

## **SGB II 22.01 Bedarfe der Unterkunft und Heizung - Leistungen der Unterkunft / Mietwohnungen -**

50/02-01/20-06

SGB II

22.01

Vers.: 007

11.04.2011

### **1. Gesetzliche Grundlage**

§ 22 SGB II

### **2. Allgemeines**

Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes umfassen gemäß § 19 Absatz 1 Satz 3 SGB II u.a. Bedarfe für die Unterkunft und Heizung. Was als angemessener Bedarf für die Unterkunft im hilferechtlichen Sinne anzusehen ist, muss mit Blick auf die allgemeinen Grundsätze des Hilferechts und unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles allein nach hilferechtlichen Maßstäben ermittelt werden.

Die Leistungen richten sich nach der Besonderheit des Einzelfalles, insbesondere nach der Art des Bedarfs, den örtlichen Verhältnissen, den eigenen Kräften und Mitteln der leistungsberechtigten Person oder des Haushalts (der Haushalts- und Bedarfsgemeinschaft). Daraus ergibt sich die Verpflichtung, die Leistung nach individuellen Erfordernissen zu leisten (Grundsatz der Individualisierung) - s. hierzu auch § 33 SGB I.

Unter Besonderheit des Einzelfalles sind alle Umstände zu verstehen, die für die erforderliche Leistung von Bedeutung sind.

### **3. Definition Unterkunft**

Unterkunft sind alle baulichen Anlagen oder Teile hiervon, die geeignet sind, vor den Unbilden der Witterung zu schützen und einen Raum für Privatheit zu gewährleisten. Unterkünfte sind daher neben Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder Eigenheimen insbesondere auch Not- und Obdachlosenunterkünfte, Frauenhäuser und Hotel-/Pensionszimmer.

Voraussetzung für die Anerkennung als Bedarf ist aber, dass es sich um eine privat genutzte Unterkunft handelt. Bedarfe für gewerblich genutzte Räume werden nicht anerkannt, auch wenn die Leistungsberechtigten sich tagsüber ausschließlich dort aufhalten.

Da grundsätzlich nur die Kosten für den aktuellen Unterkunftsbedarf anerkannt werden, ist maßgeblich, ob die Unterkunft tatsächlich genutzt wird. Daher kommt es auf die Rechtmäßigkeit der Nutzung (beispielsweise fehlende Untermieterlaubnis) und formal vertragliche Verhältnisse nicht an, solange dem Hilfebedürftigen Kosten entstehen.

Allerdings ist eine Unterkunft dann nicht anzuerkennen, wenn die Nutzung als Wohnraum gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt, die die öffentliche Sicherheit und Ordnung bewahren sollen und auch dem Schutz der Allgemeinheit dienen (z. B. auf öffentlicher Straße abgestellter Wohnwagen ohne Sondernutzungserlaubnis).

Die tatsächliche Nutzung entfällt nicht schon bei gelegentlichen Aufenthalten oder Übernachtungen bei Dritten, zeitlich überschaubaren Krankenhaus- oder Einrichtungsaufenthalten oder einem Auslandsurlaubsaufenthalt, der den ge-

wöhnlichen Inlandsaufenthalt unberührt lässt.

Ist der Unterkunftsbedarf übergangsweise anderweitig gedeckt, kommt beispielsweise bei kurzer (z.B. bis zu 6-monatiger) Haftstrafe auch ohne aktuelle Nutzung eine Anerkennung der Unterkunfts-kosten als Wohnungserhaltungsbedarf aufgrund des Leistungsausschlusses nach § 7 Absatz 4 SGB II nur nach den Bestimmungen des SGB XII in Betracht. Bei nicht kurzfristiger Haftstrafe kommen allenfalls bei aufgelaufenen Schulden Leistungen zur Sicherung einer angemessenen Unterkunft und damit Vermeidung drohender Wohnungslosigkeit bei Haftentlassung in Betracht, sofern noch keine Räumungsklage infolge einer bereits erfolgten Vermieterkündigung durchgeführt worden ist.

#### 4. Kosten der Unterkunft

Entscheidend ist, dass Aufwendungen für die Unterkunft tatsächlich entstehen. Dies ist nicht der Fall, wenn die Unterkunft unentgeltlich gewährt wird oder werden muss (z. B. dinglich gesichertes Wohnrecht).

Unentgeltlichkeit wird grundsätzlich im Rahmen der Hilfebedürftigkeitsprüfung bei Haushaltsgemeinschaft mit Verwandten/Verschwägerten vermutet und muss durch den Leistungsberechtigten widerlegt werden.

Bei der Prüfung, ob Wohnungskosten vorliegen, ist grundsätzlich ein tatsächlich abgeschlossener Mietvertrag entscheidend (Formfreiheit). Bei Verträgen zwischen Angehörigen ist auf die rechtliche Wirksamkeit und die Üblichkeit der Vereinbarung zu achten.

Unterkunfts-kosten können in der Regel nur für eine Unterkunft anerkannt werden.

Im Einzelnen gehören nachfolgende Aufwendungen zu den Unterkunfts-kosten:

- vertragliche Mietkosten  
u.a. mietvertraglich geschuldetes Nutzungsentgelt für Möblierung (Kücheneinrichtung, Kühlschrank etc.); Möbel als Bestandteil der Mietsache i.S. § 535 Absatz Satz 1 BGB
- Nutzungsentgelt bei Genossenschaftswohnungen
- Nebenkosten (kalte Betriebskosten), die mit der Unterkunft verbunden sind und gem. § 556 BGB i. V. mit der Betriebskostenverordnung zulässigerweise auf den Mieter umgelegt werden dürfen.
- Renovierungskosten, mit Ausnahme kleinerer Schönheitsreparaturen

Bei den Renovierungskosten ist zu differenzieren in Einzugs-, Auszugsrenovierung und Schönheitsreparaturen. Diese sind wie folgt einzuordnen:

<b>Einzugsrenovierung</b>	§ 22 Abs. 1 SGB II	Unterkunfts-kosten
<b>Auszugsrenovierung</b>	§ 22 Abs. 1 SGB II	Unterkunfts-kosten
<b>Schönheitsreparaturen - größere -</b>	§ 22 Abs. 1 SGB II	Unterkunfts-kosten
<b>Schönheitsreparaturen - kleinere -</b>	§ 20 SGB II	Bestandteil des Regelbedarfs

Einzugsrenovierungen sind somit nicht als Wohnbeschaffungskosten anzusehen. Um kleinere Schönheitsreparaturen handelt es sich, sofern diese Reparaturen mit ein wenig Farbe, Kleister, einem Tapetenstück oder Gips ohne weiteres erledigt werden können.

Die Prüfung der Notwendigkeit und des Umfangs der Hilfe ist nach Maßgabe des Arbeitshinweises SGB II 22.03 vorzunehmen.

## 5. Umfang der Unterkunftskosten

Voraussetzung für die Übernahme von Unterkunftskosten ist, dass tatsächliche Kosten für eine Unterkunft entstehen.

Gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II werden Bedarfe für die Unterkunft in tatsächlicher Höhe anerkannt. Übersteigen diese Aufwendungen den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, sind sie insoweit als Bedarf der Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft anzuerkennen, allerdings nur solange, als es diesen Personen nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel längstens für 6 Monate (§ 22 Abs. 1 S. 3 SGB II).

## 6. Angemessenheit der Bedarfe der Unterkunft

Das Kriterium der Angemessenheit ist der zentrale Begriff in § 22 SGB II. Als unbestimmter Rechtsbegriff bedarf dieser einer gesetzeskonformen Auslegung, die eine Einzelfallprüfung voraussetzt. Die Auslegung unterliegt in vollem Umfang der gerichtlichen Kontrolle. Daher hat der Leistungsträger darzulegen, welche Kriterien und ermittelten Daten der Entscheidung zu Grunde gelegt wurden. Die Angemessenheit des Umfangs der Aufwendungen ist an den **Besonderheiten des Einzelfalles** zu messen. Grundsätzlich ist dabei ein konkret-individueller Maßstab anzulegen.

Nach den maßgeblichen hilferechtlichen Grundsätzen ist durch die Leistung nur das zur Führung eines der Menschenwürde entsprechenden Lebensnotwendige sicherzustellen. Notwendig in diesem Sinne bedeutet nicht, dass sämtliche Bedürfnisse im Sinne eines durchschnittlichen Lebensstandards befriedigt oder Lebensgewohnheiten, die in der Bevölkerung weitgehend als Annehmlichkeiten empfunden werden, ermöglicht werden müssen. Die Leistung soll dem Leistungsberechtigten vielmehr lediglich ermöglichen, ein menschenwürdiges, einfaches und bescheidenes Leben zu führen. Als Vergleichsmaßstab können nur die Lebensgewohnheiten in den Verbrauchergruppen mit niedrigem Einkommen herangezogen werden.

Die Angemessenheit des Bedarfs der Unterkunft muss deshalb danach beurteilt werden, ob diese sich im Rahmen dessen halten, was bei Wohnungen, die dem hilferechtlich anzuerkennenden Wohnungsbedarf des Leistungsberechtigten genügen, üblicherweise erwartet werden muss. Dies bestimmt sich zum einen nach den persönlichen Verhältnissen des Leistungsberechtigten, insbesondere nach der Zahl der Familienangehörigen, nach ihrem Alter, Geschlecht und ihrem Gesundheitszustand, zum anderen beurteilt sich die Angemessenheit des Bedarfs der Unterkunft nach der Zahl der vorhandenen Räume, dem örtlichen Mietniveau und den Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes. Dabei ist hinsichtlich der Mietaufwendungen auf die im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Leistungsberechtigten marktübliche Mietaufwendungen abzustellen.

### 6.1 Angemessene Wohnfläche

Unter Berücksichtigung der Entscheidung des BSG vom 17.12.2009 – B 4 AS 27/09 R sind grundsätzlich für die Festlegung der Wohnfläche die Bestimmungen zur Wohnraumförderung in NRW durch die hier anwendbaren Verwaltungsvorschriften des Landes NRW zum Wohnungsbindungsgesetz (VV-WoBindG) in der Fassung vom 21.09.2006 zu Grunde zu legen. Aus der Anwendung der VV-WoBindG ergeben sich die unter Ziffer 6.3 angegebenen Wohnflächenobergrenzen.

Ein zusätzlicher Raum oder eine zusätzliche Wohnfläche ist bei Geltendmachung nur zuzubilligen bei Blinden, Rollstuhlfahrern und anderen Personen mit erheblichen gesundheitlichen Beeinträchtigungen, wenn sich dies aus dem von 50/30 ausgestellten Wohnberechtigungsschein (WBS) ergibt. Wurde ein WBS nicht beantragt und machen die vorgenannten Personen einen zusätzlichen Wohnbedarf geltend, ist diesbezüglich eine Stellungnahme des ärztlichen Dienstes bei FB 53 einzuholen.

## 6.2 Angemessene Kaltmiete für Mietwohnungen

Aufgrund der Gegebenheiten des Wohnungsmarktes in Mönchengladbach sind im Allgemeinen die Aufwendungen für die Unterkunft mit bis zu 5,11 € pro m<sup>2</sup> als angemessen anzuerkennen.

## 6.3 Prüfung der Angemessenheit

Kaltmieten (einschl. evtl. Nutzungsentgelte für Möblierung) sind unter Beachtung der nachfolgenden Ausführungen wie folgt zu akzeptieren:

Haushaltsgröße (ohne Nebenkosten)	Wohnflächenobergrenze	durchschnittl. Kaltmiete / qm Kaltmiete	
1 Person	45 qm	5,11 €	230 €
2 Personen	60 qm	5,11 €	307 €
3 Personen	75 qm	5,11 €	384 €
4 Personen	90 qm	5,11 €	460 €
5 Personen	105 qm	5,11 €	537 €
Mehrbetrag für jede weitere Person	15 qm	5,11 €	77 €

Als angemessen gilt eine Kaltmiete,

- die die Summe aus der letzten Spalte der vorstehenden Tabelle nicht überschreitet. D. h. maßgebend ist, dass das Produkt (letzte Spalte) aus der noch angemessenen Wohnfläche und dem noch angemessenen Kaltmietpreis pro qm nicht überschritten wird

### **und**

- die sich im Rahmen der Mietrichtwerttabelle bewegt. Der Mietrichtwert ermittelt sich unter Berücksichtigung von Baujahr, Wohnlage(Kategorie) und Zu/Abschlägen. Auf die Anlagen wird diesbezüglich verwiesen. Als überhöht ist eine Kaltmiete anzusehen, wenn sie den nach dem Mietspiegel zulässigen Mietwert um 20% übersteigt.

Ein Überschreiten der Wohnfläche oder der Kaltmiete/qm ist deshalb **nur** im Rahmen des Vorgenannten zu akzeptieren.

### **B e i s p i e l 1**

Ein 2-Personen-Haushalt bewohnt eine 57 qm große Wohnung und zahlt hierfür 296,40 € (5,20€/qm) Kaltmiete; die Wohnung wurde 1970 fertig gestellt und ist der Kategorie C zuzuordnen.

Die Wohnung ist sozialhilferechtlich angemessen, weil die Kaltmiete sich im vorgegebenen Rahmen (bis 307 €) hält und der Quadratmeterpreis der Kaltmiete mit 5,20 € innerhalb der Grenze der Mietrichtwerttabelle (Kategorie C, Baujahre 1963-1972 bis 5,25 €) liegt.

## Beispiel 2

Ein 2-Personen-Haushalt bewohnt eine 55 qm große Wohnung und zahlt hierfür 297,00 € (5,40 €/qm) Kaltmiete; die Wohnung wurde 1960 fertig gestellt und ist der Kategorie D zuzuordnen.

Die Kaltmiete hält sich zwar im vorgegebenen Rahmen (bis 307 €), aber der Quadratmeterpreis der Kaltmiete von 5,40 € liegt außerhalb der Grenzen der Mietrichtwerttabelle (Kategorie D, Baujahre 1949-1962 bis 4,45 €). Die Wohnung ist damit sozialhilferechtlich nicht angemessen.

### 6.4 Altfälle / Vertrauensschutz

Soweit in der Zeit vom 26.03.2010 (Version 002 des vorliegenden Arbeitshinweises) bis zum –Datum der aktuellen Version- die nachfolgend aufgeführten höheren Obergrenzen

Haushaltsgröße (ohne Nebenkosten)	Wohnflächenobergrenze	durchschnittl. Kaltmiete / qm	Kaltmiete
1 Person	47 qm	5,11 €	241 €
2 Personen	62 qm	5,11 €	317 €
3 Personen	77 qm	5,11 €	394 €
4 Personen	92 qm	5,11 €	471 €
5 Personen	107 qm	5,11 €	547 €
Mehrbetrag für jede weitere Person	15 qm	5,11 €	77 €

akzeptiert wurden und Leistungen ununterbrochen gezahlt wurden, ist unter Beachtung des bestehenden Vertrauensschutzes die Kaltmiete weiterhin anzuerkennen und von Aufforderungen zur Absenkung der Unterkunftskosten abzusehen. Vertrauensschutz ist nicht mehr gegeben, sofern die vorgenannten -höheren- Kaltmietobergrenzen überschritten werden oder im Falle eines Umzuges in eine neue Wohnung.

### 7. Unangemessenheit der Bedarfe der Unterkunft

Aufgrund der derzeitigen Lage auf dem Wohnungsmarkt in Mönchengladbach ist davon auszugehen, dass für alle Haushalte mit drei und mehr Personen in ausreichendem Umfang hilferechtlich angemessene Wohnungen angeboten werden; aber nicht für alle Ein- und Zweipersonenhaushalte.

