

**Richtlinien für angemessene Unterkunftskosten gem.
§ 22 SGB II im Landkreis Neumarkt i.d.OPf.**

Inhaltsverzeichnis

1. **Allgemeines, Anspruchsberechtigte, zu berücksichtigende Kosten der Unterkunft**
2. **Richtwerte für angemessene Unterkunftskosten**
3. **Nebenkosten und Heizkosten**
4. **Instandhaltung, Reparaturen, Renovierung**
5. **Nicht als Kosten der Unterkunft anerkennungsfähige Kosten**
6. **Eigenheimbesitzer/Eigentumswohnungen**
7. **Pensionsunterbringung**
8. **Umzug/Unangemessene Unterkunftskosten**
9. **Mietkaution, Genossenschaftsanteile**
10. **Auszug U25**
11. **Maklerkosten**
12. **Mietschulden und Stromschulden**
13. **Räumungsklage**
14. **Zweckentsprechende Verwendung**
15. **Wohngeld**
16. **Wohnungskostenzuschuss nach § 27 Abs. 3**

1. Allgemeines, Anspruchsberechtigte, zu berücksichtigende Kosten der Unterkunft

Jede Einzelperson der Bedarfsgemeinschaft ist anspruchsberechtigt bezüglich der anteiligen Unterkunftskosten. Gehören zur Haushaltsgemeinschaft Personen, die nicht Mitglied der Bedarfsgemeinschaft sind, ist der auf sie treffende Anteil der Unterkunftskosten abzuziehen (BSG, Urt. v. 18.02.10, Az. B 14 AS 73/08 R). Im Regelfall ist anteilig pro Kopf aufzuteilen (BSG, Urt. v. 27.02.08, Az. B 14/11b AS 55/06).

Unterkunftskosten für jede Einzelperson (22.01)

Von einer Aufteilung der Unterkunftskosten nach der Kopffzahl ist auch nicht bei BAFöG-Berechtigten im Haushalt abzuweichen, selbst wenn der Anteil der Unterkunftskosten im BAFöG-Satz zu niedrig ist. Insoweit ist auf den Zuschuss zu den ungedeckten Kosten für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 7 SGB II zu verweisen (BSG Urt. v. 19.03.08, Az. B 11b AS 13/06 R).

Der Grundsatz, dass jede Person der Bedarfsgemeinschaft einen Unterkunftskostenanteil in gleicher Höhe zu tragen hat, gilt nicht, wenn ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft eine Haftstrafe verbüßt. Es besteht für den Inhaftierten ein Leistungsausschluss gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 und 2 SGB II. Die anererkennungsfähigen Unterkunftskosten sind in diesem Fall nur auf die im Haushalt verbleibenden Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft aufzuteilen. Der Inhaftierte bleibt für die Gewährung von Unterkunftskosten außer Betracht. Er bleibt aber, falls kein Getrenntleben vorliegt, Mitglied der Bedarfsgemeinschaft, so dass sein Einkommen und Vermögen in die Bedürftigkeitsprüfung einzubeziehen ist.

Inhaftierung eines Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft, Grundwehrdienstleistender (22.01a)

Ein Grundwehrdienst leistender Familienangehöriger ist bei der Aufteilung der Kosten der Unterkunft nach Kopfteilen grundsätzlich nicht zu berücksichtigen. Dies gilt auch dann wenn für ihn in der elterlichen Wohnung ein Zimmer vorgehalten wird und er sich dort an den dienstfreien Wochenenden aufhält. Der Wohnbedarf des Wehrdienstleistenden wird durch die von der Bundeswehr gestellte Unterkunft gedeckt (LSG Sachsen-Anhalt, Urt. v. 03.04.08, Az. L 2 AS 56/06). Falls sich der Grundwehrdienstleistende täglich zu Hause aufhält (Heimschläfer), sind Kosten der Unterkunft im Rahmen der Bedarfsgemeinschaft anzuerkennen.

Unterkunftskosten können nur für eine Wohnung anerkannt werden, selbst wenn der Hilfebedürftige mehrere Wohnungen rechtlich nutzen kann. Entscheidend ist dann, welche Wohnung vorrangig tatsächlich genutzt wird (LSG Hessen, Beschl. v. 8.10.2007, L7AS249/07ER).

Mehrere Wohnungen (22.01b)

Auch ein Wohnwagen oder ein Wohnmobil kann eine zu Wohnzwecken geeignete Unterkunft sein, so dass hierfür Kosten zu übernehmen sind, allerdings nur dann, wenn die

Wohnwagen, Wohnmobil (22.01c)

Art der Nutzung nicht gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt oder eine Ordnungswidrigkeit ist (LSG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 12.10.2007, L19 B 1700/07 AS ER). Als Kosten der Unterkunft sind zumindest die Kfz-Steuer und die Haftpflichtversicherung für das Fahrzeug sowie Heizkosten anzuerkennen (BSG, Urt. v. 17.06.10, Az. B 14 AS 79/09 R).

Als Unterkunftskosten sind auch die Kosten für die Einlagerung von Mobiliar, Hausrat und persönlicher Gegenstände anzusehen, wenn diese wegen beengter Wohnverhältnisse getrennt gelagert werden müssen und eine Erreichbarkeit der Habe durch den Hilfebedürftigen gewährleistet ist. Die angemessenen Unterkunftskosten dürfen durch die zusätzlichen Lagerkosten nicht überschritten werden. Die eingelagerten Gegenstände müssen in einer nachvollziehbaren Relation zum Lebenszuschnitt des Hilfebedürftigen stehen (z.B. nicht der Fall bei unvernünftiger Vorratshaltung oder ausgeprägter Sammelleidenschaft) und kein zu verwertendes Vermögen darstellen. Außerdem müssen die anfallenden Kosten gemessen am Wert der eingelagerten Gegenstände wirtschaftlich sein (BSG Urt. vom 16.12.2008, Az. B 4 AS 1/08 R).

