) eine Beheizung mit Einzelöfen in Betracht; die insgesamt anzuerkennenden Heizkosten dürfen jedoch den sich aus dem bundesweiten Heizspiegel ergebenden maßgebenden Orientierungswert (vgl. Rz 22.43) nicht überschreiten.

Die Berücksichtigung von Aufwendungen für die Bereitung von Warmwasser erfolgt gemäß Rz 22.50 und 22.51.

Entsprechende Leistungen für die Warmwasser-Bereitung sind zeitgleich mit der Leistung für Brennstoff zu erbringen (Einmalzahlung für den Bedarfszeitraum).

Die Kosten für die Bereitung von Warmwasser sind nicht durch die laufenden Leistungen für den Regelbedarf gedeckt (§ 20 Abs. 1 Satz 1 SGB II).

**Kosten für
Warmwasser
(22.49)**

Soweit die Warmwasserbereitung durch in der Unterkunft installierte Vorrichtungen erzeugt wird (z. B. mittels Durchlauferhitzer/Boiler), ist ein **Mehrbedarf** nach § 21 Abs. 7 SGB II anzuerkennen, soweit nicht im Einzelfall ein

**Dezentrale
Warmwasser-
bereitung
(22.50)**

abweichender Bedarf besteht bzw. ein Teil des angemessenen Warmwasser-Bereitungsaufwandes nach § 22 Abs. 1 SGB II anerkannt wird.

Hinweis:

Der Verweis auf § 22 Abs. 1 SGB II beschreibt den Sachverhalt, dass in einem Haushalt das Warmwasser gemischt erzeugt wird (über die Heizungsanlage und über einen Durchlauferhitzer) und ein Teil der Kosten daher als Heizkostenbedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II anerkannt wird. Dies wird eher selten der Fall sein, ist aber bspw. denkbar, wenn in einem Haushalt mit Gasetagenheizung in einem Badezimmer ein Waschbecken oder eine Dusche nachgerüstet wird, wobei ein Anschluss an die Gasversorgung nicht möglich ist. Das Warmwasser würde dann über einen Durchlauferhitzer bereit werden.

Sofern die Warmwasserbereitung **zentral** erfolgt, sind grundsätzlich die hierauf entfallenden Kosten als Bedarf für die Unterkunft zu berücksichtigen, sofern sie angemessen sind.

**Zentrale
Warmwasser-
bereitung
(22.51)**

Zur Beurteilung der Angemessenheit kann als **Orientierungswert** der im Bundesweiten Heizspiegel genannte Betrag für Warmwasser zugrunde gelegt werden (**2,00 € je m² und Jahr**)

Unterschreiten die tatsächlichen Kosten der Warmwasserbereitung – bezogen auf die als angemessen anzusehende Wohnfläche – den o. a. Wert, sind die tatsächlichen Aufwendungen für die Warmwasserbereitung als angemessen anzusehen.

Sofern bei einer Überschreitung des Orientierungswertes keine Hinweise auf ein unwirtschaftliches Verhalten des/der Leistungsberechtigten vorliegen, sind die tatsächlichen – auf die als angemessen anzusehende Wohnfläche bezogenen - Kosten für die Warmwasser-Bereitung als angemessen anzuerkennen.

Sind die Kosten für die Warmwasserbereitung nicht gesondert ermittelt bzw. ausgewiesen, ist von einem Warmwasser-Bereitungsaufwand in Höhe des o. a. Orientierungswertes auszugehen.

Bei einer **zentralen** Warmwasser-Bereitung kommt ggf. die Übernahme des unangemessenen Teiles von Warmwasserkosten im Rahmen einer Gesamtbetrachtung in Betracht (sh. hierzu Rz 22.47)

Hinweis:

Die vorstehenden Neuregelungen zu Warmwasseraufwendungen sind **rückwirkend zum 01.01.2011** anzuwenden; hiernach sich ab 01.01.2011 ergebende (Nach)Zahlungsansprüche sind zu bewirken.