In allen Neufällen ist für die Leistungsberechtigten die Vorgabe des § 22 Abs.1 SGB II anzuwenden. Dies bedeutet, dass die Bedarfe für die Unterkunft in tatsächlicher Höhe anerkannt werden. Sind die Aufwendungen unangemessen, sind diese solange anzuerkennen, wie es den Personen nicht möglich oder zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken; in der Regel längstens für 6 Monate. Um sicherzustellen, dass sich unverzüglich in dem erforderlichen Umfang um die Absenkung der Aufwendungen bemüht wird bzw. bei Fehlen entsprechender Bemühungen die notwendigen Folgerungen zeitnah gezogen werden, ist nach der Hälfte des vorgenannten Zeitraumes das von den aufgeforderten Leistungsberechtigten bisher Veranlasste nachzuweisen.

Die Leistungsberechtigten sind mit dem Vordruck 00 067 180 zur entsprechenden Absenkung der Aufwendungen für die Unterkunft aufzufordern.

Bei einem solchen Sachverhalt, der eine Änderung für die Zukunft erwarten lässt, ist nach Möglichkeit dem Zeitraum/Zeitpunkt der evtl. Änderung anzupassen.

#### 7.1 Aufforderung zur Absenkung der Aufwendungen der Unterkunft

Wird die Absenkung der Aufwendungen für die Unterkunft gefordert, ist der Leistungsberechtigte mit Vordruck 00 067 180 zu beraten. Die im Vordruck angesprochene jeweils aktuelle Liste der Vermieter ist als Anlage zu diesem Arbeitshinweis aufrufbar (Anlage 12.2).

Der Vordruck 00 067 180 stellt keinen Verwaltungsakt dar. Nach Ablauf der in dem Beratungsschreiben genannten Frist ist der Leistungsberechtigte gemäß § 24 SGB X anzuhören (Vordruck 00 037), welche Bemühungen er unternommen hat. Die Anhörungsfrist soll in der Regel zwei Wochen nicht überschreiten. Je nach dem Ergebnis ist entweder die Frist zu verlängern und demnach weiterhin die bisherige Wohnungsvermietung anzuerkennen, oder es sind (per Verwaltungsakt) nur noch die angemessenen Aufwendungen der Unterkunft zu anzuerkennen.

Die Heiz- und/oder Nebenkosten sind von dieser Absenkung grundsätzlich nicht unmittelbar betroffen. Die Angemessenheit der Heiz-/Nebenkosten ist unabhängig davon zu beurteilen.

Der Leistungsberechtigte hat darzulegen, dass eine andere bedarfsgerechte, kostengünstigere Unterkunft im Bedarfszeitraum auf dem örtlichen Wohnungsmarkt nicht vorhanden bzw. trotz ernsthafter und intensiver Bemühungen nicht auffindbar oder eine vorhandene Unterkunft ihm nicht zugänglich ist. Zur Darlegung und Glaubhaftmachung ist es erforderlich, dass der Leistungsberechtigte konkrete Bemühungen unter Angabe der Tatsachen über Art, Ort, Zeit, beteiligte Personen und Ergebnisse der Bemühungen darlegt. Es ist einem Leistungsberechtigten zuzumuten, zumindest allen Angeboten an privaten und öffentlich geförderten Wohnungen nachzugehen und das Ergebnis seiner Bemühungen für den Leistungsträger nachvollziehbar zu dokumentieren.

Dem Leistungsträger bleibt es unbenommen, dem Leistungsberechtigten eine Unterkunft, deren Mietzins angemessen ist und die vom Leistungsberechtigten angemietet werden kann, zu benennen. Die Unterkunftsalternative – eine kostengünstigere und zugängliche Wohnung genügt – kann nach Ausstattung, Zuschnitt, Wohnfläche und Lage in einfachem Wohnraum bestehen.

Hierbei scheiden Obdachlosenquartiere (Notunterkünfte) als Wohnungsalternative aus.

Bei der Suche nach einer Wohnung mit angemessenen Unterkunfts-kosten ist der FB 50 (50/30-24) einzuschalten. Hierzu ist die Zustimmung des Leistungsberechtigten einzuholen (Vordruck 00 147).

Unberührt davon bleibt die Verpflichtung des Leistungsberechtigten, sich auch selbst um geeigneten Wohnraum zu bemühen. Der FB 50 (50/30) wertet kontinuierlich den örtlichen Wohnungsmarkt aus und ist daher in der Lage, bei entsprechendem Angebot die Suche nach geeignetem Wohnraum zu unterstützen. FB 50 (50/30) ist mit Vordruck 00 146 einzuschalten. Er ist (ebenfalls Vordruck 00 146) sofort zu unterrichten, wenn eine Absenkung der Aufwendungen der Unterkunft nicht mehr erforderlich sein sollte (z. B. Einstellung der Leistung; Anmietung einer angemessenen Wohnung).

Zuständig ist folgender Mitarbeiter:

Herr Küppers      50/30-24      **Telefon 25 3667**

Die Bemühungen der Leistungsberechtigten sind aktenkundig zu machen. Daraus sind die entsprechenden Konsequenzen zu ziehen.

Sollte der Leistungsberechtigte über einen Zeitraum von drei Monaten Unterkunfts-kosten/-anteile selbst tragen, sind Zweifel an dessen Hilfsbedürftigkeit grundsätzlich angebracht und eine entsprechende Prüfung ist erforderlich.

Entstehen dem Leistungsberechtigten durch die Aufforderung zur Absenkung Kosten (z.B. für den Umzug), ist eine Prüfung der Notwendigkeit und der Umfang der Hilfe vorzunehmen.

## **8. Abschluss von Mietverträgen**

8.1 Vor Abschluss eines Mietvertrages ist insbesondere die jeweilige Situation der

- a) Obdachlosen, die sesshaft werden,
- b) Mieter mit unzureichendem Wohnraum,
- c) Personen über 65 Jahren / dauerhaft voll Erwerbsgeminderten
- d) Alleinlebenden

zu beurteilen.

Vom Leistungsberechtigten ist vom künftigen Vermieter eine Mietbescheinigung (Vordruck 00 196) vorzulegen.

Zur Ermittlung der Netto-Miete ist die Brutto-Miete um die nicht als Bedarfe der Unterkunft anzuerkennenden Aufwendungen zu mindern. Keine Aufwendungen der Unterkunft sind Garagenmiete oder die Stellplatzmiete bei regulären Mietverhältnissen. Nur im Ausnahmefall, dass die Wohnung nicht ohne Stellplatz oder Garage anmietbar ist und die Aufwendungen sich einschließlich der Miete hierfür im Rahmen des Angemessenen halten, darf eine Anerkennung als Bedarf erfolgen. In einem solchen Fall soll der Mieter den Stellplatz oder die Garage untervermieten, um seiner Selbsthilfeverpflichtung zur Kostensenkung nachzukommen. (siehe auch AH SGB II 22.04 -Ausgeschlossene Bedarfe-)

Keine Bedarfe der Unterkunft sind darüber hinaus solche Bedarfe, die bereits von der Regelleistung umfasst sind. Sind in der Miete derartige Aufwendungen enthalten, müssen diese herausgerechnet werden. Abzustellen ist hierbei auf den tatsächlichen Kostenanteil, soweit dieser ausgewiesen ist. Für den Fall, dass die Aufwendungen nicht ausgewiesen sind, wird auf die Beträge innerhalb der Abteilungen zur Bemessung der Regelbedarfe verwiesen. Hierzu zählen:

- Haushaltsenergie
- Verköstigung
- Schadenersatzansprüche des Vermieters wegen Beschädigung der Mietsache, da diese nur aus Anlass des Mietverhältnisses aber nicht für die Unterkunft entstehen

Weiterhin sind die Aufwendungen um die vom Vermieter angegebenen Pauschbeträge für Untermietzuschläge zu mindern, mindestens um die in § 6 Absatz 2 Ziffer 3 Wohngeldverordnung (WoGV) angegebenen Beträge.

Während eines Trennungsjahres sind Leistungsberechtigte grundsätzlich nicht auf kleinere Wohnungen zu verweisen. Dies gilt nicht, wenn eine endgültige Trennung offensichtlich ist.

Auch bei der Einhaltung des Trennungsjahres ist nach ca. 6 Monaten der Sachstand zu erfragen. Sollte sich bereits hier mit großer Wahrscheinlichkeit abzeichnen, dass die Trennung endgültig ist, sind bei leistungsrechtlich unangemessenen Wohnungen die Konsequenzen im Sinne der vorstehenden Ausführungen zu ziehen.

Ist die Wohnung bedingt durch einen Trauerfall leistungsrechtlich nicht mehr angemessen, sind die Voraussetzungen für einen Wechsel in eine angemessene Unterkunft erst nach Ablauf von 3 Monaten zu prüfen, soweit sich nicht aus der Beurteilung des Einzelfalles eine andere Entscheidung ergibt.

Ab 01.01.2009 ist bei Neuanmietungen der Energieausweis vorzulegen. Insofern wird auf den Arbeitshinweis SGB II 22.18 verwiesen.

## 8.2 Anmietung von Wohnungen mit unangemessenen Aufwendungen der Unterkunft ohne Zustimmung des Leistungsträgers

Eine Zustimmung zur Anmietung einer Wohnung ist grundsätzlich nur unter Beachtung dieses Arbeitshinweises zu erteilen.

Der Anmietung einer leistungsrechtlich unangemessenen Wohnung ist auch dann nicht zuzustimmen, wenn der Leistungsberechtigte die Anmietung einer Wohnung damit begründet, dass er den leistungsrechtlich nicht angemessenen Anteil der Aufwendungen aus seinem Einkommen (z.B. einem Mehrbedarf / nicht anrechenbarem Einkommen / Zuwendungen) oder nicht einzusetzendem Vermögen aufbringen werde.

Sind die Aufwendungen für die neue Unterkunft nach den leistungsrechtlichen Maßstäben unangemessen hoch und wurde vorher der Wohnungsanmietung nicht zugestimmt, ist der Leistungsträger nur zur Übernahme angemessener Aufwendungen verpflichtet.

In diesen Fällen sind die durch den Wohnungswechsel bedingten Kosten (Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen u.a.) sowie Miet- und/oder Betriebs-(Heiz-)kostenrückstände nicht zu übernehmen.

## 8.3 Wohnbeschaffungskosten, Maklereinsatz etc.

Es wird auf die Regelungen des § 22 Abs. 6 SGB II verwiesen, die entsprechend anzuwenden sind. Ist im Einzelfall ohne die Einschaltung eines Maklers angemessener Wohnraum trotz intensiver und nachweisbarer Eigenbemühungen in einem angemessenen Zeitraum nicht zu erlangen, ist die Maklerprovision (höchstens 2 Monatsmieten zzgl. Mehrwertsteuer) zu übernehmen.

Dem Makler steht eine Provision nicht zu, wenn eine Sozialwohnung vermietet worden ist oder der Makler selbst Eigentümer, Verwalter oder Vermieter der vermittelten Wohnung ist bzw. mit diesem rechtlich oder wirtschaftlich verflochten ist.

## 8.4 Ergänzende Hinweise

Auf die ergänzenden Arbeitshinweise SGB II 22.08 -Umzug von Hilfebedürftigen- und SGB II 22.09 -Umzug von Hilfebedürftigen unter 25. Jahren- wird inhaltlich verwiesen.

## 9. Anpassung

Die angepassten Wohnflächenobergrenzen sind ab 01.05.2010 in allen leistungsrechtlich relevanten Hilfefällen anzuwenden. Die organisatorische Umsetzung wird durch die Geschäftsleitung des Jobcenter sichergestellt.

## 10. Vordrucke

00 132	Kabelnutzung / Gemeinschaftsantenne
00 146	Zuschrift 50/30 – Wohnungsvermittlung
00 147	Einverständniserklärung

00 196 Mietbescheinigung  
00 067 180 Aufforderung Absenkung der Unterkunftskosten

**11. Anlagen**

11.1 Vermieterliste

11.2 Mietrichtwerttabelle

11.3 Vergleichskriterien Wohnungen  
- Lage / Kategorie  
- Zu- / Abschläge

\*\*\*\*\*

Änderungen zur vorhergehenden Vers.Nr.:

Redaktionelle Änderungen auf Grundlage des Gesetzes zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch

Ziffer 4: Klarstellung, dass Möblierungszuschläge dann als Kosten der Unterkunft im Rahmen des § 22 SGB II gelten, wenn diese mietvertraglich vereinbart sind

Ziffer 8: Konkretisierung bezüglich Feststellung der Netto Mietzahlung

\*\*\*\*\*

## **SGB II 22.06 Bedarfe für Unterkunft und Heizung - Neben- und Betriebskosten -**

50/02-01/20-03

SGB II 22.06

Vers. 002

31.03.2011

### **Prüfung von Neben- und Betriebskosten**

Das Mietrecht und damit auch die Beurteilung von Betriebskosten verlangen durch Gesetzesreformen und einhergehende Rechtsprechung umfangreiche und aktuelle Kenntnisse zur Bestimmung des zulässigen Umlageschlüssels und darauf aufbauend der rechnerischen Richtigkeit von Betriebskostenabrechnungen. In diesem Wissen und wegen der wachsenden finanziellen Bedeutung der Aufwendungen für Betriebskosten im Rahmen der Unterkunfts-kosten erfolgt die nachfolgende Verfahrensregelung.

#### **1. Allgemeines**

Die Prüfung der formellen Richtigkeit, die sachliche und rechnerische Prüfung der vorgelegten Betriebskostenabrechnung, die Bedarfsfeststellung und die Bescheiderteilung/Leistungsgewährung erfolgt durch den Leistungsbezirk.

Bleiben trotz evtl. zu fordernder und vorgelegter ergänzender Unterlagen / Erläuterungen Zweifel an der Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung, ist beim FB 50 die Sachbearbeitung der Mietpreisaufsicht / Mietspiegelangelegenheiten (Nbst. 3662 / 3663) mit der weitergehenden fachlichen Prüfung zu betrauen. Bei der Anfrage sind Angaben über den Leistungsbezirk, Name und Nebenstelle des Sachbearbeiters zu nennen.

#### **2. Gesetzliche Grundlagen**

##### **2.1 § 22 Absatz 1 und 3 SGB II**

**(1) Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.**

**(3) Rückzahlung und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten der Haushaltsenergie beziehen, bleiben außer Betracht.**

#### **3. Verfahren**

Eingehende Betriebskostenabrechnungen sind durch den Leistungsbezirk auf das Vorliegen der formellen Voraussetzungen (§§ 556, 556 a BGB) und aller notwendigen Unterlagen / Erläuterungen zu prüfen. Fehlende Unterlagen/Erläuterungen sind nachzufordern bzw. bei Beanstandungen formeller Voraussetzungen, ist der Leistungsberechtigte aufzufordern, Korrekturen durch den Vermieter herbeizuführen. Liegen alle Angaben vor, ist die Prüfung vorzunehmen. Hinsichtlich möglicher Ursachen für fehlerhafte Abrechnungen und damit für Beanstandungen wird auf die als Anlage beigefügte Auflistung von FB 50 verwiesen.

**3.1 *Prüfungen ohne Zweifel an der Richtigkeit der Abrechnung oder der festgestellten vorzunehmenden Beanstandungen.***

Durch den Leistungsbezirk erfolgt nach rechnerischer Prüfung und Bedarfsfeststellung die Bescheiderteilung/Leistungsgewährung.

### **3.2 Prüfungen mit Zweifeln an der Richtigkeit der Abrechnung**

Bestehen trotz Vorlage aller geforderten Unterlagen/Erläuterungen Zweifel an der Richtigkeit der Abrechnung, ist FB 50 unter Benennung dieser Zweifel zur weitergehenden fachlichen Prüfung mit dem Vordruck 00 195 einzuschalten. Neben den im Vordruck geforderten Angaben und der Betriebskostenabrechnung ist eine Kopie des Mietvertrages beizufügen. Nach erfolgter Prüfung werden die vorgenannten Unterlagen von FB 50 mit dem entsprechenden Prüfvermerk über die Geschäftsführung des Jobcenter an den Leistungsbezirk zurückgesandt.

Bestätigt das Prüfergebnis die entstandenen Zweifel nicht und ist die Betriebskostenabrechnung nicht zu beanstanden, ist vom Leistungsbezirk wie unter 2.1 zu verfahren.