**Einlagerungskosten
für Mobiliar und
Hausrat etc.
(22.01d)**

Ein mietvertraglich vereinbartes Nutzungsentgelt für die Überlassung von Möbeln oder einer Kücheneinrichtung gehört zu den Leistungen, die in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen sind, soweit sie angemessen sind. Das Nutzungsentgelt ist als KdU zu gewähren, wenn die Wohnung nur mit dem Möblierungszuschlag anmietbar war und die Miete mit dem Zuschlag noch angemessen ist (BSG, Urt. v. 07.05.2009, Az. B 14 AS 14/08 R).

**Überlassung von
Möbeln,
Kücheneinrichtung
(22.01e)**

Grundsätzlich ist für die anzuerkennenden Unterkunfts- und Heizkosten der Mietvertrag maßgeblich. Reichen die Angaben im Mietvertrag nicht aus, ist eine Mietbescheinigung vom Vermieter zu verlangen. Bei Differenzen zwischen der Mietbescheinigung und dem Mietvertrag ist eine Klärung mit dem Vermieter herbeizuführen, wobei aber auch insoweit der Mietvertrag maßgeblich bleibt.

**Mietvertrag
maßgeblich
(22.02a)**

Der Grundsicherungsträger ist berechtigt, vor einer Leistungsgewährung die Rechtmäßigkeit und Wirksamkeit des zugrunde liegenden Mietvertrages zivilrechtlich zu prüfen (LSG Baden-Württemberg, Urt. v. 22.01.09, Az. L 7 AS 4343/08).

Bei einem Untermietvertrag (z.B. für volljährige Kinder im Haushalt) ist der sich hieraus ergebende Mietzins für die Berechnung des Unterkunftsanteils maßgeblich, maximal jedoch die anteiligen Unterkunftsanteile. Für die Untervermietung muss das Einverständnis des Hauptmieters vorliegen, wenn die Untervermietung nicht bereits im Mietvertrag ausdrücklich zugelassen ist (§ 540 BGB). Soweit ein Untermietvertrag den SGB II-Träger benachteiligt, handelt

**Untermietvertrag,
unentgeltliche
Überlassung,
gewerbliche Nutzung
(22.02b)**

es sich insoweit um einen Scheinvertrag (§ 117 BGB) bzw. ein sittenwidriges Rechtsgeschäft (vgl. LSG Berlin-Brandenburg v. 10.09.09, Az. L 34 AS 1321/08).

Wohnraum, der unentgeltlich einem Dritten zur Nutzung überlassen oder gewerblich genutzt wird, ist von der anzuerkennenden Wohnfläche abzusetzen. Die auf den überlassenen bzw. gewerblich genutzten Wohnraum entfallenden anteiligen Kosten sind mit ihrem prozentualen Anteil aus der anererkennungsfähigen Miete heraus zurechnen.

Falls ein Antragsteller erklärt, dass er mietfrei wohnen kann, sind keine Unterkunftskosten anzusetzen (vgl. Fachliche Hinweise der BA, Nr. 11.41). Gegebenenfalls sind lediglich die anteiligen Nebenkosten (Müllabfuhr, Abwasser, Kaminkehrer etc.) zu übernehmen. Soweit erklärt wird, dass auch keine Haushaltsenergie (Strom) zu bezahlen ist, wird die Regelleistung **um die Beträge gemäß RdNr. 22.17d gekürzt** (bis 31.12.10 um 4,50 % bzw. um 6,30 %, falls auch Warmwasser enthalten ist, siehe Nr. 22.11 und 22.17d)

**Mietfreiheit
(22.03)**

Bei einer Wohngemeinschaft mit Nicht-AlgII-Beziehern ist für die Angemessenheit der Unterkunftskosten auf den Anteil der Antrag stellenden Person/en abzustellen. Nicht maßgeblich ist die Gesamtmiete, da die übrigen nicht hilfebedürftigen Mitglieder der Wohngemeinschaft nicht auf das SGBII-Niveau gedrückt werden dürfen. Die Angemessenheitsgrenze richtet sich nach den Werten für eine alleinstehende Person (BSG, Ur. v. 18.06.08, Az. B 14/11b AS 61/06 R).

**Wohngemeinschaft
(22.04)**

Die von der Obdachlosenbehörde festgesetzten Gebühren für die Obdachlosenunterbringung sind ebenfalls als Kosten der Unterkunft anzuerkennen. Ein entsprechender Gebührenbescheid der Obdachlosenbehörde ist als Nachweis vorlegen zu lassen.

**Obdachlosen-
unterkunft
(22.05)**

Ein Leistungsberechtigter muss sich nicht auf eine Obdachlosenunterkunft verweisen lassen, sondern ist berechtigt eine eigene Wohnung anzumieten. Die Begrenzung der KdU auf die Kosten der Obdachlosenunterbringung ist nicht zulässig (LSG NRW, Beschl. v. 26.11.09, Az. L 19 B 297/09 AS ER).

Kosten für unsachgemäßen Gebrauch und Beschädigungen der Mietsache sind nicht zu übernehmen.