Die durch Herauslösung von Warmwasseranteilen sich ergebende **Veränderung (Verringerung) der Heizspiegel-**

Werte zur Beurteilung der Angemessenheit von Heizkosten (vgl. Rz 22.43) ist ab **01.06.11** anzuwenden; d. h. auch, dass für die Zeit vom 01.01. bis 31.05.11 noch die in der *Richtlinie zu § 22 SGB II*, Stand 01.07.10, geregelten Werte (Erdöl: 13,90 €, Erdgas: 16,20 € und Fernwärme 20,00 €) als Obergrenze für Heizkosten berücksichtigt werden.

Bei Betrieb von Nachtspeicherheizungen wird im Regelfall eine Trennung zwischen Heizstrom (NT-Tarif) und Haushaltsstrom (HT-Tarif) vorgenommen. Die Aufwendungen für den Haushaltsstrom bleiben als Heizkostenbedarf unberücksichtigt.

**Nachtspeicher-
Heizung
(22.52)**

Die Aufbereitung des Warmwasser erfolgt im Regelfall durch einen Durchlauferhitzer; wegen der insoweit gegebenen dezentralen Warmwasserbereitung sind grundsätzlich die sich nach § 21 Abs. 7 SGB II ergebenden Mehrbedarfe zu berücksichtigen (vgl. auch Rz 22.50).

Die als NT erfassten Kosten sind grundsätzlich als Heizkostenaufwand zu berücksichtigen.

**Heizstrom
(22.53)**

Soweit der auf die Heizung entfallende Stromanteil nicht gesondert ausgewiesen ist, sind weiterhin (fiktiv) 2/3 des monatlichen Aufwandes für Strom als Heizaufwand zu berücksichtigen, und 1/3 auf Haushaltsenergie (einschl. Warmwasser).

Dem Leistungsberechtigten ist unter Fristsetzung (1 Monat) ggf. aufzugeben, in einen günstigeren Stromtarif zu wechseln, und ihm aufzuzeigen, dass danach grds. Heizkosten nur in Höhe des günstigeren Tarifes berücksichtigt werden.

**Wechsel des
Stromtarifes
(22.54)**

Es ist zu prüfen, ob und inwieweit Kosten für Warmwasser bei den monatlichen laufenden Leistungen für KdU berücksichtigt wurden. Soweit sich aus der Verbrauchsabrechnung ein – im Vergleich zur Summe der bislang berücksichtigten Warmwasserkosten im Abrechnungszeitraum - höherer (konkret gemessener) Aufwand für Warmwasser ergibt, ist zu prüfen, ob der Mehraufwand als tatsächlicher notwendiger Bedarf zu berücksichtigen ist.

**Heizkosten-
abrechnung
(22.55)**

Eine unmittelbare Überweisung der Miete durch die Leistungsbehörde an den Vermieter kann grds. jederzeit einvernehmlich mit dem Hilfebedürftigen vereinbart werden.

**Zahlung der Miete bzw.
Energieabschläge an
den Vermieter bzw.
Energieversorger
(22.56)**

Im Übrigen sind die Leistungen für Unterkunft und/oder Heizung direkt an den Vermieter bzw. Energieversorger zu zahlen, soweit die zweckentsprechende Verwendung der auf die Kosten der Unterkunft und Heizung entfallenden Hilfe durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist (diesbezüglich müssen konkrete Zweifel an einer zweckkonformen Verwendung der Leistung bestehen). Die Entscheidung hierüber ist ein Verwaltungsakt (zuvor Anhörung erforderlich).