Werden die entstandenen Zweifel durch von FB 50 festgestellte Beanstandungen bestätigt, der beanstandete Sachverhalt ist von FB 50 bescheidfähig vorformuliert, ist die weitergehende Sachbearbeitung -Bescheiderteilung- durch den Leistungsbezirk vorzunehmen.

### **4. Dokumentation**

Die von den Leistungsbezirken an FB 50 zur Prüfung zugesandten und von dort zurückgegebenen Betriebskostenabrechnungen werden von den Gruppenleitern dateimäßig erfasst. Die Datei beinhaltet die lfd. Nr.; Datum; Aktenzeichen; Beanstandung ja/nein; nicht anerkannter Betrag der Abrechnung.

### **5. Frist zur Geltendmachung von Betriebskostenabrechnungen**

Gemäß § 556 Abs. 3 BGB sind Betriebskostenabrechnungen durch den Vermieter spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer evtl. Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Die Abrechnung ist im Rahmen der zeitnahen Sachbearbeitung durch entsprechende Wiedervorlage zu überwachen.

### **6. Forderung des Leistungsberechtigten aus Betriebskostenabrechnung**

Soweit sich nach Prüfung der Abrechnung aus einer vermierterseitig erhobenen Nachzahlung eine Forderung des Leistungsberechtigten (Mieters) ergibt, bzw. sich eine Forderung des Mieters prüfungsbedingt erhöht, ist dieser unter Hinweis auf den Nachrang der Leistungsgewährung aufzufordern, sich mit seinem Vermieter in Verbindung zu setzen und die Forderung diesem gegenüber geltend zu machen. Wird die Forderung streitig, ist er auf die Möglichkeiten der Geltendmachung im Rahmen der Prozesskostenhilfe (§ 114 ZPO) zu verweisen. Die Umsetzung des Vorgenannten ist durch die Sachbearbeitung wiedervorlagemäßig zu überwachen.

### **7. Guthaben des Leistungsberechtigten aus Betriebskostenabrechnung**

Nach dem **§ 22 Abs. 3 SGB II** mindern Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen. Sie sind nicht als Einkommen im Sinne von § 11 SGB II mit der möglichen Folge einer Anerkennung zu Gunsten der Regelleistung zu berücksichtigen.

Bei der Aufhebung und Rückforderung von Leistungsbewilligungen ist das Vorliegen der Voraussetzungen der §§ 45, 48 SGB X im Einzelnen sorgfältig zu prüfen.

Es sind somit nur solche Rückzahlungen und Guthaben erfasst, die dem Bereich der Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind. Dies sind insbesondere Positionen, die sich nach Abrechnung bei Heizkosten- und Betriebskostenvorauszahlungen ergeben. Dabei sind die Anteile für Heizkosten bzw. Betriebskosten jeweils getrennt zu ermitteln.

Nicht erfasst sind damit:

- Rückzahlungen von Mietkautionen,
- Anteile, die nach **§ 22 Abs. 3 Satz 1; 1. Halbsatz SGB II** auf die Haushaltsenergie entfallen,
- Anteile, die andere Regelbedarfe betreffen und bereits aus den Unterkunfts- und Heizkosten herausgerechnet werden mussten,
- Anteile, welche zwar zu den Kosten der Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die jedoch infolge von Sanktionen oder aufgrund von Unangemessenheit der Unterkunfts- und Heizkosten nicht bzw. nur teilweise als Bedarf anerkannt wurden.

Die den Bedarf mindernde Anrechnung erfolgt erst 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.

- Beispiel: Eine Heizkostenrückzahlung eines Energieversorgungsunternehmens kann auch die dem Vermieter geschuldete Kaltmiete mindern.

Sofern aus der Abrechnung ein Guthaben besteht, ist der Guthabenbetrag bei der Miete bedarfsmindernd anzusetzen.

Sofern die Hilfe bei Bekanntwerden des Guthabens bereits ausgezahlt war, ist der Bescheid für den betreffenden Abrechnungsmonat nach §§ 45 / 48 SGB X zurückzunehmen; die Beträge sind nach § 50 Abs. 1 SGB X zu erstatten. Eine Aufrechnung erfolgt mit dem laufenden Leistungsanspruch.

## **8. Vordruck**

00 195          Anfrage Betriebskostenabrechnung

## **9. Anlagen / Quellenhinweise**

**9.1**    Auflistung möglicher Fehlerursachen bei Betriebskostenabrechnungen von FB 50

**9.2**    BGB (Rechtsquellen - Gesetzestexte - Zusatzmenü)

**9.3**    Betriebskosten / Betriebskostenverordnung / BetrKV ([www.buzer.de](http://www.buzer.de) / Gesetz / BetriebskostenV)

**9.4**    Heizkosten / Verordnung über Heizkostenabrechnung / HeizkostenV ([www.buzer.de](http://www.buzer.de) / Gesetz / HeizkostenV)

\*\*\*\*\*

Änderungen zur vorhergehenden Vers.Nr:

Redaktionelle Änderungen auf Grundlage des Gesetzes zur Ermittlung von Regelbedarfen  
und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch

\*\*\*\*\*

## **SGB II 22.07 Bedarfe für Unterkunft und Heizung - Angemessener Wasserverbrauch -**

50/02-01/20-03

SGB II

22.07 Vers. 003

17.02.2011

### **Wasserverbrauch**

Nach § 22 SGB II werden **Bedarfe** für die Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen gewährt, soweit sie angemessen sind. Falls sie den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie so lange anzuerkennen, als es nicht möglich oder zumutbar ist, die Aufwendungen zu senken. Zu den Unterkunftskosten gehören auch die Kosten für Frischwasser und Abwasser incl. aller Gebühren und Steuern.

#### **1. Angemessener Verbrauch**

Die Angemessenheit ist nach der verbrauchten Wassermenge zu beurteilen. Dies macht die Bewertung unabhängig von schwankenden Preisen, die der Leistungsempfänger nicht beeinflussen kann.

Nach Angaben der NVV beträgt der durchschnittliche Wasserverbrauch in Mönchengladbach 131 Liter pro Person und Tag (= 48 cbm pro Person/Jahr). Hierin sind enthalten die Verbräuche für Trinken, Kochen, Baden, Waschen usw. .

Wegen der allgemeinen Tendenz zum Wassersparen (ca. 1-2 v.H. pro Jahr) können Zuschläge zu dem ermittelten Verbrauch nicht gewährt werden. Des Weiteren sind Verbräuche, die nicht Bestandteil der Sozialleistungen sind (z.B. Gartenbewässerung) ebenfalls bereits in den Mengenangaben erfasst.

Liegt der Verbrauch innerhalb nachfolgender Grenzen, ist von angemessenem Verbrauch auszugehen (Nichtprüfungsgrenze):

1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	jede weitere
48 cbm	96 cbm	144 cbm	192 cbm	240 cbm	+ 48 cbm

Die Kosten (je cbm) einschließlich Steuern betragen:

	Verbrauchspreis Wasser	Abwasser- gebühren	Gesamt
ab 01.01.2007	1,68 €/cbm	2,90 €/cbm	4,58 €
ab 01.01.2008	1,68 €/cbm	2,88 €/cbm	4,56 €
ab 01.01.2009	1,68 €/cbm	3,03 €/cbm	4,71 €
ab 01.01.2010	1,68 €/cbm	3,08 €/cbm	4,76 €
ab <b>01.01.2011</b>	1,68 €/cbm	<b>3,04 €/cbm</b>	<b>4,72 €</b>

Zusätzlich werden Zählergebühren je Abnahmestelle erhoben, z.Z. 6,40 €/Monat einschließlich Steuern.

Beispiel zur Ermittlung des Verbrauchswertes

2-Personen-Haushalt; Kosten Wasserverbrauch, Zähler- und Abwassergebühren einschließlich Steuern insgesamt 596,00 € für 2007; Belehrung erfolgte im Vorjahr:

Gesamtkosten	596,00 €
./. Zählergebühren	76,80 €
	519,20 €

bereinigte Kosten	:	Kosten cbm/2011	=	tatsächlicher Verbrauch
519,20 €	:	4,72 €	=	110 cbm

Soweit unter Beachtung von Punkt 3 des Arbeitshinweises von unangemessenem Verbrauch auszugehen ist, sind die anteilig entstehenden Kosten für die angemessene Verbrauchsmenge im Verhältnis zu der tatsächlichen Verbrauchsmenge (im vorstehenden Beispiel 96 : 110 = 87,27 v.H.) und die verbrauchsunabhängigen Zählergebühren einschließlich der gesetzlichen Steuer zu übernehmen. Bei den künftig zu berücksichtigenden Vorauszahlungen ist auf dieses Verhältnis zurückzugreifen. Die Beträge sind jeweils auf der Grundlage der aktuellen Vorauszahlungen und der Preise des Versorgungsunternehmens zu ermitteln.

## **2. Bewohner von Mehrfamilienhäusern**

Bei Bewohnern von Mehrfamilienhäusern, in denen in der Regel keine Einzelzähler installiert sind, da die Abrechnung in der Regel durch Abrechnungsunternehmen erfolgt, kann die Berechnung unter 1. keine Anwendung finden. Die Umlage der Kosten erfolgt entweder nach der Anzahl der Personen oder der Quadratmeterzahl, was nach den gesetzlichen Bestimmungen beides zulässig ist. Der Leistungsempfänger kann somit nicht alleine den Verbrauch beeinflussen. Aus rechtlichen Gründen können deshalb hier die vorstehenden Obergrenzen für den Verbrauch nicht festgesetzt werden.

Um eine Vielzahl von möglichen individuellen Besonderheiten abzudecken, ist der Verbrauch erst dann als unangemessen anzusehen, wenn der tatsächliche Verbrauch die unter 1. angegebenen Verbrauchsgrenzen um 45 v.H. übersteigt. Dies stellt zunächst lediglich einen "Anhaltswert" dar. In diesen Fällen ist dann wie unter Pkt. 3 beschrieben zu verfahren.

Beispiel (wie unter 1.) :

Bereinigte Verbrauchskosten	519,20 €
Verbrauchsgrenze (4,72 € x 96 qbm)	453,12 €

Die Überschreitung liegt mit 14,6% (519,20 zu 453,12) unter 45%. Von der Angemessenheit des Verbrauchs ist daher auszugehen.

## **3. Unangemessener Verbrauch**

Ergeben sich aus den vorgenannten Punkten Anhaltswerte für einen unangemessenen Verbrauch, sind diese einzelfallbezogen zu bewerten und ggf. detaillierte Unterlagen anzufordern. Der Rechtsprechung des LSG NRW folgend, ist eine ausschließlich starre Beurteilung nach Höchstwerten unzureichend. Es wird eine individuelle Prüfung und Bewertung der

tatsächlichen Gegebenheiten gefordert. Die zur Verfügung stehenden Vordrucke zur Belehrung bei unangemessenem Verbrauch wurden deshalb entsprechend erweitert/verdeutlicht, um dem Leistungsempfänger unmissverständlich die Möglichkeit zu geben bzw. ihn aufzufordern, individuelle Faktoren/Gründe für den festgestellten hohen Verbrauch -soweit diese vorliegen- mitzuteilen, damit diese bei der Bewertung des Verbrauchsverhaltens entsprechend gewürdigt werden können.

Damit eine Belehrung und die sich daran möglicherweise anschließenden Rechtsfolgen so früh wie möglich einsetzen können, ist möglichst schon beim Neuantrag die letzte Jahresabrechnung vorzulegen. Ergibt sich daraus ein unangemessener Verbrauch, ist mit Hilfebeginn bereits eine Belehrung vorzunehmen. Hierzu können die genannten Vordrucke verwandt werden, wobei deren Text auf den jeweiligen Sachverhalt umzustellen ist. Konsequenzen können dann gegebenenfalls mit der Vorlage der nächsten Abrechnung gezogen werden. Soweit der Leistungsempfänger sich bis dahin nicht zu seinem Verbrauchsverhalten und den möglicherweise individuellen Gründen für den hohen Verbrauch trotz Hinweis in der Belehrung geäußert hat, ist ihm hierzu nochmals im Rahmen der Anhörung nach § 24 SGB X Gelegenheit durch einen entsprechenden Hinweis zu geben. Gleiches gilt bei unverändertem Sachverhalt bei streitigem Verlauf nach Widerspruchserhebung.

#### **4. Vordrucke**

- 00 198 Belehrung Wasserverbrauch
- 00 199 VA unwirtschaftliches Verhalten Wasserverbrauch

\*\*\*\*\*

Änderungen zur vorhergehenden Vers.Nr.:

Anpassung zu Ziffer 1; Erhöhung Abwassergebühren ab 01.01.2011 sowie redaktionelle Anpassung und Aktualisierung der Beispielrechnung

\*\*\*\*\*

## **SGB II 22.04 Bedarfe für Unterkunft und Heizung - Ausgeschlossene Bedarfe -**

50/02-01/20-06

SGB II 22.04

Vers. 004

08.04.2011

### **1 Rechtliche Grundlage**

§ 20 Absatz 1 Satz 1 SGB II

§ 21 Absatz 7 SGB II

§ 77 Absatz 6 SGB II

Wesentliche Änderung ab 01.01.2011

Der Regelbedarf zur Sicherung des Lebensunterhaltes umfasst insbesondere Ernährung, Kleidung, Körperpflege, Hausrat, Haushaltsenergie ohne die auf die Heizung und Erzeugung von Warmwasser entfallenden Anteile sowie persönliche Bedürfnisse des täglichen Lebens. (§ 20 Absatz 1 Satz 1 SGB II)

#### **1.1 Sonderfall Warmwasserzubereitung**

Aufgrund des Gesetzes zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung der SGB II und SGB XII sind die Kosten für die Erzeugung von Warmwasser ab dem 01.01.2011 nicht mehr im Regelbedarf nach § 20 SGB II enthalten.

##### **1.1.1 Bedarf für die Heizung bei zentraler Warmwassererzeugung**

Sofern die Warmwasserzubereitung über eine zentrale Heizungsanlage aufbereitet und über die Heizkosten abgerechnet wird, sind diese Kosten als Bedarf für die Unterkunft und Heizung anzuerkennen. Eine Minderung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung um den Anteil des Warmwassers ist somit nicht mehr vorzunehmen.

Grundsätzlich müssen die entsprechenden Leistungsfälle spätestens einen Monat nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes korrigiert und die Nachzahlung rückwirkend längstens ab 01.01.2011 veranlasst werden (§ 77 Absatz 6 SGB II). Die Veranlassung kann insofern im Rahmen der Bearbeitung eines Weiterbewilligungs-/Fortzahlungsantrages erfolgen. Die entsprechende Aufarbeitung für alle betroffenen Fälle wird organisatorisch durch das Jobcenter sichergestellt.

##### **1.1.2 Mehrbedarf Warmwasser bei dezentraler Warmwassererzeugung**

Bei Leistungsberechtigten wird ein Mehrbedarf nach § 21 Absatz 7 SGB II anerkannt, soweit Warmwasser durch in der Unterkunft installierte Vorrichtungen erzeugt wird (dezentrale Warmwasserzubereitung – z.B. Gastherme oder Durchlauferhitzer) und deshalb keine Bedarfe für zentral bereitgestelltes Warmwasser nach § 22 anerkannt werden.

Für die Leistungsgewährung ist nach § 6 Absatz 1 Satz 1 Ziffer 1 SGB II die Bundesagentur für Arbeit zuständiger Träger. Entsprechende Regelungen erfolgen insofern durch fachliche Hinweise der Bundesagentur für Arbeit.

In diesen Fällen ist der kommunale Träger nicht mit Aufwendungen zu belasten.

## 2 Ausgeschlossene Bedarfe

Keine Unterkunftskosten sind solche Bedarfe, die bereits von der Regelleistung umfasst sind. Sind in der Miete derartige Kosten enthalten, müssen diese aus den Kosten der Unterkunft herausgerechnet werden. Abzustellen ist hierbei auf den tatsächlichen Kostenanteil, soweit dieser ausgewiesen ist.