**Beschädigungen
(22.06)**

Soweit in der Miete Leistungen enthalten sind, die bereits mit der Regelleistung abgegolten werden, sind diese abzusetzen. Der Umfang der Anrechnung ergibt sich aus den im Regelsatz enthaltenen anteiligen Kosten hierfür (siehe Nr. 22.11)

**Regelleistung als
Bestandteil der
Unterkunftskosten
(22.07)**

Einnahmen aus Untervermietung sind bei den Unterkunftskosten abzusetzen und nicht als Einkommen anzurechnen.

**Einnahmen aus
Untervermietung
(22.08)**

Zieht eine Mietvertragspartei (z.B. der Ehegatte oder Lebenspartner) aus der Wohnung aus, so wird er dadurch von seiner Zahlungspflicht für die Miete nicht befreit. Dessen Mietanteil (z.B. $\frac{1}{2}$ bei 2 Mietvertragsparteien) gehört nicht zu den anerkennungsfähigen Unterkunftskosten. Nur die verbleibende Restmiete ist auf die Personen des Haushalts aufzuteilen. Der in der Wohnung verbleibende Ehegatte hat nach § 426 Abs. 1 BGB einen Ausgleichsanspruch gegen den getrennt lebenden Ehegatten, der jedoch einer zeitlichen Beschränkung unterliegt. Es ist dem in der Wohnung verbleibenden Ehegatten eine angemessene Übergangsfrist zuzubilligen, ob er unter alleiniger Kostentragung in der Wohnung verbleiben möchte (OLG Düsseldorf, Urt. v. 12.03.10, Az. 22 U 142/09).

Auszug eines Mieters, Trennung von Ehegatten (22.08a)

Kündigt die Mietpartei, die aus der Wohnung ausgezogen ist, den Mietvertrag, so ist dies im Allgemeinen nur mit Zustimmung des Vermieters möglich. Hierüber ist eine Bestätigung des Vermieters zu verlangen oder ein geänderter Mietvertrag vorlegen zu lassen. Erst dann kann die Gesamtmiete für die Wohnung der Berechnung der KdU zu Grunde gelegt werden. Die Angemessenheit der Miete ist dann nach den üblichen Kriterien zu prüfen (siehe Nr. 2).

Für die Mietverträge von Ehegatten enthält § 1568a BGB eine Sonderregelung. Der Ehegatte, der auf die Wohnung stärker angewiesen ist, kann vom anderen Ehegatten verlangen, dass ihm die Wohnung überlassen wird. Durch eine Mitteilung an den Vermieter tritt der Ehegatte, dem die Wohnung überlassen wurde, in den Mietvertrag ein bzw. setzt diesen alleine fort.

(10) Mietverhältnisse zwischen Verwandten können nur dann anerkannt werden, wenn sie wirksam geschlossen sind und die Mietzahlung nicht dauerhaft gestundet ist. Der Mietvertrag kann Form frei abgeschlossen werden. Es kann auch nur eine geringe Miete oder die Zahlung von Nebenkosten vereinbart werden. Einem Fremdvergleich muss der Mietvertrag nicht standhalten (BSG, Urt. vom 03.03.09, Az. B 4 AS 37/08 R und Urt. v. 07.05.09, Az. B 14 AS 31/07 R).

Mietverhältnis zwischen Verwandten (22.08b)

Aus einer Kostenübernahmeerklärung gegenüber dem Vermieter lässt sich in der Regel für diesen kein Anspruch auf Zahlung der Miete gegen den Grundsicherungsträger ableiten (SG Berlin, Urt. v. 21.01.08, Az. S 119 AS 744/07).

Kostenübernahmeerklärung gegenüber dem Vermieter (22.08c)

Bei einer Antragstellung in der Monatsmitte sind die grundsätzlich monatsweise zu erbringenden Leistungen für Unterkunft und Heizung anteilig zu erbringen (§ 41 Abs. 1 Satz 3 SGB II). Dies gilt auch dann, wenn im Zeitpunkt der Antragstellung für den Antragsmonat die Miete bereits bezahlt war (BSG, Urt. v. 07.05.09, Az. B 14 AS 13/08 R).

Berücksichtigung einer Teilmiete im Antragsmonat (22.08d)

Wohnt ein Leistungsberechtigter in einer unangemessenen Wohnung und erhält zu den nicht durch AlgII gedeckten Kosten der Unterkunft einen Zuschuss von seinen Eltern, so

Zuschuss von Dritten zu unangemessenen

handelt es sich hierbei um eine zweckbestimmte Leistung nach § 11 Abs. 3 Nr. 1 Buchst. a SGB II, die nicht als Einkommen anzurechnen ist (LSG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 06.11.09, Az. L 5 AS 221/09).

**Unterkunftskosten
(22.08e)**

Wird die Miete vom Jobcenter direkt an den Vermieter überwiesen und zahlt das Jobcenter trotz Hinweises durch den Leistungsberechtigten weiterhin unregelmäßig oder ist mit der Zahlung im Verzug, so berechtigt dies den Vermieter nicht zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses. Das Jobcenter ist in diesem Fall nicht Erfüllungsgehilfe des Mieters (BGH, Urt. vom 21.10.09, Az. VIII ZR 64/09).