Eine zweckentsprechende Verwendung der Miete ist insbesondere nicht sichergestellt, wenn

- Mietrückstände bestehen, die zu einer fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen
- Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen
- Konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der/des Leistungsberechtigten bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden
- Konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass ein im Schuldnerverzeichnis eingetragener Leistungsberechtigter die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet

Bei einer Leistungskürzung um mindestens 60 % des maßgebenden Regelbedarfes ist die Direktauszahlung – beschränkt auf die bei der Bedarfsberechnung berücksichtigten Unterkunftskosten - an den Vermieter kraft Gesetzes der Regelfall (§ 31a Abs. 3 Satz 3 SGB II).

Dies gilt insbesondere dann, wenn Hinweise bzw. Erkenntnisse darauf vorliegen, dass in den letzten beiden Jahren die vom Hilfebedürftigen dem Vermieter bzw. Energieversorger geschuldeten Monatsmieten bzw. monatlichen Energieabschläge nicht oder nicht regelmäßig entrichtet wurden (und ggf. eine Hilfe zur Übernahme von Miet- bzw. Energieschulden erforderlich war).

Gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB sind Vermieter verpflichtet, innerhalb von 12 Monaten nach Beendigung des Abrechnungszeitraumes über die Vorauszahlungen der Betriebskosten des Mieters abzurechnen; danach sind Abrechnungen des Vermieters unzulässig, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung der Abrechnung nicht zu vertreten.

Verbrauchskosten- abrechnungen (22.57)

Soweit im Rahmen einer insoweit verfristeten Verbrauchskostenabrechnung eine Nachforderung geltend gemacht wird, ist diese als KdU-Bedarf grundsätzlich nicht zu berücksichtigen.

Ein sich aus einer Verbrauchskostenabrechnung ergebendes Guthaben (i. d. R. tatsächlicher Zahlbetrag) ist zunächst auf die dem Monat der Rückzahlung/Gutschrift folgenden Monat entstehenden Kosten für die Unterkunft und für Heizung Bedarf mindernd anzurechnen. Ein danach noch nicht „verbrauchter“ Teil der Rückzahlung/Gutschrift ist ggf. mit den Kosten für Unterkunft und Heizung in den darauf folgenden Monaten zu verrechnen.

Rückzahlungen bzw. Guthaben bezüglich der Kosten für Haushaltsenergie (Strom) bleiben unberücksichtigt; insoweit ist auch eine Auf- bzw. Verrechnung z. B. im Rahmen einer Verbrauchsabrechnung mit Heizkosten- bzw. Nebenkostennachforderungen nicht möglich.

Eine Anrechnung von Neben- und Heizkostenguthaben erfolgt maximal in Höhe der von der ARGE jeweils getragenen tatsächlichen Aufwendungen für Nebenkosten und Heizung. Insbesondere bzgl. der monatlichen Heizkostenabschläge ist es denkbar (z. B. bei unangemessenen Heizkosten), dass der Leistungsempfänger einen Teil der Heizkostenabschläge – ggf. durch Einbehaltung von der Regelleistung - selbst getragen hat.

Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen

**KdU bei Eigentum
(22.58)**

Grundsätzlich darf bei Leistungen für Kosten der Unterkunft und Heizung eine Privilegierung des leistungsberechtigten Eigentümers eines selbst genutzten Wohneigentums gegenüber einem Mieter nicht eintreten.

Bei der Prüfung, ob und in welchem Umfange die Kosten der Unterkunft und Heizung für das selbst genutzte Wohneigentum, welches geschütztes Vermögen i. S. d. § 12 SGB II sein muss, berücksichtigt werden können, sind grundsätzlich die vorstehenden Regelungen entsprechend anzuwenden, denn die Angemessenheit von Unterkunftskosten richtet sich für Mieter und Wohnungseigentümer grundsätzlich nach einheitlichen Kriterien.

Folgende Besonderheiten sind zu beachten:

Anstelle der Miete zählen zu den Kosten der Unterkunft bei Wohneigentum die damit verbundenen Belastungen. Zur Ermittlung der Belastungen kann auf § 7 Abs. 2 Satz 1 der Verordnung zur Durchführung des § 82 SGB XII zurück gegriffen werden.