Hierzu zählen: - Haushaltsenergie  
- Kosten der Kochfeuerung

### 2.1. Kosten Kochfeuerung

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden -soweit angemessen- in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht. Grundsätzlich besteht damit ein Anspruch auf Übernahme der tatsächlichen und vollständigen Kosten für die Kochfeuerung. Dieser Anspruch besteht allerdings nur, soweit der Bedarf nicht bereits anderweitig gedeckt ist. Für den Bereich der Kochfeuerung ist dies insofern der Fall, als die Haushaltsenergie, zu der die Kochfeuerung zu rechnen ist, zum von der Regelleistung umfassten Bedarf zählt.

Soweit Kosten der Kochfeuerung in den Heizkosten enthalten sind, ist deshalb wie folgt zu verfahren:

- werden die Kosten der Kochfeuerung aufgrund technischer Vorrichtungen (z. B. getrennte Zähler) konkret erfasst, sind die darin enthaltenen Verbrauchskosten von den geltend gemachten Kosten in Abzug zu bringen;

- ist das Vorgenannte nicht der Fall, sind von den geltend gemachten Heizkosten die in der Regelleistung enthaltenen Kosten der Kochfeuerung in Abzug zu bringen. Das heißt, der Abzug ist personen- und regelleistungsbezogen zu ermitteln/festzulegen.

Nachfolgende Urteile sind in der Argumentation analog anwendbar:

-Urteil BSG vom 27.02.2008, B 14/11b AS 15/07 R-

-Urteil BSG vom 22.09.2009, B 4 AS 8/09 R-

*Eine Anpassung der Absetzungsbeträge für Kochfeuerung erfolgt, sobald diese bekannt sind*

	Regelleistung	Anteil in %	Kochfeuerung
Ab 01.07.2009	359,00 €	100	3,77 €
	323,00 €	90	3,40 €
	287,00 €	80	3,02 €
	251,00 €	70	2,64 €
	215,00 €	60	2,26 €
Ab 22.09.2009	359,00 €	100	3,60 €
	323,00 €	90	3,24 €
	287,00 €	80	2,88 €
	251,00 €	70	2,52 €
	215,00 €	60	2,16 €

### 2.2. Garagen

Keine Bedarfe der Unterkunft sind auch Garagenmiete/Stellplatzmiete bei regulären Mietverhältnissen. Nur in dem Ausnahmefall, dass die Wohnung nicht ohne diese anmietbar ist bzw. eine gesonderte Kündigung der Garage oder des Stellplatzes nicht möglich ist und die Kosten sich einschließlich der Miete hierfür im Rahmen des Angemessenen halten, kann eine Anerkennung als Bedarf erfolgen.

In einem solchen Fall soll der Mieter den Stellplatz oder die Garage untervermieten, um seiner Selbsthilfeverpflichtung zur Kostensenkung nachzukommen. Die Garagenmiete ist solange als Bedarf anzuerkennen, bis der Leistungsberechtigte die Garage weitervermietet hat. Die Möglichkeit, die Garage unterzuvermieten, ist zu prüfen.

### **2.3 Kabelanschluss / Gemeinschaftsantenne / digitales Fernsehen**

Kabel- und Antennengebühren gehören grundsätzlich zu den persönlichen Bedürfnissen des täglichen Lebens und sind folglich mit den Regelleistungen abgegolten.

#### **AUSNAHME:**

Kann sich der Leistungsberechtigte diesen Kosten nicht entziehen, so stellen sie Bedarfe der Unterkunft dar, die vom Leistungsträger nach den Grundsätzen über die hilferechtliche Angemessenheit einer Wohnung zu übernehmen sind. In laufenden Fällen bedeutet dies, die

- Übernahme der mtl. Vorauszahlungen
- Berücksichtigung bei den jährlichen Nebenkostenabrechnungen

Voraussetzung ist eine Bestätigung des Vermieters, dass er nicht bereit ist, den Leistungsberechtigten von den Kosten auszunehmen. Sollte der Vermieter sein Einverständnis erklären, der Leistungsberechtigte aber auf die Nutzung des Breitbandkabels bzw. der Gemeinschaftsantenne bestehen, sind die Kosten nicht zu übernehmen und der Leistungsberechtigte ist auf die Möglichkeiten einer Zimmerantenne, für die eine Beihilfe nicht zu gewähren ist, zu verweisen.

Aufgrund der hohen Ausstattungsdichte von Wohnungen mit Kabelanschluss bzw. Gemeinschaftsantennen, die geringe Verfügbarkeit von Wohnungen ohne diese technischen Gegebenheiten und die Verbrauchergewohnheiten der übrigen Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen, können Leistungsberechtigte nicht darauf verwiesen werden eine Wohnung ohne derartige Einrichtungen zu suchen. Insofern sind auch in laufenden Fällen keine Konsequenzen zu ziehen, wenn Wohnungen nunmehr durch Anerkennung der Aufwendungen für Kabel/Antenne unangemessen teuer werden. Dies wäre im Hinblick auf die Folgen nicht vertretbar.

### **3. Verfahren**

Bezüglich der Vermietererklärung zu den Gebühren für Kabelanschluss und Gemeinschaftsantenne steht der Vordruck 00132 zur Verfügung. Dieser ist im Einzelfall anzufordern und zur Leistungsakte zu nehmen.

### **4. Vordrucke**

00132 Kabelnutzung / Gemeinschaftsantenne

\*\*\*\*\*

Änderungen zur vorhergehenden Vers.Nr.:

Redaktionelle Änderungen auf Grundlage des Gesetzes zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch

Wesentliche Änderung zu 1.1.: Ab dem 01.01.2011 sind die Aufwendungen für die Warmwasserzubereitung bei zentraler Warmwassererzeugung (über die Heizungsanlage) als Bedarfe der Unterkunft und Heizung anzuerkennen.

\*\*\*\*\*

## **SGB II 22.08 Bedarfe für Unterkunft und Heizung - Umzug von Personen ab 25 Jahre -**

50/02-01/10-18

SGB II 22.08 Vers. 005

31.03.2011

### **1. Gesetzliche Grundlage**

#### **§ 22 Absätze 1, 4 und 6 SGB II**

### **2. Betroffener Personenkreis:**

Diese Regelung betrifft alle Personen ab 25 Jahren, die eine neue Unterkunft (= dauerhaftes Wohnen) anmieten wollen.

Für junge Erwachsene unter 25 Jahren sind besondere Vorgaben zu beachten und zu prüfen. Hierzu wird ergänzend auf den Arbeitshinweis SGB II 22.09 – Umzug von Personen unter 25. Jahren – hingewiesen.

### **3. Voraussetzungen für die Zustimmung zu einem Umzug:**

#### **3.1 Der Umzug muss erforderlich sein.**

Dies ist immer dann der Fall, wenn

- durch den Umzug eine drohende oder bestehende Wohnungslosigkeit behoben wird;
- durch den Umzug die Hilfebedürftigkeit beendet oder vermieden wird;
- der Umzug durch den Leistungsträger nach dem SGB II veranlasst wurde; z. B. aufgrund unangemessen hoher Kosten für die bisherige Unterkunft;
- der Umzug für die Aufnahme oder Fortführung einer tatsächlich nachgewiesenen Erwerbstätigkeit außerhalb des Tagespendelbereiches des bisherigen Wohnortes nach § 121 Abs. 4 SGB III (e nach Arbeitszeit 2 – 2,5 Stunden Gesamtfahrzeit) notwendig ist. Die Aufnahme eines „Mini-Jobs“ auf 400,00 € Basis reicht hier nicht aus. Es ist ein konkreter Beleg (Arbeitsvertrag, Ausbildungsvertrag oder ein Werkvertrag u.ä.) anzufordern.

Die vorrangigen Ansprüche auf Mobilitätshilfen für den Umzug nach §§ 53 ff SGB III sind hier zu beachten.

- andere soziale Belange einen Umzug erforderlich machen, z. B. die Trennung Partner/der Partnerin, Heirat/Gründung einer eingetragenen Lebenspartnerschaft, Geburt eines Kindes, Pflege von Angehörigen ab Pflegestufe I oder Pflege von demenzkranken Angehörigen ohne Pflegestufe, Aufnahme in eine therapeutische Wohngemeinschaft.

Ob durch den Umzug auch ein Ortswechsel erfolgt, ist für die Entscheidung nicht ausschlaggebend, wenn der Umzug erforderlich ist.

**3.2** Die Aufwendungen für die neue Unterkunft müssen angemessen sein.

#### **4. Verfahren:**

##### **4.1 Umzug innerhalb von Mönchengladbach**

Das Jobcenter stellt die Erforderlichkeit fest, erteilt die Zustimmung zur Anmietung der neuen Wohnung, bewilligt ggf. die Anmiet- und Umzugskosten und fertigt die Zusicherung zur darlehensweisen Kautionsübernahme sowie den Darlehensvertrag.

##### **4.2 Wegzug aus Mönchengladbach**

Das Jobcenter stellt die Erforderlichkeit des Umzuges fest und fragt beim künftig zuständigen Leistungsträger an, welche Mietobergrenzen dort festgelegt wurden bzw. ob eine konkret benannte Wohnungsmiete dort als angemessen anerkannt wird. Ist die Miete angemessen und liegt eine entsprechend in der Akte zu dokumentierende Bestätigung (entweder schriftlich oder durch Aufnahme einer Gesprächsnotiz) vor, werden der Umzug und die ggf. erforderlichen Anmietkosten zugesichert bzw. bewilligt. Die erwerbsfähige leistungsberechtigte Person ist aufzufordern, die Übernahme der Kautions bei dem künftig zuständigen Leistungsträger zu beantragen. Die Entscheidung des Jobcenter ist für den künftig zuständigen Leistungsträger bindend.

##### **4.3 Zuzug nach Mönchengladbach**

Der abgebende Leistungsträger nach dem SGB II stellt die Erforderlichkeit des Umzuges fest. Er muss das Jobcenter vor Anmietung der Wohnung beteiligen. Auf Anfrage ist daher die Angemessenheit der Miete nach den Mietobergrenzen für die beabsichtigte Anmietung einer Wohnung zu prüfen und zu bestätigen.

Eine Kautions ist auf Antrag der erwerbsfähigen leistungsberechtigten Person dann zu bewilligen, wenn die künftige Wohnung angemessen ist und eine Bescheinigung über die Erforderlichkeit des Umzuges sowie die Kostenübernahme für die Anmiet- und Umzugskosten vom abgebenden Leistungsträger vorgelegt wird. Die Entscheidung über die Erforderlichkeit des Umzuges vom abgebenden Träger ist dabei für das Jobcenter bindend (auch wenn das Jobcenter einen Umzug nicht für erforderlich gehalten hätte).

##### **4.4 Zustimmung zum Umzug wird abgelehnt**

Wird ein Umzugswunsch abgelehnt, können keinerlei Kosten für die Anmietung der Wohnung, den Umzug oder die Kautions übernommen werden. Dies gilt sowohl für den Wegzugsort als auch für den Zuzugsort. Über die Ablehnung der Abgabe einer Zusicherung der anfallenden Kosten für Anmietung und Umzug ist ein entsprechender Bescheid zu erlassen.

Insoweit ist der Zuzugsort an die Entscheidung über die Erforderlichkeit eines Umzuges durch den Wegzugsort gebunden. Es kann also bei erfolgter Ablehnung des Wegzugsortes keine Übernahme der Aufwendungen durch den Zuzugsort erfolgen. Auch kann in diesem Fall der Zuzugsort keine Kautions gewähren.

##### **4.5. Umzug ist trotz Ablehnung oder ohne Kenntnis des Leistungsträgers erfolgt**

Zieht einer erwerbsfähige leistungsberechtigte Person trotz Ablehnung oder ohne Kenntnis des Leistungsträgers und ohne Vorliegen einer Erforderlichkeit um, scheidet die Erteilung einer Zustimmung zur Anmietung der Wohnung bzw. die Übernahme

von Wohnungsbeschaffungskosten, Maklerprovision, Umzugskosten und/oder Kauti-  
on sowie einer Erstausrüstung prinzipiell aus.

Eine Kürzung auf die vorherigen (niedrigeren) Mietkosten ist nach der herrschenden  
Meinung allerdings nicht mit dem Grundrecht auf Freizügigkeit (Art. 11 Abs. 1 GG) zu  
vereinbaren (vgl. dazu auch Beschluss des LSG Niedersachsen-Bremen vom  
26.10.2007 – L 13 AS 168/07).

Deshalb wird die bisherige Auslegung von § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II n. F. teilweise  
aufgegeben. So ist es nicht mehr möglich, die zu übernehmenden Kosten für die Un-  
terkunft bei einem nicht erforderlichen Umzug auf die bisherigen Kosten für die Un-  
terkunft am Wegzugsort zu begrenzen, wenn es sich um einen Zuzug nach Mön-  
chengladbach handelt. Vielmehr kann nur eine Begrenzung auf die in Mönchenglad-  
bach angemessenen Kosten für die Unterkunft vorgenommen werden.

Sofern ein Umzug, der im Sinne des § 22 Absatz 1 Satz 2 SGB II nicht erforderlich  
war, innerhalb Mönchengladbach erfolgt und sich dadurch die tatsächlichen Kosten  
der Unterkunft und Heizung erhöhen, sind weiterhin die Leistungen nur bis zur Höhe  
der bis zum Umzug zu tragenden Aufwendungen, also der bisherigen niedrigeren  
Kosten, zu erbringen. Dies gilt zeitgleich unbegrenzt und für Miete sowie Neben- und  
Heizkosten.

## **5. Vordrucke**

### **5.1 Mietzusage (Vordruck 50/A/127/02)**

## **6. Anlagen**

### **6.1 Richtpreise bei Umzügen**

\*\*\*\*\*

Änderungen zur vorhergehenden Vers.Nr.:

Redaktionelle Änderungen auf Grundlage des Gesetzes zur Ermittlung von Regelbedarfen  
und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch

\*\*\*\*\*

## **SGB II 22.03 Bedarfe für Unterkunft und Heizung - Renovierungsaufwand -**

50/02-01/20-06

SGB II 22.03

Vers. 002

31.03.2011

### **Renovierungen**

#### **1. Gesetzliche Grundlage**

##### **1.1 § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II**

Auf die Ausführungen innerhalb des Arbeitshinweises SGB II 22.01 Ziffer 4 „Unterkunft und Heizung -**Bedarfe** der Unterkunft/Mietwohnungen-“ wird inhaltlich Bezug genommen.

Renovierungsbedarfe, mit Ausnahme kleiner Schönheitsreparaturen, gehören zu den Bedarfen der Unterkunft.

Bei den Renovierungsbedarfen ist zu differenzieren in Einzugs-, Auszugsrenovierung und Schönheitsreparaturen. Diese sind wie folgt einzuordnen:

<b>Einzugsrenovierung</b>	§ 22 Abs. 1 SGB II	Bedarf Unterkunft
<b>Auszugsrenovierung</b>	§ 22 Abs. 1 SGB II	Bedarf Unterkunft
<b>Schönheitsreparaturen - größere -</b>	§ 22 Abs. 1 SGB II	Bedarf Unterkunft
<b>Schönheitsreparaturen - kleinere -</b>	§ 20 SGB II	Bestandteil des Regelbedarfs

Einzugsrenovierungen sind somit nicht als Wohnbeschaffungskosten anzusehen. Um kleinere Schönheitsreparaturen handelt es sich, sofern diese Reparaturen mit ein wenig Farbe, Kleister, einem Tapetenstück oder Gips ohne weiteres erledigt werden können.

Die Prüfung der Notwendigkeit und des Umfangs der Hilfe ist nach Maßgabe dieses Arbeitshinweises vorzunehmen.