**Zahlungsverzug bei
direkter Mietzahlung
an den Vermieter
(22.08f)**

Hat der Vermieter die Miete erhöht und ist diese Erhöhung nach Auffassung des Jobcenters nicht wirksam zustande gekommen (z.B. auch im Rahmen eines Staffelmietvertrages), so berechtigt dies das Jobcenter nicht sofort, die Kosten der Unterkunft zu reduzieren. Vielmehr ist zunächst auf die tatsächlich gezahlte Miete abzustellen. Allerdings darf das Jobcenter den Leistungsberechtigten zur Kostensenkung auffordern, auch wenn die Miete trotz der Erhöhung noch angemessen wäre, da nicht berechtigte Mietforderungen nicht dauerhaft aus öffentlichen Mitteln zu bestreiten sind. Das Jobcenter muss dem Leistungsempfänger aber seinen Rechtsstandpunkt in einer Weise verdeutlichen, dass er zur Durchsetzung seiner Rechte gegenüber dem Vermieter in der Lage ist (BSG; Urt. v. 22.09.09, Az. B 4 AS 8/09 R).

**Unwirksame
Mieterhöhung
(22.08g)**

Falls eine Wohnung nicht ohne Garage oder Stellplatz angemietet werden kann (fehlende Abtrennbarkeit der Garagen- bzw. Stellplatzkosten), sind die Kosten hierfür als Unterkunftskosten anzuerkennen, soweit sich die gesamten Unterkunftskosten noch im angemessenen Rahmen halten.

**Garage/Stellplatz
(22.08h)**

2. Richtwerte für angemessene Unterkunftskosten

Die Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten erfordert eine Einzelfallprüfung in mehreren Schritten. Zur Feststellung der abstrakt angemessenen Kosten sind zunächst Richtwerte zu bilden. Zur Bestimmung der Angemessenheit der Wohnungsgröße kann auf die Werte zurückgegriffen werden, welche die Länder aufgrund des § 10 WoFG festgesetzt haben (BSG, Urt. v. 19.10.10, Az. B 14 AS 15/09R). Angemessene Unterkunftskosten beurteilen sich nach der Kaltmiete zuzüglich Nebenkosten (ohne Heiz-, Warmwasser und Energiekosten). Nach der sog. Produkttheorie des BSG errechnet sich der Richtwert aus dem Produkt von (abstrakter) Quadratmeterzahl und (abstraktem) Quadratmeterpreis.

**Angemessene
Unterkunftskosten
(22.09a)**

Bleibt die Netto-Kaltmiete unter diesem Produkt, dann ist es unerheblich, wenn einzelne Faktoren (z.B. Ausstattung, Lage) isoliert als unangemessen anzusehen sind. Leistungsberechtigte können daher beispielsweise wählen, ob sie zugunsten einer höheren Miete eine kleinere Wohnfläche (bzw. umgekehrt) in Kauf nehmen. Es ist jedoch

darauf zu achten, dass bei einer größeren Wohnfläche die Neben- und Heizkostenvorauszahlungen in realistischer Höhe festgesetzt sind, da ansonsten unter Umständen eine hohe Nachzahlung fällig wird, mit der dann die Angemessenheit der Unterkunftskosten nicht mehr gewahrt wäre.

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten ist für Mieter und Hauseigentümer nach einheitlichen Kriterien zu beurteilen. Der Verwertungsschutz nach § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II für ein angemessenes Hausgrundstück ist insoweit nicht berücksichtigungsfähig (BSG, Urteil vom 15.4.2008, B 14/7b AS 34/06).

Keine Differenzierung zwischen Mietern und Hauseigentümern (22.09b)

Bei Überschreitung des Richtwerts ist konkret zu prüfen, ob Besonderheiten des Einzelfalls ausnahmsweise eine Abweichung rechtfertigen. Eine Unterkunft kann trotz höherer Kosten auch dann noch angemessen sein (Aufzählung nicht abschließend), wenn

Einzelfallprüfung (22.09c)

- die Überschreitung des Richtwertes geringfügig ist (max. 20 €), wobei die wirtschaftliche Überlegung zu den anstehenden Kosten für Umzug und Auszugsrenovierung maßgeblich ist,
- in absehbarer Zeit weitere Personen hinzukommen (insbesondere bei Schwangerschaft, Einzug des Lebensgefährten) und dann die Angemessenheitsgrenze eingehalten wird,
- bei akuten bzw. schwer chronisch kranken Personen der Umzug nicht zumutbar ist (z.B. wegen erheblicher Beeinträchtigung der Mobilität) oder die Pflege von Angehörigen nicht mehr gewährleistet wäre.
- bei älteren oder schwerbehinderten Menschen eine lange Wohndauer in der jetzigen Wohnung vorliegt und ein Umzug unter Aufgabe des sozialen Umfeldes im Verhältnis zur Überschreitung des Richtwertes eine Härte darstellen würde,
- voraussichtlich nur eine kurze Hilfebedürftigkeit vorliegt (z.B. bei Wiedereinstellungszusage des früheren Arbeitgebers),
- soziale Bezüge und Kontakte in einem speziellen Wohnumfeld erforderlich sind (z.B. bei psychisch kranken oder suchtabhängigen Personen),
- ein Umzug aufgrund einer besonderen familiären Situation eine Härte darstellen würde (Trennung/Tod von Ehegatten/Lebenspartnern, bevorstehender Schulabschluss eines Kindes, Ausbildungsbeginn eines Kindes etc.)
- Umstände vorliegen, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung in den Arbeitsmarkt vom Erhalt der jetzigen Wohnung abhängig ist,
- mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit eine Obdachlosigkeit eintreten würde, weil besondere Umstände vorliegen (nicht lediglich AlgII-Bezug), die die Wohnungssuche erheblich erschweren oder
- nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und

Sparsamkeit die mit dem Wohnungswechsel verbundenen Kosten (Umzugskosten, Mietkaution, Maklergebühr, Wohnungsbeschaffungskosten, erforderliche Erstausrüstung für die neue Wohnung, notwendige Umbauten wegen Behinderung etc., nicht vermeidbare doppelte Mietzahlung) deutlich höher wären als die Differenz zwischen tatsächlichen und angemessenen Unterkunftskosten für einen angemessenen Zeitraum (Wiedereingliederungsprognose in den Arbeitsmarkt maßgeblich).