Dazu gehören insbesondere

1. die Schuldzinsen für Hypotheken
2. Steuern vom Grundbesitz, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge
3. der Aufwand für Erhaltung und Reparatur
4. sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes
5. darüber hinaus gehende Nebenkosten (umlagefähige Betriebskosten und Heizkosten) wie bei Mietwohnungen
6. ggf. Tilgungsleistungen

zu 1.: Bei der Feststellung der Angemessenheit gelten die

Regelungen zur Angemessenheit der BKM
entsprechend (einschl. Einzelfallprüfung).
Daneben können eigentumsspezifische Kriterien
berücksichtigt werden, wie z. B.

- Zeitraum zwischen Eigentumserwerb und Eintritt der Hilfebedürftigkeit
- die Dauer der Restfinanzierung
- Zustand der Immobilie, künftiger Erhaltungsaufwand

zu 3.: Zu den Kosten der Unterkunft bei Wohneigentum gehören auch die Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungskosten.

Hierbei ist zu beachten, dass eine Vermögensbildung bzw. Vermögenssteigerung durch Leistungsgewährung nach dem SGB II auszuschließen ist.

Instandhaltungskosten werden als Bedarf berücksichtigt, soweit sie angemessen und erforderlich sind und wenn sie der Vermögenserhaltung dienen. Die Kosten für die Instandhaltung müssen vom hilfeberechtigten Eigentümer auf das notwendige Maß beschränkt werden (zur Beurteilung der angemessenen Kostenhöhe dienen Kostenvoranschläge).

Bezüglich Eigentumswohnungen ist zu berücksichtigen, dass Eigentümer mitunter keinen großen Entscheidungsspielraum hins. Art, Umfang und Kosten der Instandhaltungsmaßnahme haben, da ggf. hierüber Eigentümergemeinschaften entscheiden, an deren Beschluss der hilfebedürftige Eigentümer gebunden ist.

Zu 6.: Die Berücksichtigung von Tilgungsleistungen für das vom Hilfebedürftigen selbst genutzte (nach § 12 SGB II geschützte) Wohneigentum ist nicht von vornherein ausgeschlossen; jedenfalls dann nicht, wenn ohne (ggf. anteilige) Übernahme der Tilgungsraten der Hilfebedürftige gezwungen wäre, sein Wohneigentum aufzugeben. Hierunter fallen z. B. Leistungsberechtigte, die wegen absehbaren den Bedarf ausschließenden Einkommensbezuges nur noch kurze Zeit im Leistungsbezug stehen werden.

Die Kosten in Form der Tilgungsleistungen zur Erhaltung des Wohneigentums müssen unvermeidbar sein (insbesondere müssen andere Möglichkeiten nachweislich ausgeschlossen sein, wie z. B. Tilgungsaussetzung oder –streckung).

Soweit die Belastungen die Angemessenheit der Unterkunftskosten überschreiten, könnte in Bezug auf den die Angemessenheitsgrenze überschreitenden Anteil eine

darlehensweise Hilfestellung in Betracht kommen.

Das Darlehen soll dinglich (im Grundbuch) gesichert werden.

Bezüglich der Angemessenheit von Heizkosten bei Wohneigentum sind die vorstehenden Regelungen zu Heizkosten bei Mietwohnraum grundsätzlich entsprechend anzuwenden.

§ 27 Abs. 3 SGB II

Sofern Auszubildende (im Sinne des § 7 Abs. 5 SGB II) Berufsausbildungsbeihilfe oder Ausbildungsgeld nach dem SGB III oder Leistungen nach dem BAföG beziehen, kann insbesondere zur Vermeidung eines Ausbildungsabbruches ein Zuschuss zu den ungedeckten angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung gewährt werden.