#### **2. Schönheitsreparaturen und Renovierungen als Bedarfe der Unterkunft**

##### **2.1 Mietverträge**

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 23.06.2004 (VIII ZR 361/03) entschieden, dass die im Mietvertrag festgelegten Fristen zur Renovierung unwirksam sind, wenn sie über den tatsächlichen Renovierungsbedarf hinausgehen. Die Fristen waren bisher üblich wie folgt starr festgelegt:

- 3 Jahre bei Küche, Bad oder Dusche

- 5 Jahre bei Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten
- 7 Jahre bei anderen Nebenräumen
- 5 Jahre bei Anstrich von Türen, Fenstern, Heizrohren

In einem weiteren Urteil vom 06.04.2005 (VIII ZR 192/04) hat der BGH entschieden, dass der Anspruch des Vermieters zur Durchführung einer Schönheitsreparatur fällig wird, wenn (objektiv) ein Renovierungsbedarf besteht.

Ein Renovierungsbedarf ist durch den Leistungsberechtigten konkret zu benennen. Danach ist der Sachbearbeiter im Außendienst einzuschalten, der bestätigt, ob und in welchem Umfang eine Renovierung tatsächlich notwendig ist.

Es entspricht den Lebensgewohnheiten in der Bevölkerung, dass eine Renovierung nicht vor den eingangs erwähnten Fristen durchgeführt wird. Deshalb kann nur im Ausnahmefall ein derartiger Bedarf anerkannt werden.

Unwirksame Klauseln sind beispielsweise:

- Bei Auszug ist die Wohnung fachgerecht renoviert zurückzugeben
- Starre Fristenregelung zur Ausführung von Renovierungen

Wirksame Klauseln sind beispielsweise:

- Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter
- Der Mieter ist verpflichtet, Schönheitsreparaturen vorzunehmen, wenn sie erforderlich sind. Im Allgemeinen ist das bei Badezimmern und Toiletten nach drei, bei Wohn- und Schlafräumen nach fünf und bei Nebenräumen nach sieben Jahren der Fall

## 2.2 Umfang der Renovierung

Der Anspruch auf Leistungen beschränkt sich auf die Übernahme derjenigen Aufwendungen, die notwendig und angemessen sind, um die Wohnung vertragsgemäß zu erhalten. Bei Wohnungsrenovierungen müssen die normalen Lebensgewohnheiten der Bevölkerung beachtet werden. Das bedeutet, dass grundsätzlich nicht die gesamte Wohnung renoviert wird, sondern in gewissen zeitlichen Abständen nur einzelne Zimmer. Renovierungskosten, die dadurch entstehen, dass der Mieter die Mietsache beschädigt, werden nicht übernommen (siehe hierzu auch Urteil BVerwG vom 03.06.1996 - 5 B 24.29, FEVS 47/97, Seite 289). Solche Ansprüche muss der Vermieter selbst gegen seinen Mieter durchsetzen.

Die Inanspruchnahme einer geleisteten Kautions bleibt hiervon unberührt.

## 2.3 Einzugsrenovierung

Die angemessenen Kosten einer Einzugsrenovierung sind Teil der **Bedarfe** der Unterkunft, wenn die Einzugsrenovierung mietvertraglich vereinbart worden ist. Angemessen sind die Kosten, wenn die Maßnahme erforderlich ist, um die Bewohnbarkeit der Wohnung herzustellen, die Einzugsrenovierung ortsüblich ist, weil keine renovierten Wohnungen im unteren Wohnsegment in nennenswertem Umfang zur Verfügung stehen und soweit sie der Höhe nach zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnsegment erforderlich ist.

Die Kosten einer Einzugsrenovierung sind nur in dem Maße als Bedarf anzuerkennen, die der Sachbearbeiter im Außendienst bestätigt.

## **2.4 Auszugsrenovierung**

Kosten für Auszugsrenovierungen können bei einem notwendigen Auszug im Rahmen des § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II als Bedarf für die Unterkunft angesehen werden, sofern es sich um die regelmäßig anfallenden Schönheitsreparaturen handelt, zu denen der Mieter vertraglich verpflichtet ist. Bedarfe für eine Auszugsrenovierung sind in angemessenem Umfang anzuerkennen, wenn die Vereinbarung im Mietvertrag rechtmäßig ist (vgl. Beispiele Ziffer 2.1), der Abnutzungszustand der Wohnung eine entsprechende Renovierung erfordert und der Wechsel in eine andere Wohnung notwendig ist oder zugesichert wurde.

Die Kosten einer Auszugsrenovierung sind nur in dem Maße als Bedarf anzuerkennen, die der Sachbearbeiter im Außendienst bestätigt.

## **2.5 Schönheitsreparaturen**

Ein Anspruch auf Kostenübernahme im Rahmen des § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II als Kosten der Unterkunft besteht dann, wenn

- Der Mietvertrag die Verpflichtung des Mieters hinsichtlich der beantragten Schönheitsreparaturen vorsieht,
- Diese Vereinbarung dem Mieter wirksam zur Ausführung der Schönheitsreparaturen oder zur Tragung deren anteiliger oder vollständiger Kosten verpflichtet
- Die Maßnahme aufgrund des Abnutzungszustandes der Wohnung erforderlich ist und
- Die Ansprüche des Vermieters nicht verjährt sind

Die Kosten einer Schönheitsreparatur sind nur in dem Maße als Bedarf anzuerkennen, die der Sachbearbeiter im Außendienst bestätigt.

## **3. Renovierung in Eigenleistung**

**3.1** Renovierungen sind vorrangig in Eigenleistung zu erbringen. Von den Leistungsberechtigten sind Art und Umfang des Materials zu beantragen. Im Hinblick auf frühere Renovierungen ist dabei besonders auf bereits gewährte Beihilfen für Handwerkszeug (Bürsten, Spachtel, Scheren etc.) zu achten.

**3.2** Der Sachbearbeiter im Außendienst ist um eine Stellungnahme zu bitten.

**3.3** Anträge sind dem Sachbearbeiter im Außendienst zur Überprüfung mit Vordruck 00 136 zuzuleiten. Vorab ist zu prüfen, ob in den Renovierungsarbeiten solche enthalten sind, die dem Vermieter obliegen (z.B. Fußbodenbeläge, Feuchtigkeitsschäden usw.). Auf derartige Dinge ist der Sachbearbeiter im Außendienst besonders aufmerksam zu machen. Sollte der Sachbearbeiter im Außendienst abweichend vom beantragten Material weitere Dinge für erforderlich halten, sind diese zu bewilligen. Dies gilt auch

dann, wenn im Einzelfall Sachen benötigt werden, die nicht im Richtpreisverzeichnis aufgeführt sind. Hiermit soll sichergestellt werden, dass der Leistungsberechtigte Materialien verwendet, die ihm eine ordnungsgemäße Ausführung ermöglichen.

Soweit Renovierungsbedarfe im geringen Umfange (bis zu 150 €) geltend gemacht werden, erfolgt die Prüfung durch den Sachbearbeiter im Außendienst anhand der vorliegenden Unterlagen. In diesen Fällen wird ein Hausbesuch durch den Sachbearbeiter im Außendienst nur durchgeführt, sofern sich die Notwendigkeit aus den vorliegenden Unterlagen ergibt oder ein entsprechender Hinweis durch den Leistungsbezirk vorliegt, dass Erkenntnisse aus der Leistungsakte einen Hausbesuch erforderlich machen.

**3.4** Nach Überprüfung der Notwendigkeit durch den Sachbearbeiter im Außendienst ist ein Bescheid (Vordruck 00 137) zu erteilen.

**3.5** Der Sachbearbeiter im Außendienst prüft die Ausführung der Arbeiten, soweit

- sich aus dem zur Bedarfsfeststellung vorausgegangenem Hausbesuch Ansatzpunkte für die Notwendigkeit einer nachgehenden Kontrolle ergeben

oder

- eine entsprechende Aufforderung durch den Leistungsbezirk erfolgt, da Erkenntnisse aus der Leistungsakte eine nachgehende Kontrolle erforderlich machen.

#### **4. Renovierung durch einen Handwerksbetrieb**

**4.1** Eine Renovierung durch einen Handwerksbetrieb kommt nur in Betracht, wenn die/der Leistungsberechtigte die Arbeiten nachweislich nicht selbst durchführen kann. Hierzu ist der Sachbearbeiter im Außendienst mit Vordruck 00 136 einzuschalten. Über den Antrag des Leistungsberechtigten ist mit Vordruck 00 137 zu entscheiden.

**4.2** Vom Antragsteller sind 3 Kostenvoranschläge vorzulegen (Vordruck 00 137).

**4.3** Die eingehenden Kostenvoranschläge sind dem Sachbearbeiter im Außendienst zur fachlichen Überprüfung mit Vordruck 00 138 zuzuleiten, wobei zuvor geprüft wurde, ob die Kostenvoranschläge dem festgestellten Bedarf entsprechen (Vordruckschreiben an HE).

**4.4** Nach Überprüfung und Rücklauf vom Sachbearbeiter im Außendienst ist ein Bescheid (Vordruck 00 137) zu erteilen.

**4.5** Nach Vorlage der Rechnung durch den Leistungsberechtigten ist der Sachbearbeiter im Außendienst mit Vordruck 00 074 135 einzuschalten, damit von dort die Ausführung der Arbeiten überprüft wird. Im Interesse einer zügigen Rechnungsanweisung durch den Leistungsberechtigten ist der Sachbearbeiter im Außendienst unverzüglich einzuschalten.

#### **5. Entscheidungen**

5.1 Urteil BSG vom 16.12.2008 B 4 AS 49/07 R – zu Einzugsrenovierungen

6. **Vordrucke**

- |     |                     |   |
|-----|---------------------|---|
| 6.1 | Vordruck 00 136     | Prüfauftrag an Sachbearbeiter im Außendienst                          |
| 6.2 | Vordruck 00 137     | Bewilligungsbescheid Leistungsberechtigter                            |
| 6.3 | Vordruck 00 138     | Prüfung Kostenvoranschläge durch Sachbearbeiter im Außendienst        |
| 6.4 | Vordruck 00 074 135 | Prüfung Durchführung der Arbeiten durch Sachbearbeiter im Außendienst |

\*\*\*\*\*

Änderungen zur vorhergehenden Vers.Nr.:

Redaktionelle Änderungen auf Grundlage des Gesetzes zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch

\*\*\*\*\*

## **SGB II 22.09 Bedarfe für Unterkunft und Heizung - Umzug von Personen unter 25. Jahre -**

50/02-01/10-18

SGB II 22.09

Vers. 003

31.03.2011

### **1. Gesetzliche Grundlage**

#### **§ 22 Absatz 5 SGB II**

### **2. Betroffener Personenkreis**

Diese Regelung betrifft alle Personen unter 25 Jahren, die eine neue Unterkunft (=dauerhaftes Wohnen) anmieten wollen. Ergänzende Vorgaben des Arbeitshinweises SGB II 22.08 – Umzug von Personen ab 25 Jahre – sind zusätzlich zu beachten und zu prüfen.

### **3. Voraussetzungen für die Zustimmung zu einem Umzug und Verfahren**

Bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, besteht die Besonderheit darin, dass die Zusicherung des kommunalen Trägers grundsätzlich Anspruchsvoraussetzung für spätere Bedarfe für Unterkunft und Heizung ist. Die Zusicherung muss zeitlich vor dem Abschluss des Neuvertrages eingeholt werden. Das Zusicherungserfordernis ist auf den Fall des Erstbezugs einer eigenen Wohnung beschränkt, da es nur in diesen Fällen zu einer Kostensteigerung wegen Gründung einer neuen Bedarfsgemeinschaft kommen kann.

Denn Gesetzeszweck ist es, weitere Kosten durch Neugründungen von Bedarfsgemeinschaften durch einen erstmaligen Auszug des Jugendlichen zu vermeiden.

Die Zusicherung ist Voraussetzung für die spätere Anerkennung eines Bedarfes für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 SGB II. Die Person hat in den Fällen des § 22 Abs. 5 S. 2 Nr. 1 – 3 SGB II einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Zusicherung:

- **Nr. 1: der Betroffene kann aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden**
  - zur Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs wird u.a. auf § 64 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 SGB III verwiesen, wonach die Interessen des Jugendlichen und die der Eltern zu berücksichtigen sind,
  - die Eltern-Kind-Beziehung muss schwer gestört sein, insofern das Zusammenleben von Eltern und der Person U 25 aus psychischen und/oder physischen Gründen nicht mehr möglich ist oder ein Zusammenleben wechselseitig nicht mehr zumutbar ist
  - ohne Zuzug die Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl der Person U 25 besteht
  - die Person U 25 eine eigene Familie hat (Heirat/Lebenspartnerschaft)

- die Person U 25 sich bislang in Fremdunterbringung bzw. Einrichtungsunterbringung befunden hat
  - Beispiele: gewalttätige Auseinandersetzungen, familiäre Entfremdung,
- **Nr. 2: der Bezug der Unterkunft ist zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich**
- Aufnahme einer Arbeit, Ausbildung, Arbeitsgelegenheit,
  - zu prüfen ist, ob dem Jugendlichen unter Berücksichtigung seiner individuellen Belastungsfähigkeit ein Pendeln zwischen dem Wohnort der Eltern und der Arbeitsstätte noch zumutbar ist oder ggf. eine vorübergehende Zweitunterkunft („möbliertes Zimmer“) ausreichend ist.
- **Nr. 3: es liegt ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vor**
- bei der Auslegung dieses unbestimmten Rechtsbegriffs muss eine Abwägung der Interessen erfolgen, die sozialgerichtlich voll überprüfbar ist,
  - der bloße Auszugswunsch des Jugendlichen und der ggf. positive pädagogische Effekt der Förderung der Selbständigkeit sind nicht zu berücksichtigen,

Das Zusicherungserfordernis nach **§ 22 Abs. 5 SGB II** setzt einen Leistungsanspruch oder zumindest einen Leistungsantrag voraus. Bei fehlendem Leistungsanspruch, z.B. wegen mangelnder Hilfebedürftigkeit, besteht kein Anspruch auf Erteilung einer Zusicherung.

Unter den Voraussetzungen des **§ 22 Abs. 5 S. 3 SGB II** ist die Einholung der Zusicherung entbehrlich, wenn

1. die Person einen Anspruch auf Erteilung der Zusicherung hat (siehe oben im Fall des **§ 22 Abs. 5 S. 3 SGB II**) und
2. es der Person aus wichtigem Grund unzumutbar war, die Zusicherung vor dem Umzug einzuholen.

Die Einholung der Zusicherung ist dann aus wichtigem Grund unzumutbar, wenn eine Entscheidung des Leistungsträgers wegen der besonderen Dringlichkeit des Auszugs nicht rechtzeitig eingeholt werden kann.

- Beispiel: Erwiesene Bedrohung einer unter 25 Jahre alten Person durch Elternteil (Ermittlungen bei Polizei, Sozialer Dienst FB 51 etc.)

### **3.1 Verfahren**

#### **3.1.1 Bei Minderjährigen**

Minderjährige sind an den FB 51 zu verweisen.

#### **3.1.2 Bei Volljährigen**

Eine Zustimmung kommt insbesondere in Betracht bei

- sexuellem Missbrauch
- Suchterkrankung eines Elternteils
- Prostitution eines Elternteils
- schwerwiegender Kriminalität eines Elternteils
- körperlicher Auseinandersetzung/Gewaltanwendung
- Gründung einer eigenen Familie bei Schwangerschaft einer jungen Erwachsenen
- psychische Erkrankung eines Elternteils

Als Anhaltspunkte für die Beurteilung können ggf. erstattete Anzeigen der Polizei oder dem Fachbereich Kinder, Jugend und Familie vorliegenden Kenntnissen dienen (Entbindung von der Schweigepflicht), ferner Hausbesuche durch das Jobcenter.

Vor der Zustimmung sind beide Betroffenen (Eltern/Elternteil und Person U 25) anzuhören. Dem Antragsteller ist das Angebot zu unterbreiten, Hilfen des FB 51 in Anspruch zu nehmen.