Zur Prüfung, ob besondere Umstände des Einzelfalls vorliegen, sollen fachkompetente Stellen (z.B. Allgemeiner Sozialdienst, Jugendamt, Gesundheitsamt, Betreuungsstelle) eingeschaltet werden.

Alleine die Notwendigkeit eines Schulwechsels der Kinder macht einen Wohnungswechsel grundsätzlich nicht unzumutbar.

Soweit die Gründe für die Unzumutbarkeit eines Umzuges nur von vorübergehender Natur sind, ist nach deren Wegfall eine erneute Prüfung vorzunehmen.

Für die Angemessenheit der Unterkunfts- und Betriebskosten (Kaltmiete) werden im Landkreis Neumarkt i.d.OPf. folgende Wohnungsgrößen und Richtwerte festgesetzt (Stand: 01.07.2009):

Wohnungsgröße

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnungsgröße	50 qm	65 qm	75 qm	90 qm	105 qm

Für jede weitere Person wird eine zusätzliche Wohnfläche von 15 qm zugestanden.

Für die Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße ist nicht auf die Zahl der Familienmitglieder, die eine Wohnung gemeinsam nutzen, sondern allein auf die Zahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft abzustellen und zu fragen, ob der auf die Mitglieder der BG nach Kopffzahlen entfallende Betrag angemessen ist. Konsequenz daraus ist, dass bei mehreren BG in einer Wohnung, von denen eine durch einen Alleinstehenden gebildet wird, als Rechengröße die für eine Einzelperson angemessene Wohnfläche zu Grunde zu legen ist (BSG, Urt. v. 18.02.10, Az. B 14 AS 73/08 R).

Die Tabelle ist für Bedarfsgemeinschaften und Haushaltsgemeinschaften i.S.v. § 9 Abs. 5 SGB II gleichermaßen anzuwenden. Mitglieder einer bloßen Wohngemeinschaft sind als Einzelpersonen zu behandeln (vgl. Nr. 22.04).

Die Werte sind grundsätzlich Höchstgrenzen, d.h. sie begründen weder einen Mindestanspruch des Antragstellers noch einen Anspruch auf Umzug von einer tatsächlich kleineren in eine noch angemessene größere Wohnung (vgl. § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II).

Ein sachlich gerechtfertigter und nicht nur vorübergehender zusätzlicher Raumbedarf kann durch angemessene Erhöhung der Wohnungsgröße berücksichtigt werden, z.B. für

-> behinderungs- oder pflegebedingten Raumbedarf (die Wohnfläche einer rollstuhlgerechten Wohnung kann bis zu 15 qm mehr betragen – DIN 18 025 Teil 1)

- > Raumbedarf zur Ermöglichung des Umgangsrechts, wenn dieses ansonsten nicht in zumutbarer Form ausgeübt werden könnte (dass sich ein Kind im Rahmen des Umgangsrechts zeitweise beim Leistungsberechtigten aufhält und ein- bis zweimal im Monat übernachtet, reicht nicht aus, um einen höheren Unterkunftsbedarf zu begründen, vgl. SG Duisburg, Urt. v. 31.03.09, Az. S 5 AS 93/08) oder
- > erkennbarer zukünftiger Raummehrbedarf aufgrund Schwangerschaft
- > ein Familienmitglied nur vorübergehend vom Haushalt abwesend ist und eine Rückkehr geplant ist, z.B. bei Inhaftierung
- > ein Familienmitglied sich zwar überwiegend außerhalb des Haushalts aufhält, aber regelmäßig zurückkehrt (z.B. ein Kind, dass in einem Internat untergebracht ist)

Kaltniete Stadt Neumarkt i.d.OPf.

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Kaltniete incl. Betriebskosten in Euro	308,00	380,00	451,00	523,00	600,00

Für jede weitere Person wird ein Betrag von 72,00 € zugestanden.

Kaltniete Landkreis Neumarkt i.d.OPf.

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Kaltniete incl. Betriebskosten in Euro	292,00	352,00	424,00	490,00	561,00

Für jede weitere Person wird ein Betrag von 66,00 € zugestanden.

In den genannten Beträgen sind die Betriebskosten enthalten. Als Rechengrundlage können diese mit 1,- Euro je qm angesetzt werden.

3. Nebenkosten und Heizkosten

(1) Alle **vertraglich festgelegten** (siehe Mietvertrag!) laufenden Nebenkosten i. S. d. § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) gehören zum Bedarf für die Unterkunft (Grundsteuer; Wasserversorgung; Wasserentsorgung; Heizung - ausgenommen Warmwasser vgl. Nr. 22.11 -; Aufzug; Straßenreinigung und Müllgebühren; Gebäudereinigung -falls tatsächlich anfallend-, Gartenpflege; Hausbeleuchtung, z. B. für Treppenhaus, Außenbeleuchtung; Kaminkehrerkosten; Gebäudeversicherungen; Hauswart; Antennenanlage).

Nebenkosten, (22.10)

Nicht zu den Betriebskosten gehören die Kosten der Verwaltung sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten des Gebäudes (§ 1 BetrKV), da diese der Vermieter zu tragen hat. In vielen Nebenkostenabrechnungen werden die nicht umleg baren Kosten gesondert ausgewiesen bzw. sind gekennzeichnet (z.B. mit *).