Zuschuss zu den Kosten der Unterkunft und Heizung bei Bezug von BAföG / BAB / Ausbildungsgeld (22.59)

Dasselbe gilt nunmehr auch für Auszubildende, die zwar grundsätzlich einen Anspruch auf die o. a. Leistungen haben, jedoch wegen in der Ausbildungsförderung berücksichtigten Einkommens oder Vermögens (eigenes oder das der Eltern) der Höhe nach keinen Anspruch auf die o. a. Leistung haben.

Hinweis:

Der Gesetzgeber wollte hierdurch die Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende lediglich von der Prüfung darüber entlasten, ob es sich noch um eine nach BAB/BAföG förderungsfähige Ausbildung handelt.

Zu dem anspruchsberechtigten Personenkreis gehören insbesondere

- Auszubildende mit eigenem Haushalt, die Berufsausbildungsbeihilfe (BAB) nach dem SGB III beziehen oder (wegen in der Ausbildungsförderung berücksichtigten Einkommen/Vermögen) der Höhe nach keinen Anspruch auf die Leistungen haben
- Schüler, die BAföG beziehen oder (wegen in der Ausbildungsförderung enthaltenen Einkommen /Vermögen) keinen Anspruch auf die Leistungen haben (sofern sie nicht nach § 7 Abs. 6 SGB II vom Anspruchsausschluss nach § 7 Abs. 5 SGB II ausgenommen sind)
- Im elterlichen Haushalt wohnende Studierende, die BAföG beziehen oder wegen in der Ausbildungsförderung berücksichtigten Einkommens oder Vermögens der Höhe nach keinen Anspruch auf die Leistung haben
- Auszubildende, die Ausbildungsgeld nach dem SGB III beziehen oder wegen in der Ausbildungsförderung berücksichtigten Einkommens oder Vermögens der Höhe nach keinen Anspruch auf die Leistung haben

Ein Anspruch auf den o. g. Zuschuss besteht insbesondere nicht, soweit

- die Übernahme der Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 5 SGB II ausgeschlossen ist.
- in besonderen Härtefällen Leistungen gemäß § 27 Abs. 4 S. 1 SGB II darlehensweise in Betracht kommen

Bei der Bemessung des Zuschusses werden von Beginn an nur die angemessenen Kosten der Unterkunft/Heizung berücksichtigt; (auch) eine vorübergehende Berücksichtigung unangemessener Unterkunfts-kosten erfolgt nicht.

Soweit der/die Auszubildende in Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft lebt, ist der auf den/die Auszubildende(n) entfallende „Kopfanteil“ an den für den gesamten Haushalt angemessenen Kosten der Unterkunft/Heizung bei der Zuschussberechnung zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung der ungedeckten angemessenen Kosten der Unterkunft/Heizung ist auch zu berücksichtigen, dass bereits im Rahmen der Ausbildungsförderung bedarfsmindernd angerechnete Einkünfte bei der Ermittlung des Zuschusses nach § 27 SGB II als Einkommen, bereinigt nach den Maßgaben des SGB II, zu berücksichtigen sind; bei der Ausbildungsförderung unberücksichtigt gebliebene Einkünfte sind als Einkommen i. R. d. § 11 SGB II auch auf die Kosten der Unterkunft/Heizung anzurechnen

Der Bewilligungszeitraum beträgt im Regelfall sechs Monate; eine Verlängerung auf bis zu zwölf Monate erfolgen, soweit in diesem Zeitraum eine Veränderung der Verhältnisse nicht zu erwarten ist (§ 41 Abs. 1 SGB II).

Da es sich bei dem Zuschuss um Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes handelt, sind vorrangige Unterhaltsansprüche insbesondere gegenüber den Eltern zu verfolgen, soweit der (Übergang des) Unterhaltsanspruch(es) nicht nach § 33 Abs. 2 SGB II ausgeschlossen ist.

Ausschlusstatbestände (22.60)

Bewilligungszeitraum (22.61)

Unterhaltsansprüche (22.62)