Ob ein solcher schwerwiegender Grund vorliegt, muss durch das Fallmanagement im Rahmen einer Einzelfallberatung ermittelt werden, auch um Missbrauchstatbestände auszuschließen.

Die Voraussetzungen sind einzelfallbezogen zu prüfen. Die vorgenannten möglichen Begründungen sind nicht als abschließende Voraussetzungen zu werten. Bei der Prüfung, inwieweit eine Zusicherung erteilt werden kann, ist der FB 51 eng in die Entscheidung einzubeziehen.

Eine Zustimmung ist abzulehnen bei üblichen, altersbedingten Auseinandersetzungen in Erziehungsfragen.

### **3.2 Entscheidung**

Die Zustimmung wird nach vorhergehender Beurteilung durch das Fallmanagement durch den/die Teamleiter/in getroffen.

## **4. Vordrucke**

### **4.1 Mietzusage (Vordruck 50/A/127/02)**

## **5. Anlagen**

### **5.1 Richtpreise bei Umzügen**

\*\*\*\*\*

Änderungen zur vorhergehenden Vers.Nr.:

Redaktionelle Änderungen auf Grundlage des Gesetzes zur Ermittlung von Regelbedarfen  
und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch

\*\*\*\*\*

## **SGB II 22.12 Bedarfe für Unterkunft und Heizung - Mietkautionen -**

50/02-01/20-06

SGB II 22.12

Vers. 002

30.03.2011

### **Mietkautionen**

#### **1. Gesetzliche Grundlage**

##### **1.1 § 22 Absatz 6 SGB II**

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

Die Übernahme von Kosten liegt im Ermessen des jeweiligen Leistungsträgers und setzt die Erteilung einer vorherigen Zusicherung voraus. Das Ermessen ist jedoch gem. **§ 22 Abs. 6 S. 2 SGB II** eingeschränkt, wenn

- der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst oder
- sonst aus anderen Gründen notwendig ist und
- wenn ohne Zusicherung eine Unterkunft in angemessener Zeit nicht gefunden werden kann

#### **2. Zuständigkeit für die Zusicherung**

Für die Zusicherung der Übernahme einer Mietkaution ist der zukünftige kommunale Träger zuständig. Auf den Arbeitshinweis 22.09 -Erforderlichkeit von Umzügen und Übernahme von Kosten- wird hier ergänzend inhaltlich Bezug genommen.

##### **2.1 § 551 BGB - Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten**

(1) Hat der Mieter dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit zu leisten, so darf diese vorbehaltlich des Absatzes 3 Satz 4 höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten betragen.

(2) Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.

(3) Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Vertragsparteien können eine andere Anlageform vereinbaren. In beiden Fällen muss die

Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen und stehen die Erträge dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit. Bei Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim besteht für den Vermieter keine Pflicht, die Sicherheitsleistung zu verzinsen.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### **3. Höhe der Kautio**

Die Höhe der Kautio ist auf 3 Monatsmieten begrenzt.

### **4. Grundlage des Vermieters für eine Aufrechnung**

Nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 5 WoBindG darf der Vermieter die Kautio nur in Anspruch nehmen wegen Schäden an der Wohnung oder unterlassener Schönheitsreparaturen. Dies gilt vor allem bei der Bewilligung öffentlicher Mittel bis zum 31.12.2001. Zu möglichen Nachfragen steht beim FB 50 die Sachbearbeitung der Mietpreisaufsicht / Mietspiegelangelegenheiten zur Verfügung (Nbst. 3662 / 3663).

Bei freifinanzierten Wohnungen kann der Vermieter auch wegen etwaiger Mietausfälle aufrechnen.

### **5. Nachweis**

Nimmt der Vermieter die Kautio in Anspruch, hat er dies in geeigneter Form nachzuweisen. Bei unterlassenen Schönheitsreparaturen oder Schäden an der Wohnung ist FB 50 (50/10-02) ggf. sofort nach Bekanntwerden mit der Beurteilung der Notwendigkeit und des Umfangs der Arbeiten zu beauftragen. Dabei sind FB 50 (50/10-02) auch eine Kopie der entsprechenden Zuschrift des Vermieters (mit dessen Telefonnummer) und der Mietvertrag ggf. mit Übergabeprotokoll zur Verfügung zu stellen.

### **6. Verfahren**

Die Kautio ist grundsätzlich in Form einer Bürgschaft zu gewähren. Nur ausnahmsweise kann eine Barkautio gezahlt werden. Die Gründe für eine Ausnahme sind aktenkundig zu machen. Der Leistungsberechtigte ist über die getroffene Entscheidung zu unterrichten.

#### **6.1 Bürgschaftserklärung**

Der Vermieter erhält eine Bürgschaft für zunächst 3 Jahre, die sich anschließend bis zur Beendigung des Hilfebezuges verlängert, falls nach Ablauf der 3 Jahre noch Leistungen gewährt werden. Im Übrigen endet die Bürgschaft sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses.

#### **6.2 Barkautio**

Wenn der Vermieter eine Bürgschaftserklärung nicht akzeptiert, ist die Kautio in Form der bisherigen Barkautio zu übernehmen.

#### **6.3 Darlehensweise Hilfestellung**

Die Mietkautio soll als Darlehen gewährt werden (§ 22 Absatz 6 Satz 3 SGB II)

## **6.4 Zuständigkeiten der Leistungsabteilung**

### **6.4.1 Bei Bürgschaftserklärung**

Der Leistungsbezirk ist für die Bürgschaftserklärung und die Gewährung der darlehensweisen Barkautionszahlung zuständig.

Insoweit der Grund für die Inanspruchnahme der Kautionszahlung durch den Vermieter nicht anhand der Leistungsakte nachvollzogen werden kann (z. B. Mietrückstände), ist vor Zahlung des Kautionsbetrages an den Vermieter der Leistungsempfänger anzuhören. Er ist über die Forderung des Vermieters zu informieren. Ihm ist Gelegenheit zu geben innerhalb einer Frist von 2 Wochen zu der Kautionsforderung Stellung zu nehmen. Er ist schriftlich darüber zu informieren, dass bei fehlender Stellungnahme nach Ablauf der Frist die Kautionsforderung beglichen wird, mit der Folge, dass der Kautionsbetrag gem. Darlehensbescheid vom Leistungsempfänger zu erstatten ist.

Dem Vermieter ist ein Zwischenbescheid zu erteilen.

Falls eine Anhörung des Leistungsempfängers (z.B. unbekannter Aufenthalt) nicht möglich ist, ist dies aktenkundig zu machen.

Vom Leistungsbezirk wird ggf. die vereinbarte Summe überwiesen, sofern die Notwendigkeit und der Umfang der Inanspruchnahme von FB 50 (50/10-02) bestätigt werden.

Falls der Leistungsempfänger der Kautionsforderung widerspricht, ist er aufzufordern, der Kautionsforderung gegenüber dem Vermieter zu widersprechen. Falls ein Rechtsanwalt vom Leistungsempfänger eingeschaltet wird, ist der Schriftwechsel vorzulegen. Die Kautionszahlung ist bis zur zivilrechtlichen Klärung der Angelegenheit auszusetzen. Der Vermieter ist hierüber zu unterrichten. Der Leistungsempfänger ist darüber zu unterrichten, dass die Darlehensforderung auch dann gegen ihn geltend gemacht wird, wenn die zivilrechtliche Klärung aufgrund seiner fehlenden Mitwirkung nicht abschließend erfolgen kann.

Die Rückforderung des Darlehens ist durch den Leistungsbezirk sicherzustellen.

### **6.4.2 Bei Barkautionszahlung**

Alle Arbeiten im Zusammenhang mit der Kautionsübernahme erledigt der Leistungsbezirk.

## **7. Abwicklung von Mietkautionen aus der Zeit bis 31.12.2004 (BSHG/GSiG) bzw. 01.01. bis 30.06.2005 (übergangsweise Leistungsgewährung SGB II)**

### **7.1 Zuständigkeit der Abwicklung**

Soweit Mietkautionen aus Zeiten der Leistungsgewährung nach BSHG/GSiG (bis 31.12.2004) bzw. aus Zeiten der übergangsweisen Leistungsgewährung nach SGB II (01.01. bis 30.06.2005) in Form einer selbstschuldnerischen Bürgschaft durch die Stadt Mönchengladbach ausgesprochen wurden, bleibt der FB 50 zuständig für die Abwicklung. Eine Zuständigkeit **des Jobcenter-MG** ist nur dann gegeben, wenn diese im Rahmen ihrer Tätigkeit eigene Garantieerklärungen **bzw. als Rechtsnachfolger der ARGE-MG** abgegeben hat.

## **8. Bürgschafterklärung / Barkautionszahlung im Insolvenzverfahren des/der Leistungsberechtigten**

Bei einer Insolvenz durch Leistungsberechtigte (Mieter) wird eine Bürgschaftserklärung / Barkautiön, die noch nicht fällig ist, einer fälligen Forderung gleichgestellt. Dies hat den Zweck, die tatsächliche Forderungssumme aller Gläubiger zu ermitteln. Die Gleichbehandlung dient dem Schutz möglicher Gläubiger vor dem Verlust ihrer Ansprüche. Grundlage sind die Bestimmungen der Insolvenzordnung (InsO).

Daraus folgt, dass über die Eröffnung des Insolvenzverfahrens von Leistungsberechtigten neben fälligen Forderungen auch Darlehensbescheide aufgrund gewährter Barkautiönen und Bürgschaftserklärungen, bei denen der Vermieter die Kautiön noch nicht in Anspruch genommen oder geltend gemacht hat, als Ausfallforderung kenntlich gemacht, zu melden sind.

## 9. Vordrucke

- 00 162        Bürgschaftserklärung
- 00 163        Zusicherung der Barkautiön
- 00 164        Antwort des Vermieters bei Barkautiön
- 00142 431    Verwaltungsakt über Darlehensgewährung (Barkautiön)
- 00143 438    Verwaltungsakt über Darlehensgewährung (Bürgschaftserklärung)
- 00165        Anschreiben an Mieter

\*\*\*\*\*

Änderungen zur vorhergehenden Vers.Nr.:

Redaktionelle Änderungen auf Grundlage des Gesetzes zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch

\*\*\*\*\*

**Genossenschaftsanteile****1. Gesetzliche Grundlagen****1.1 § 22 Abs. 6 SGB II**

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

Die Kautionsleistung stellt eine Sicherheitsleistung für den Vermieter dar. Sie dient der Absicherung des Vermieters für den Fall, dass ein Mieter die vertraglichen Pflichten aus dem Mietverhältnis verletzt (z. B. Mietzahlung). Nach Beendigung des Mietverhältnisses fließt die Kautionsleistung in der Regel vom Vermieter an den Leistungsberechtigten (= Mieter) zurück.

Mietkautionen und Genossenschaftsanteile können grundsätzlich nur nach Zustimmung zur Kostenübernahme für eine angemessene Wohnung gewährt werden (**§ 22 Abs. 6 Satz 1; 2. Halbsatz SGB II**). Nach den Bestimmungen des **§ 22 Abs. 6 Satz 3 SGB II** sollen Mietkautionen als Darlehen gewährt werden.

**2. Übernahme von Genossenschaftsanteilen zur Anmietung einer Wohnung**

Bei der darlehensweisen Übernahme von Genossenschaftsanteilen ist bezüglich der Bewilligung als Darlehen wie bei den Kautionsübernahmen zu verfahren. Die Höhe der einzuzahlenden Genossenschaftsanteile wird von der Genossenschaft festgelegt und ist aus der Satzung der Genossenschaft ersichtlich.

Eine Begrenzung auf 3 Monatsmieten gibt es nicht. Die zu zahlenden Genossenschaftsanteile können im Einzelfall wesentlich höher sein, hierbei ist die jeweilige Satzung der Genossenschaft maßgebend.

Genossenschaftsanteile sind jedoch aufgrund der sehr günstigen Miete für eine Genossenschaftswohnung zu übernehmen.

Anders als bei der Kautionsleistung werden die Genossenschaftsanteile nicht gesondert vom Vermögen angelegt, sondern bilden einen Teil des Vermögens der vermietenden Genossenschaft. Ein Anspruch auf Verzinsung besteht nicht. Vielmehr erfolgt nach Beendigung der Mitgliedschaft eine Auseinandersetzung der Genossenschaft mit dem ausscheidenden Mitglied. Das Mitglied hat Anspruch auf Auszahlung seines aufgelaufenen Geschäftsguthabens (Auseinandersetzungsguthaben). Fällig ist dieser Auszahlungsanspruch spätestens 6 Monate nach

Ausscheiden aus der Genossenschaft, wenn die Satzung keine entgegenstehenden Bestimmungen enthält (§ 73 Abs.2 S.2 GenG).

Dabei ist darauf zu achten, dass in der Satzung der Genossenschaft kein Ausschluss einer Abtretung des Anspruchs auf Auszahlung des Geschäftsguthabens enthalten ist. Sonst besteht die Gefahr, dass die Abtretung unwirksam ist. Dafür ist die Satzung der Genossenschaft bei Antragstellung anzufordern, zu prüfen und zur Akte zu nehmen. Ist die Abtretung nach der Satzung ausgeschlossen, sind die Gemeinschaftsanteile trotzdem als Darlehen zu übernehmen und es ist auf die Abtretung zu verzichten.

Auch während der Mitgliedschaft in einer Genossenschaft können Gewinnanteile (Dividenden) ausgeschüttet werden. Die jährliche Dividende stellt einen Ertrag aus einem vom kommunalen Träger der Leistungen nach dem SGB II gewährten Darlehen dar. Solange das Darlehen aufgrund des laufenden Leistungsbezuges nicht fällig gestellt werden kann, ist der Ertrag, also die Dividende, daher eine tatsächliche Einnahme.

Allerdings ist diese hier den Leistungen des kommunalen Trägers zuzuordnen und damit zugunsten der Stadt zu vereinnahmen. Soweit die Dividende aus einem vom Jobcenter gewährten Darlehen direkt an die Leistungsberechtigte ausgezahlt wird, ist sie analog zu **§ 22 Abs. 3 SGB II** wie ein Guthaben aus den zu zahlenden Kosten der Unterkunft diesen zuzurechnen und dort kostenmindernd zu berücksichtigen. Eine Anrechnung als Einkommen würde hier nämlich die Leistungen der Bundesagentur für Arbeit reduzieren, die das Darlehen jedoch nicht gewährt hat.

Eine Behandlung als Einkommen kommt daher hier nicht in Betracht. Nach Möglichkeit sollte die Dividende deshalb immer direkt an das Jobcenter für die Dauer des Leistungsbezuges abgetreten werden. Dafür ist von der Genossenschaft eine Bestätigung über Höhe und Fälligkeit der Dividendenzahlungen anzufordern.

Nach der Rechtsprechung ist es nicht gerechtfertigt, wenn fällige Dividenden, die von der Genossenschaft ausgezahlt werden, auf den geschuldeten Darlehensbetrag für die Genossenschaftsanteile angerechnet werden. Bei Ende des Leistungsbezuges ist hier unbedingt zu beachten, dass dann auch das gewährte Darlehen zur Rückzahlung fällig wird. Die Dividendenzahlungen stehen mit dem Ende der Leistungsgewährung dem Leistungsempfänger zu und dürfen danach nicht mehr direkt vereinnahmt werden. Die Genossenschaft ist deshalb unbedingt darüber zu informieren, dass der Hilfebezug beendet und die Abtretung damit gegenstandslos ist. Gleichzeitig ist die Genossenschaft aufzufordern, die künftigen Dividendenzahlungen an den Leistungsempfänger auszuschütten. Wurde die jährliche Dividende bereits vor dem Ende des Leistungsbezuges gezahlt, erfolgt keine „anteilige“ Auszahlung an die Leistungsempfänger.

Genauso steht eine ausgeschüttete Dividende nach Ende des Leistungsbezuges in voller Höhe den Leistungsempfängern zu.