Kabelanschlussgebühren gehören nur dann zu den Kosten der Unterkunft, wenn sie nicht zur Disposition des Mieters stehen.

Sollte die Nebenkostenvorauszahlung im Mietvertrag in einer

Summe für kalte Nebenkosten und Heizkosten ausgewiesen sein und lässt sich eine genaue Aufteilung nicht ermitteln (z.B. durch Mietbescheinigung), so sind diese hälftig aufzuteilen.

Der Antrag auf AlgII umfasst wegen seiner „Türöffnerfunktion“ alle Leistungen, die nach Lage des Falles ernsthaft in Betracht kommen und daher auch Nachforderungen des Vermieters. Durch die Vorlage der Heiz- und Nebenkostenabrechnung des Vermieters ändern sich zu Gunsten des Leistungsempfängers die Verhältnisse im Fälligkeitsmonat gem. § 48 SGB X, so dass sich der bereits beantragte Bedarf insoweit konkretisiert. Wenn die Nachforderung des Vermieters nicht innerhalb der gesetzten Frist bezahlt worden ist, entsteht daraus keine Mietschuld. Dies wäre nur dann der Fall, wenn bereits hierfür gewährte Leistungen nicht zweckentsprechend verwendet worden sind (BSG, Urt. v. 22.03.10, Az. B 4 AS 62/09).

**Kein
gesondertes
Antrags-
erfordernis**

Es besteht kein Anspruch auf Übernahme der Kosten für einen zusätzlichen Kabelanschluss, wenn bereits eine Gemeinschaftsantenne vorhanden ist. Mit der Gemeinschaftsantenne oder durch terrestrischen Empfang ist das Informationsbedürfnis ausreichend gedeckt. Besteht keine andere Möglichkeit des Fernsehempfangs, sind Gebühren für einen Kabelanschluss zu übernehmen, wenn sie kraft Mietvertrags vom Mieter zu tragen sind (BSG, Urt. v. 19.02.09, Az. B 4 AS 48/08 R)

**Kabelanschluss
(22.10a)**

(2) Warmwasser ist bis 31.12.2010 in der Regelleistung enthalten und gehört nicht zu den Unterkunftskosten. Muss für Heizung und Warmwasser ein Gesamtbetrag entrichtet werden und ist eine genaue Aufteilung der Kosten nicht zu erlangen, ist vom Gesamtbetrag der in der Regelleistung enthaltene Anteil hierfür abzusetzen.

**Warmwasser
(22.11)**

Der Anteil der Kosten für die Warmwasserbereitung an der Regelleistung beträgt 1,8029 %. Es ergeben sich daraus folgende Kosten für die Warmwasserzubereitung:

Ab 01.01.2005 bis 30.06.2007

Regelleistung 345,- Euro = 6,22 Euro Warmwasserkosten

Regelleistung 311,- Euro = 5,60 Euro Warmwasserkosten

Regelleistung 276,- Euro = 4,98 Euro Warmwasserkosten

Regelleistung 207,- Euro = 3,73 Euro Warmwasserkosten

ab 01.07.2007 bis 30.06.2008

Regelleistung 347,- Euro = 6,26 Euro Warmwasserkosten

Regelleistung 312,- Euro = 5,63 Euro Warmwasserkosten

Regelleistung 278,- Euro = 5,01 Euro Warmwasserkosten

Regelleistung 208,- Euro = 3,76 Euro Warmwasserkosten

ab 01.07.2008 bis 30.06.2009

Regelleistung 351,- Euro = 6,33 Euro Warmwasserkosten

Regelleistung 316,- Euro = 5,70 Euro Warmwasserkosten

Regelleistung 281,- Euro = 5,06 Euro Warmwasserkosten

Regelleistung 211,- Euro = 3,80 Euro Warmwasserkosten

Ab 01.07.2009 bis 31.12.2010

Regelleistung 359,- Euro = 6,47 Euro Warmwasserkosten

Regelleistung 323,- Euro = 5,82 Euro Warmwasserkosten

Regelleistung 287,- Euro = 5,18 Euro Warmwasserkosten
Regelleistung 251,- Euro = 4,53 Euro Warmwasserkosten
Regelleistung 215,- Euro = 3,88 Euro Warmwasserkosten

Sind die tatsächlichen Kosten der Warmwasserversorgung höher als der Anteil in der Regelleistung, so können die zusätzlichen Kosten nicht übernommen werden (siehe § 3 Abs. 3 SGB II).

Bei Mietern, welche bis 31.12.2010 eine Warmwasseraufbereitung über den Haushaltsstrom (z.B. Boiler) haben, entfällt der Abzug für Warmwasseraufbereitung (vgl. BSG Urt. vom 23.11.2006, Az. B 11b AS 1/06 R).

Warmwasserbereitung mit Strom
(22.11a)

Soweit ab 01.01.2011 Warmwasser durch in der Unterkunft installierte Vorrichtungen erzeugt wird und deshalb kein Bedarf für zentral bereit gestelltes Warmwasser gem. § 22 SGB II anerkannt wird (z.B. Boiler), wird dem Leistungsberechtigten ein Mehrbedarf zuerkannt. Die Höhe des Mehrbedarfs ist in § 21 Abs. 7 SGB II festgelegt.