### **3. Darlehensweise Hilfestellung**

Verfahren analog der Regelung Kautionen

### **4. Anlage**

Satzung der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft von 1897 eG, Bergstrasse 2, 41063 Mönchengladbach (auszugsweise)

\*\*\*\*\*

Änderungen zur vorhergehenden Vers.Nr.:

Redaktionelle Änderungen auf Grundlage des Gesetzes zur Ermittlung von Regelbedarfen  
und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch

\*\*\*\*\*

## **SGB II 22.13 Bedarfe für Unterkunft und Heizung - Direktzahlung an Vermieter / andere Empfangsberechtigte -**

50/02-01/20-06

SGB II 22.13

Vers. 002

30.03.2011

### **Unmittelbare Zahlung der Kosten der Unterkunft und Heizung an Dritte**

#### **1. Rechtsgrundlage**

##### **§ 22 Absatz 7 SGB II**

**Soweit Arbeitslosengeld II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung geleistet wird, ist es auf Antrag der leistungsberechtigten Person an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen. Es soll an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist**

#### **2. Allgemeines**

Die direkte Zahlung der Kosten für Unterkunft und Heizung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte wegen nicht sichergestellter zweckentsprechender Verwendung ist eine Ermessensentscheidung. Eine Entscheidung zur Direktzahlung ist für den Hilfebedürftigen wegen des Eingriffs in sein Verfügungsrecht ein belastender Verwaltungsakt, vor dessen Erlass er vorher anzuhören ist. Eine Einwilligung des Hilfebedürftigen ist im Falle von angemessenen Aufwendungen nicht erforderlich.

Der Hilfebedürftige hat die Möglichkeit, gegen den Verwaltungsakt Widerspruch einzulegen. Dieser Widerspruch sowie ggf. eine spätere Klage entfaltet nach § 39 Nr. 1 SGB II aufschiebende Wirkung, da nach überwiegender Meinung, die Entscheidung des Leistungsträgers in diesem Falle keine Leistungsregelung darstellt.

Eine Direktauszahlung an den Vermieter bzw. sonstige Empfangsberechtigte soll das Entstehen von Miet- bzw. Heizkostenschulden verhindern. Eine Direktzahlung soll erfolgen, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. Dies ist insbesondere der Fall, wenn

- Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen,
- Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,
- konkrete Anhaltspunkte für eine krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden,

oder

- konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

Es sind im Einzelfall konkrete Hinweise für einen zweckentfremdeten Gebrauch der Mittel zu verlangen. Eine Direktzahlung soll beispielsweise in den Fällen der Trunksucht oder des unwirtschaftlichen Verhaltens erfolgen. Auch bei Bestehen von Überziehungskrediten und sonstigen Schuldverpflichtungen sollte eine Direktzahlung vorgenommen werden, um den Zugriff Dritter zu verhindern.

Eine Direktzahlung kann auch ohne Vorliegen konkreter Hinweise auf eine Zweckentfremdung auf Wunsch des Leistungsberechtigten erfolgen.

Zu beachten ist jedoch, dass die Auszahlung der Geldleistung an den Dritten (Vermieter) keine Sachleistung bewirkt. Denn das privatrechtliche Mietverhältnis besteht nur zwischen dem Hilfeempfänger und dem Vermieter. Daraus folgt, dass der Vermieter nur reflexartig begünstigt wird, er aber keinen Anspruch auf eine ermessensfehlerfreie Entscheidung über eine Direktauszahlung hat. 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.

\*\*\*\*\*

Änderungen zur vorhergehenden Vers.Nr:

Redaktionelle Änderungen auf Grundlage des Gesetzes zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch

\*\*\*\*\*

## **SGB II 22.15 "Hilfe der Grundsicherungsleistung in Sonderfällen"**

50/02-01/00-04

SGB II 22.15

Vers. 002

30.03.2011

### **- Übernahme von Schulden -**

#### **1. Gesetzliche Grundlagen**

##### **1.1 § 22 Abs. 8 und 9 SGB II**

**Sofern Arbeitslosengeld II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung erbracht wird, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht.**

#### **2. Gesetzliche Zuständigkeit**

Für Personen, die tatsächlich Leistungen für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II erhalten bzw. dem Grunde nach ein Leistungsanspruch besteht, ist das Jobcenter-MG zuständig.

#### **3. Zuständigkeit**

Die Leistungsbezirke des SGB II entscheiden nur über Anträge auf Übernahme von Energiekostenrückständen in jeweils laufenden Fällen, in denen Grundsicherungsleistungen nach dem SGB II gewährt werden bzw. dem Grunde nach ein Leistungsanspruch besteht.

Anträge wegen Mietschulden bzw. eingehende Mitteilungen der Gerichte über anstehende Räumungsklagen werden zentral in eigener organisatorischer Zuständigkeit des Jobcenter behandelt.

Notwendige Abstimmungen sind mit dem FB 50 - Wohnungsvermittlung / Wohnungsüberwachung / Obdachlosenangelegenheiten – VG Fliethstr. 86-88 ( 50/30-26 Herr Elsenbruch, Zimmer 120, Nbst. 3666 bzw. vertretungsweise 50/30-24 Herr Küppers, Zimmer 119, Nbst. 3667) vorzunehmen.

#### **4. Mietrückstände**

Die Entscheidung nach **§ 22 Absatz 8 SGB II** ist im Rahmen einer Ermessensentscheidung zu treffen. Selbsthilfemöglichkeiten sind im Wege des Nachranges der Leistungsgewährung zu prüfen. Hierbei ist insbesondere auf die Möglichkeit des Einsatzes von Schonvermögen nach **§ 12 Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 SGB II** zu achten. Kriterien für eine Entscheidung sind u.a.:

- Will der Mietschuldner in der Wohnung bleiben ?
- Ist die Wohnung erhaltenswert (Größe, Quadratmeterpreis, Zuschnitt)?
- Liegen andere Kündigungsgründe vor?
- Liegen die Voraussetzungen gem. § 543 Abs. 2 Ziffer 3 BGB vor?
- Ist Insolvenzverfahren eröffnet (Siehe § 112 Insolvenzordnung)

- Wie ist die künftige Mietzahlung gesichert, wenn lfd. Hilfsansprüche zur Deckung der vollen Mietkosten nicht ausreichen (Betreuung, freiwillige Vermögensverwaltung, Familienhilfe etc)?
- Sind mit einer Ablehnung möglicherweise weitere Kosten verbunden, die nach dem SGB II bzw. XII zu tragen sind?
- Kann die nach dem OBG bestehende Unterbringungsverpflichtung auf Grund der Personenzahl / Familienstruktur nicht oder nur mit Einschränkungen erfüllt werden?
- Bei Vorliegen eines Räumungstitels - ist Vermieter bereit, einen neuen Mietvertrag abzuschliessen?

Zu beachten ist, dass die Kann- Bestimmung zur Soll-Bestimmung wird, wenn die Schuldübernahme gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht.

#### **4.1 Haft**

Personen, die sich in einer Einrichtung zum Vollzug richterlich angeordneter Freiheitsentziehung befinden (Gleichstellung mit stationären Einrichtungen), sind dem Grunde nach vom Bezug SGB II Leistungen ausgeschlossen (§ 7 Absatz 4 Satz 2 SGB II). Eine Ausnahmeregelung besteht lediglich nach § 7 Absatz 4 Satz 3 Ziffer 2 SGB II für den Personenkreis, der unter den üblichen Bedingungen des allgemeinen Arbeitsmarktes mindestens 15 Stunden **erwerbstätig** ist (z.B. Freigänger).

Bei nachfragenden Personen, die sich in Einrichtungen zum Vollzug richterlich angeordneter Freiheitsentziehung aufhalten und bei denen die Ausnahmeregelung des Leistungsausschlusses nicht vorliegt, ist zur Erhaltung der Wohnung während der Dauer der Haft eine Übernahme der Mietkosten im Rahmen des § 68 SGB XII möglich, wenn der Erhalt der Wohnung wirtschaftlich sinnvoll und vertretbar ist.

In diesen Fällen liegt die Zuständigkeit beim FB 50 - Wohnungsvermittlung / Wohnungsüberwachung / Obdachlosenangelegenheiten – VG Fliethstr. 86-88 ( 50/30-26 Herr Elsenbruch, Zimmer 120, Nbst. 3666).

#### **4.2 Darlehen**

Nach **§ 22 Absatz 8 Satz 4 SGB II** sollen die Geldleistungen als Darlehen erbracht werden.

### **5. Energiekostenrückstände**

#### **5.1 Rechtsgrundlagen**

§ 23 Absatz 1 SGB II und **§ 22 Absatz 8 SGB II**

Stromkosten sind Bestandteil der Regelleistung. Erforderliche Nachzahlungen aufgrund der Jahresabrechnung sind daher grundsätzlich aus der laufenden Regelleistung zu zahlen. Dies gilt grundsätzlich auch für aufgelaufene Stromschulden. In diesen Fällen kommt eine Darlehensgewährung im Rahmen des § 23 Absatz 1 SGB II in Betracht, wenn der Bedarf unabweisbar ist und nicht auf andere Weise gedeckt werden kann (vergl. Hinweise der BA zu § 23 SGB II).

Erst mit dem Zeitpunkt der drohenden Sperrung der Stromversorgung wegen Stromschulden kann ein mit der Sicherung der Unterkunft vergleichbare Notlage vorliegen, die eine Übernahme der Energiekostenrückstände nach **§ 22 Absatz 8 SGB II** rechtfertigen.

Mit einer Sperrung der Energiezufuhr (Strom, Gas, Wasser) besteht im Regelfall eine dem Verlust der Unterkunft vergleichbare Notlage. Die Versorgung mit Energie gehört nach den Lebensverhältnissen in der BRD zum sozialhilferechtlich anerkannten Mindeststandard (siehe OVG Münster FEVS 34,24).

Im Rahmen des Nachranges der Sozialhilfe nach § 5 und 12 a SGB II hat die nachfragende Person aber zunächst alle rechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen, eine drohende oder bereits verhängte Liefersperre (Strom, Gas, Wasser) zu vermeiden bzw. aufzuheben. Liegen nämlich die Voraussetzungen für eine Sperre nicht vor, kann die nachfragende Person sich selbst gerichtlich gegen eine Sperrung wehren.

Der Anbieter (z. B. NVV) ist gem. § 33 Abs. 2 Satz 2 der VO über allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung (AVBEltV) nicht zu einer Liefersperre berechtigt, wenn der Kunde darlegt, dass die Folgen der Einstellung außer Verhältnis zur Schwere der Zuwiderhandlung stehen und die hinreichende Aussicht besteht, dass der Kunde seinen Verpflichtungen nachkommt. Nach § 36 Abs. 1 Energiewirtschaftsgesetz besteht für Energieversorger die Pflicht zur Grundversorgung von Haushalten mit Strom und Gas lediglich dann nicht, wenn die Versorgung für das Unternehmen aus wirtschaftlichen Gründen nicht zumutbar ist.

Für alle nach dem 12.07.2005 abgeschlossenen Netzanschlussverhältnisse gelten die Stromgrundversorgungsverordnung (StromGVV) bzw. die Gasgrundversorgungsverordnung (GasGVV). Der § 19 der jeweiligen Bestimmungen regelt Einzelheiten für eine Liefersperre. Demnach müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

a)

Die Versorgung darf erst unterbrochen werden, wenn ein fälliger Anspruch angemahnt wurde. Fälligkeit tritt nach § 17 StromGVV/GasGVV frühestens 2 Wochen nach Zugang der Zahlungsaufforderung ein.

b)

Die Liefersperre muss angedroht werden. Eine Verbindung von Mahnung und Sperrandrohung ist zulässig.

c)

Ab Zugang der Sperrandrohung muss die gesetzliche Nachfrist von vier Wochen ungenutzt verstrichen sein.

d)

Der Rückstand im Bereich der Stromversorgung muss mindestens 100 € betragen. Im Gasbereich gibt es keinen Mindestbetrag.

e)

Der Beginn der Sperre muss nochmals -mindestens drei Werktage im Voraus- angekündigt werden. Die Ankündigung darf erst nach Ablauf der 4-wöchigen Nachfrist erfolgen (§ 19 Abs. 3 StromGVV/GasGVV).

Zur Abwendung einer drohenden Liefersperre hat der Kunde vorrangig die Möglichkeit:

f)

auf die Unverhältnismäßigkeit der Liefersperre hinzuweisen und die Gründe hierfür nachzuweisen. Nicht verhältnismäßig ist eine Sperre, wenn damit schwerwiegende Folgen für den/die Kunden verbunden sind oder gesundheitliche Schäden drohen (z. B. bei Heimdialyse, Einsatz von Beatmungshilfen ohne Batteriebetrieb).

g)

Es besteht die Möglichkeit, mit dem Energieversorger eine Stundungs-/Ratenvereinbarung zu treffen. Hierbei muss neben der Tilgung auch Gewähr für die lfd. mtl. Abschlagszahlung geboten sein.

h)

Auch können vom Kunden Umstände dargelegt werden, die darauf hinweisen, dass der Rückstand kurzfristig ausgeglichen wird.

i)

Im Einzelfall kann auch als vorrangige Selbsthilfemöglichkeit der Abschluss eines neuen Liefervertrages mit einem anderen Anbieter in Frage kommen.

Es ist in jedem Fall zu beachten, dass die Einstellung der Versorgung immer das letzte Mittel ist, zu dem erst gegriffen werden darf, wenn die in den gesetzlichen Bestimmungen aufgeführten Maßnahmen wie verkürzter Ablesezeitraum, Sicherheitsleistung, höhere Abschlagszahlung nicht erfolgreich sind. Die fristlose Kündigung eines Vertrages durch den Versorger ist möglich, wenn bei einem Kunden die Voraussetzungen für eine Energiesperre wiederholt, also mindestens zweimal vorliegen (§ 21 StromGKV/GasGKV). Die Vertragsauflösung muss mindestens zwei Wochen zuvor angedroht worden sein.

## 5.2 Verfahren

Bei Anträgen auf Übernahme eines Energiekostenrückstandes sind folgende Fragen zu prüfen/klären:

### 5.2.1

Kann Schonvermögen nach **§ 12 Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 SGB II** eingesetzt werden bzw. ist eine vorrangige Übernahme der Stromschulden nach § 23 Absatz 1 SGB II möglich

### 5.2.2

Sind die unter 5.1 a) bis e) genannten Voraussetzungen erfüllt?

Hierzu macht die NVV die Aussage, dass durch das bestehende Verfahren/Abrechnungssystem die gesetzlichen Vorgaben Berücksichtigung finden. Auf eine Prüfung im Einzelfall kann daher grundsätzlich verzichtet werden. Wobei zu beachten ist, dass sich die Zahlungsaufforderung von Abschlägen aus der Jahresabrechnung ergibt und deshalb nicht separat erfolgt.

### 5.2.3

Gibt es Anhaltspunkte, wonach die Liefersperre unverhältnismäßig ist?

Kann die nachfragende Person daher gem. § 5 bzw. 12a SGB II wegen Unverhältnismäßigkeit der Liefersperre mit einer einstweiligen Verfügung beim Amtsgericht die Liefersperre vermeiden/rückgängig machen?

### 5.2.4

Kann mit der NVV eine Ratenvereinbarung getroffen werden?

Dies ist nach Aussagen der NVV grundsätzlich nur dann möglich, wenn der Kunde

-nicht mit Abschlagszahlungen im Rückstand ist und

-wenn mit den mtl. Raten der offene Betrag innerhalb von 6 Monaten ausgeglichen ist. Es ist im Einzelfall eine, über 6 Monate hinaus gehende Ratenvereinbarung möglich, wenn die lfd. Abschlagszahlungen in voller Höhe aus dem SGB XII/SGB II-Anspruch mtl. direkt an die NVV gezahlt werden können.

### 5.2.5

Bei Altforderungen ist zu prüfen, ob die Rückstände aus demselben Rechtsverhältnis stammen (gleichartige Verbrauchsstellen - Haushalt/Haushalt oder Gewerbe/Gewerbe).

### 5.2.6

#### Höhe der Energiekostenforderung

-Da nicht auszuschließen ist, dass der Energieversorger dem Antragsteller, dem bereits Monate die Energieversorgung gesperrt ist, auch für diesen Zeitraum fällige Abschläge in Rechnung gestellt hat, obwohl nachvollziehbar ein Verbrauch nicht erfolgte, ist vom Energieversorger eine Schlussrechnung auf der Basis der aktuellen Zählerstände zu erstellen. Hierauf ist hinzuwirken. Bei entsprechenden Sachverhalten kann dies zu erheblichen Forderungsreduzierungen führen.

-Oftmals ist in Forderungen, die zur Sperrung der Energieversorgung geführt haben, eine Sicherheitsleistung in Höhe eines in Zukunft fälligen Teilbetrages eingerechnet. In diesen Fällen ist der Energieversorger auf dem Verhandlungswege zu bewegen, auf diesen Teil der Forderung zu verzichten, da der Ausgleich des eigentlichen Rückstandes aus öffentlichen Mitteln erfolgt und es daher keiner Sicherheitsleistung bedarf.

Von der NVV wurden zu den Punkten 5.2.2 und 5.2.3 Frau Loreck, Telefon 02166/558-2492, und Herr Lingen, Telefon 02166/558-2491 als Ansprechpartner benannt.

In einem Telefonat sind zunächst die Möglichkeiten einer positiven Entscheidung der NVV zu klären, so dass ein Eilantrag der nachfragenden Person entfallen kann. Der nachfragenden Person sind im Einzelfall entsprechende Nachweise zur Vorlage bei der NVV in Kopie zur Verfügung zu stellen.

Sofern die NVV auch nach dem Telefonat die angedrohte bzw. vorgenommene Liefersperre nicht aufhebt, obwohl nachweislich die Voraussetzungen für eine Liefersperre nicht vorliegen, ist -unter Berücksichtigung der Besonderheit des Einzelfalles und dem damit für die nachfragende Person bestehenden Kostenrisiko- die nachfragende Person im Rahmen des § 5 bzw. 12 a SGB II an das Amtsgericht zu verweisen, wenn eine überwiegende Erfolgswahrscheinlichkeit gesehen wird. Auf die Möglichkeit der Beantragung von Prozesskostenhilfe ist hinzuweisen. Der nachfragenden Person ist in einem solchen Fall ein Ablehnungsbescheid (Vordruck 00 201) zu erteilen. Dieser ist mit einer für das angestrebte gerichtliche Verfahren ausreichend aussagekräftigen Begründung zu versehen.

Sofern Selbsthilfemöglichkeiten nicht bestehen bzw. erschöpft sind und die Regelungen zum Verfahren und die Fristen beachtet wurden, ist die Übernahme eines Energiekostenrückstandes möglich. Mit entscheidend ist hierbei die Frage, wie künftig die laufenden Abschlagszahlungen gesichert werden können.

Sowohl bei Miet- als auch bei Energiekostenrückständen ist darauf zu achten, dass in lfd. Leistungsfällen vom nächstmöglichen Zeitpunkt an die Miete bzw. der Abschlag aus dem jeweiligen Leistungsanspruch unmittelbar an den Vermieter/die NVV gezahlt wird.

Bezüglich der Übernahme als Darlehen wird auf die Ausführungen in Ziffer 4.2 verwiesen.

Sofern die Voraussetzungen für eine Übernahme des Rückstandes nicht vorliegen, ist auf die Selbsthilfemöglichkeit gemäß 5.1 i) hinzuweisen (z. B. Sperrung bei Alleinstehenden).

## 6. Verfahren

FB 50 und die Jobcenter informieren sich gegenseitig über einen drohenden Wohnraumverlust und mögliche Obdachlosigkeit aufgrund von bestehenden Mietrückständen. Sofern das Jobcenter einen Antrag auf Übernahme von Mietkostenrückständen im Rahmen ihrer Zuständigkeit (siehe Ziffer 2) ablehnt, erhält der FB 50 (50/30-26) eine Durchschrift des Bescheides.

Der FB 50 (50/30-26) trifft dann alle notwendigen Maßnahmen, die drohende Obdachlosigkeit zu vermeiden.

Der FB 50 (50/30-26) weist das Jobcenter auf Personengruppen hin, für die eine Unterbringung nach dem OBG nicht ohne Weiteres möglich ist.

## **7. Erstattung der vom Jobcenter darlehensweise zu Lasten der Stadt gewährten Hilfen**

Die vom Jobcenter zu Lasten der Stadt übernommenen Rückstände bei Miet- oder Energiekosten sollen darlehensweise gewährt werden. Die Erstattung von Beträgen aus darlehensweise gewährter Hilfe erfolgt ab dem 01.01.2009 über den Forderungseinzug des Jobcenter mit anschließender Rotbuchung bei den Tagesbuchungen über das entsprechende Kassenverfahren.

## **8. Vordrucke**

00201 Ablehnung Energiekostenrückstand

\*\*\*\*\*

Änderungen zur vorhergehenden Vers.Nr:

Redaktionelle Änderungen auf Grundlage des Gesetzes zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch

\*\*\*\*\*

## **SGB II 22.18 Leistungen für Unterkunft und Heizung - Vorlage Energieausweis bei Neuvermietung -**

50/02-01/20-03

SGB II 22.18

Vers. 004

05.01.2011

### **Vorlage Energieausweis bei Neuvermietung**

#### **1. Allgemeines**

Auf Basis der EU-Richtlinie 2002/91/EG vom 16.12.2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden -Gebäuderichtlinie- sind die Mitgliedstaaten zur Einführung von Energieausweisen verpflichtet. Im nationalen Recht wurde durch die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden vom 24.07.2007 - Energieeinsparverordnung 2007 (EnEV 2007)- die Rechtsgrundlage zur verbindlichen Einführung des Energieausweises gelegt. Eine Novellierung erfolgte durch die EnEV 2009 vom 01. Oktober 2009.

Eine Vorlage des Ausweises kann bei einer Neuvermietung oder einem Verkauf eines Hauses bzw. einer Wohnung durch den Käufer oder Mieter verlangt werden.

Die Einführung des Energieausweises erfolgt(e) stufenweise wie folgt:

Ab 01.01.2002	für Neubauten sowie umfassende Modernisierungen, An- und Ausbauten - mit In-Kraft-Treten der EnEV 2002 obligatorisch
Ab 01.08.2008	in Bestandsgebäuden der Baufertigstellungsjahre bis 1965
Ab 01.01.2009	in Bestandsgebäuden der Baufertigstellungsjahre nach 1965
Ab 01.07.2009	für Nichtwohngebäude (z.B. Büro-, Dienstleistungsgebäude)
Freiwillig	für selbstgenutzte Wohngebäude

Der Ausweis dokumentiert den energetischen Zustand von Gebäudehüllen, Heizungsanlagen, Lüftung, Warmwasserbereitung und die Art der eingesetzten Energieträger.

Der Energieausweis für Gebäude gibt Mietern und Käufern von Wohngebäuden die Möglichkeit, den Energiebedarf oder -verbrauch verschiedener Gebäude miteinander vergleichen und bereits beim Kauf oder bei der Anmietung die Energieeffizienz und die damit verbundenen Kosten der Nutzung abschätzen zu können.

Er zeigt Schwachstellen im Haus auf und enthält darüber hinaus qualifizierte Empfehlungen, wie Energie effizienter und letztendlich kostengünstiger genutzt werden kann.

Die Energieausweise geben die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes (kWh pro m<sup>2</sup> pro Jahr) wieder.

Man unterscheidet zwei Varianten von Energieausweisen:

### Der Verbrauchsausweis

Der Verbrauchsausweis gibt nur den Energieverbrauch der bisherigen Bewohner wieder und orientiert sich am Kennwert aus dem witterungsbereinigten, tatsächlichen Energieverbrauch der letzten 3 Jahre.

Der Verbrauchsausweis bildet insofern weniger den Zustand des Gebäudes, als vielmehr die individuellen Verhaltensweisen der Bewohner ab.

### Der Bedarfsausweis

Der Bedarfsausweis bewertet die Energieeffizienz eines Gebäudes (Heizungsanlage, Gebäudehülle --Dämmung der Wände, Fenster, Decken etc.--, Baumaterialien, Bauweise, Eigenschaften der Lüftungsanlage, Verwendung regenerativer Energien wie Wärmepumpen oder Solarenergie).

Aus den Gesamtdaten wird berechnet, wie viel Energie für das Gebäude bei durchschnittlichem Nutzverhalten und Klima pro Jahr verbraucht wird. Als Kennzahl wird der Primärenergiebedarf ausgewiesen und ermöglicht den Vergleich mit den Ergebnissen anderer Gebäude.

Zudem gibt der Bedarfsausweis mit Modernisierungstipps alle Potentiale an, die ein Gebäude zum Energiesparen in sich birgt.

Verpflichtete hatten in einer Übergangsphase bis zum 30.09.2008 ein "Wahlfreiheit" zwischen den Ausweisen, können insofern selber entscheiden, ob sie möglichen Kauf- oder Mietinteressenten den Verbrauchs- oder den Bedarfsausweis zugänglich machen.

Für ab dem 01.10.2008 noch auszustellende Ausweise gilt *insofern nachfolgende Regelung*:

- *Für Wohngebäude mit bis zu vier Wohneinheiten, die auf der Grundlage der Wärmeschutzverordnung 1977 oder später errichtet wurden besteht unbefristet Wahlfreiheit zwischen bedarfs- und verbrauchsorientiertem Ausweis*
- *Für Wohngebäude mit mehr als vier Wohneinheiten unabhängig vom Baujahr ebenfalls Wahlfreiheit zwischen bedarfs- und verbrauchsorientiertem Ausweis*
- *Für Wohngebäude mit bis zu vier Wohneinheiten, die vor Geltung der Wärmeschutzverordnung 1977 errichtet worden sind, ist der bedarfsorientierte Ausweis pflichtig.*

*Ausnahme:*

*Wohngebäude aus dieser Zeit, die bei Baufertigstellung den energetischen Stand der Wärmeschutzverordnung 1977 ausgewiesen haben oder durch Modernisierungsmaßnahmen auf diesen Stand gebracht worden sind. In diesen Fällen besteht ebenfalls Wahlfreiheit zwischen bedarfs- und verbrauchsorientiertem Ausweis.*

*Ausgestellte Energieausweise haben eine Gültigkeit von 10 Jahren.*

## **2. Rechtsgrundlage**

§ 22 SGB II bildet die entsprechenden Rechtsnormen für die Übernahme der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung durch den Leistungsträger. Hierbei geht diese Norm von einer Übernahme der angemessenen Aufwendungen aus. Die Angemessenheit stellt einen unbestimmten Rechtsbegriff dar, der einer vollen gerichtlichen Prüfung unterliegt.

Im Weiteren ist bei einem Wohnungswechsel (Umzug etc.) bzw. einer Neuanmietung von Wohnraum der zuständige Leistungsträger vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft über die maßgeblichen Umstände in Kenntnis zu setzen bzw. die Anmietung von der Einholung einer Zusicherung des Trägers abhängig.

### **3. Verfahrenweise**

Bei der Beantragung der Zustimmung zur Anmietung eines neuen Wohnraumes wird die Vorlage einer Kopie des Energieausweises verlangt bzw. es sind entsprechende Angaben aus dem Energieausweis innerhalb der Vermieterbescheinigung anzugeben.

Von der GWSG, der Gemeinnützigen Kreisbau AG sowie der H.& J. Jessen Baugesellschaft mbH&Co. wurde dem Fachbereich 50 und der ARGE eine Liste mit den Angaben aus den Energieausweisen für ihren Häuserbestand zu Verfügung gestellt. Bei Anmietungen von Wohnungen dieser Gesellschaften ist die Vorlage des Energieausweises nicht mehr zu verlangen.

Hierzu sind Leistungsberechtigte, die die Zustimmung zur Anmietung einer Wohnung einholen wollen, mittels der beigefügten Informationsbroschüre (Flyer) über die Notwendigkeit der Vorlage des Energieausweises bzw. entsprechenden Angaben aus dem Energieausweis des Vermieters innerhalb der Vermieterbescheinigung zu informieren und zu bitten, vom Vermieter die Ausstellung einer Kopie des Energieausweises bzw. Angaben in der Vermieterbescheinigung zu verlangen. Die Mietbescheinigung (Vordruck 00196) wurde hierzu entsprechend angepasst.

Das Verfahren ist mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und dem Haus- und Grundbesitzerverein abgestimmt.

Die Vorlage des Energieausweises dient zur Bestimmung der angemessener Kosten der Unterkunft und Heizung und ist unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit bei der Entscheidung über die Anmietung des Wohnraumes mit einzubeziehen.

Hierdurch werden Leistungsempfänger und Vermieter bereits zu einem frühen Zeitpunkt in die Entscheidung über die Zustimmung zur Anmietung des Wohnraumes mit eingebunden. Weiterhin erfolgt eine Sensibilisierung des Personenkreises für energie- und somit kostenbewusstes Handeln.

Ist ausweislich des vorgelegten Energieausweises eine Energiekennzahl von mehr als 350 kWh/qm Bezugsfläche jährlich ausgewiesen, wird die Zustimmung zur Anmietung von Wohnraum grundsätzlich mit der Begründung verweigert, dass die zu erwartenden und im Rahmen der Grundsicherungsleistung zu berücksichtigenden Energiekosten den angemessenen Umfang überschreiten werden. Erfolgt dennoch die Anmietung des Wohnraumes ist der Leistungsempfänger darüber zu belehren, dass für den Fall, dass im Rahmen der Vorlage der Jahresabrechnung die tatsächliche leistungsrechtliche Unangemessenheit festgestellt wird, unmittelbar lediglich die angemessenen Aufwendungen anerkannt werden.

Sofern wegen Unkenntnis oder Versäumnis des Vermieters kein entsprechender Energieausweis vorgelegt werden kann bzw. keine Angaben innerhalb der Vermieterbescheinigung getätigt werden, wird die Zustimmung zur Anmietung von Wohnraum ebenfalls nur unter der Belehrung des Leistungsempfängers erteilt, dass für den Fall, dass im Rahmen der Vorlage der Jahresabrechnung die tatsächliche leistungsrechtliche Unangemessenheit festgestellt wird, unmittelbar lediglich die angemessenen Aufwendungen anerkannt werden. Eine entsprechende Unterrichtung über die Belehrung erfolgt an den Vermieter innerhalb der Mietzusage.

Die Belehrung ist zur Leistungsakte zu nehmen. Ggfs. sind Konsequenzen bei Vorlage der Jahresabrechnung zu ziehen.

Bei der Prüfung der Angemessenheit von Energieaufwendungen ist darauf zu achten, dass sich die Abrechnung mindestens über den Zeitraum eines Jahres erstreckt, um einen witterungsbedingten Jahresverbrauch feststellen zu können.

Die Mietbescheinigung (Vordruck 00196) sowie die Mietzusage (Vordruck 50/A127/02) werden entsprechend angepasst.

Die entsprechenden Datenbestände sind statistisch zu erfassen und in die beigefügte Tabelle (Anlage 5.3) einzutragen.

#### **4. Erfassung durch das Jobcenter**

Die organisatorische Umsetzung erfolgt durch die Geschäftsführung des Jobcenter in eigener Zuständigkeit.

#### **5. Anlagen**

- 5.1 Informationsbroschüre (**Flyer**)
- 5.2 Muster Energieausweis
- 5.3 Tabelle zu Ziffer 3
- 5.4 Mietzusage (Vordruck 50/A/127/02)
- 5.5 Belehrung (Muster)
- 5.6 Vermieterbescheinigung (Vordruck 00196)

\*\*\*\*\*

Änderungen zur vorhergehenden Vers.Nr.:

Umstellung auf Bezeichnung Jobcenter

\*\*\*\*\*