Mehrbedarf für Warmwasserbereitung
(22.12)

(3) Ist für die abgelaufene Abrechnungsperiode eine **Nachzahlung** zu leisten, ist diese zu übernehmen, soweit es sich um anerkennungsfähige Kosten handelt (Warmwasserkosten -bis 31.12.10- sowie Garagenkosten etc. sind heraus zurechnen) und soweit die angemessenen Kosten der Unterkunft durch die laufenden Zahlungen noch nicht ausgeschöpft sind. Ein vorheriger schriftlicher Hinweis bezüglich der Unangemessenheit der Unterkunfts-kosten ist insoweit erforderlich. Der Vermieter ist nur dann berechtigt, eine Abrechnung vorzunehmen, wenn die monatlich Zahlung im Mietvertrag als Vorauszahlung bezeichnet ist. Falls es sich lt. Mietvertrag um eine Nebenkostenpauschale handelt, ist keine Nachberechnung möglich (§ 556 Abs. 2 und 3 BGB). Ggfs. höhere Kosten gehen dann zu Lasten des Vermieters.

Nebenkostenabrechnung, Nachzahlung bzw. Guthaben
(22.13)

Guthaben mindern die nach dem Monat der Rückzahlung entstehenden Aufwendungen für die Unterkunft. Rückzahlungen, die sich auf die Kosten der Haushaltsenergie beziehen, bleiben insoweit außer Betracht - ab 01.01.2011 - (§ 22 Abs. 3 SGB II).

Die Betriebskostennachforderung gehört im Monat der Fälligkeit zu den Unterkunfts-kosten (LSG Sachsen, Urt. Vom 3.4.2008, L 3 AS 164/07). Fällt die Nachzahlung oder das Guthaben **nach dem Umzug** in den Bereich eines anderen Leistungsträgers an, so ist letzterer für die Bewilligung/Anrechnung zuständig.

(4) Der Vermieter hat die Abrechnung innerhalb eines Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung ausgeschlossen (§ 556 BGB).

Abrechnungsfrist
(22.14)

Sind die KdU im Zeitpunkt der Abrechnung der Nebenkosten bereits auf die angemessenen Kosten beschränkt, so kann die Nachzahlung nicht mehr übernommen werden. Der Antrag auf Übernahme der Nebenkosten ist dann abzulehnen.

Überschreiten der angemessenen Kosten
(22.14a)

(5) Aus der Nebenkostenabrechnung muss der tatsächliche

Abrechnungs-

Verbrauch ersichtlich sein. Wenn keine Verbrauchszähler vorhanden sind, kann die Aufteilung auch nach der Wohnfläche oder nach Personen erfolgen.

**Maßstab
(22.15)**

(6) Abrechnungsfähig sind folgende Kosten:

**Heizkosten für
Mieter
(22.15a)**

- verbrauchte Brennstoffe und deren Lieferung
- Betriebsstrom der Heizanlage
- Bedienung, Prüfung, Überwachung und Pflege der Heizanlage
- Reinigung der Heizanlage und des Betriebsraumes
- Emissionsmessung und Schornsteinfeger
- Anmietung, Leasing und Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung inkl. der Kosten der Aufteilungsrechnung

Nicht abrechnungsfähig sind:

- Prämie für die Öltankversicherung
- Provisionszahlung des Vermieters für die Beschaffung von Heizöl

Grundsätzlich sind die Heizkosten in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, denn diese sind in der Regel auch als angemessen anzusehen. Eine Reduzierung ist nur dann zulässig, wenn Anzeichen für einen verschwenderischen Umgang mit Heizenergie vorliegen (z. B. bei der Nebenkostenabrechnung des Leistungsempfängers liegt der Verbrauchsanteil pro qm angemessener Wohnfläche deutlich über dem durchschnittlichen Verbrauchsanteil in der Wohnanlage), siehe Nr. 22.15d

Muss der Leistungsempfänger die Brennstoffe selbst beschaffen, so wird der Bedarf durch einmalige Zahlung einer Heizbeihilfe zu Beginn der Heizperiode gedeckt. Eine mehrmonatige Bevorratung, die einem wirtschaftlichen Verhalten entspricht, ist dabei zuzugestehen. Im Monat der Beschaffung der Heizmaterialien sind die anfallenden Kosten als Bedarf zu berücksichtigen. Auf eine monatliche Ratenzahlung an den Lieferanten des Heizmaterials kann der Leistungsberechtigte nicht verwiesen werden. Ein Bedarf besteht nicht, wenn der Antragsteller noch über einen ausreichenden Vorrat an Heizmaterial verfügt (BSG Urt. v. 16.5.2007, Az. B 7b AS 40/06 R). Laufende Heizkosten sind in der monatlichen Bedarfsberechnung dann nicht anzusetzen. Die Höhe der Heizbeihilfen wird nach den Heizungsbeihilferichtlinien des Landkreises Neumarkt i. d. OPf. errechnet. Wenn der Leistungsempfänger vorbringt, dass der Betrag nicht ausreicht, weil er z. B. in einer Wohnung mit schlechter Wärmedämmung lebt, kann eine weitere Beihilfe gewährt werden (siehe Heizungshilferichtlinien).

**Heizkosten für
Selbst-
beschaffer
(22.15b)**

Die in den Heizungshilferichtlinien festgesetzte Pauschale ist nicht so zu verstehen, dass damit in jedem Fall Heizungsbedarf gedeckt ist. Vielmehr ist auch nach der Zahlung der Pauschale, wenn ein zusätzlicher Heizungsbedarf geltend gemacht wird, in jedem Einzelfall zu prüfen, ob eine zusätzliche Heizungsbeihilfe

**Einzelfallprüfung,
keine endgültige
Pauschalierung
(22.15c)**

zu gewähren ist (vgl. BSG Urt. v. 16.5.2007, Az. B 7b AS 40/06 R). Als Kriterien der Einzelfallprüfung kommen in Betracht (Aufzählung nicht abschließend, es dürfen aber nur Kriterien berücksichtigt werden, die nicht bereits für die Bildung der Richtwerte maßgebend waren):

- Bauliche Kriterien (Bauzustand der Wohnung/des Hauses, Art und Güte der Isolierung der Fenster, Qualität der Wärmedämmung, Zustand und Alter der Heizungsanlage, Raumhöhe, Lage der Wohnung im Haus z.B. Angrenzung an unbeheizte Gebäudeteile wie Keller, Garagen, Dachboden)
- Personenbezogene Kriterien (Alter und Gesundheitszustand der Bewohner, Kleinkinder, Behinderung, längerer Aufenthalt des Arbeitslosen in der Wohnung im Vergleich zu einem Erwerbstätigen)

Die Angemessenheit der Heizkosten ist unabhängig von der Angemessenheit der KdU zu prüfen. In der Regel besteht ein Anspruch auf Übernahme der konkret-individuell angefallenen Aufwendungen. Die Heizkosten sind allerdings dann nicht mehr als angemessen zu betrachten, wenn sie über einem aus einem bundesweiten Heizspiegel ermittelten Grenzbetrag liegen. Maßgeblich für die Anwendung des Heizspiegels ist die konkrete Wohnungsgröße, höchstens aber der als angemessen anzusehende Wohnraum (vgl. BSG, Urt. v. 02.07.09, Az. B 14 AS 36/08 R, Rn. 23,24). Hierbei ist zu beachten, dass es für die Angemessenheitsprüfung der Heizkosten nicht darauf ankommt, ob die Unterkunfts-kosten bereits auf das angemessene Niveau abgesenkt worden sind. Übersteigen die tatsächlichen Aufwendungen den Grenzwert, obliegt es dem Leistungsberechtigten, konkret vorzubringen, warum seine Aufwendungen im jeweiligen Einzelfall gleichwohl noch als angemessen anzusehen sind. Eine zu leistende Nachzahlung gehört zum aktuellen Bedarf im Fälligkeitsmonat (BSG, Urt. v. 02.07.09, Az B 14 AS 33/08 R und B 14 AS 36/08 R).

Unangemessene Heizkosten, bundesweiter Heizspiegel (22.15d)

Nach dem bundesweiten Heizspiegel 2010 sind folgende Heizkosten als zu hoch anzusehen:

Heizöl: > mehr als 13,90 Euro je qm pro Jahr
(entspricht 1,16 Euro je qm und Monat) oder
> mehr als 238 kWh je qm und Jahr

Erdgas: > mehr als 16,20 Euro je qm pro Jahr
(entspricht 1,35 Euro je qm und Monat) oder
> mehr als 215 kWh je qm pro Jahr

Fernwärme: > mehr als 20,00 Euro je qm pro Jahr
(entspricht 1,67 Euro je qm und Monat) oder
> mehr als 208 kWh je qm pro Jahr

Bei Stromheizung ist der Wert für Fernwärme maßgeblich.

In den Heizspiegelsätzen sind 2,00 Euro je qm pro Jahr (entspricht 0,16 Euro je qm und Monat) für die Warmwasserzubereitung enthalten. Soweit ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II gewährt wird, ist daher der Warmwasseranteil in den Heizspiegelsätzen heraus zurechnen.

Tatsächlich unangemessen hohe Heizkosten sind in entsprechender Anwendung von § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II so lange zu berücksichtigen, wie es den Hilfebedürftigen nicht möglich ist, die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für 6 Monate. Vor Ablauf dieser Übergangsfrist ist eine quadrat- bzw. kubikmeterbezogene quotale Kürzung der Heizungsbeihilfe nicht zulässig (BSG Urt. 19.09.2008, Az. B 14 AS 54/07).

Überhöhte Heizkosten dürfen erst dann für die Zukunft auf das angemessene Maß gekürzt werden, wenn der Hilfebedürftige aufgrund eines entsprechenden Hinweises in der Lage war, die Heizkosten zu senken (SG Dortmund, Urteil v. 19.11.2007, S32AS114/07). Hierfür soll ein angemessener Übergangszeitraum eingeräumt werden. Ein Musteranschreiben steht in LuV-Ablage/Leistung/Formblätter zur Verfügung.

Kürzung der Heizkosten (22.15e)

Entstehen Heizkosten nur in wenigen Monaten eines Jahres, ist es weder sachgerecht, die Angemessenheit anhand des für 12 Monate berechneten Grenzwertes zu beurteilen, noch angezeigt, den Grenzwert durch 12 Monate zu dividieren und mit der Zahl der Monate zu multiplizieren, in denen Heizkosten im Rahmen der Nutzung der Wohnung entstanden sind. Es kann vielmehr auf die nach § 9b der Heizkostenverordnung zugelassene Gradzahlenmethode zurückgegriffen werden (SG Kassel, Urt. v. 30.03.10, Az. S 6 AS 143/08).

Heizkosten für einen Teil des Jahres (22.15f)

4. Instandhaltung, Reparaturen, Renovierung

Bei selbst bewohntem Wohnraum sind unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur zu übernehmen, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauf folgenden 11 Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind (§ 22 Abs. 2 Satz 1 SGB II).

Selbst bewohnter Wohnraum (22.15g)

Übersteigen die unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur die angemessenen KdU, so können die übersteigenden Aufwendungen als Darlehen erbracht werden, das dinglich gesichert werden soll (§ 22 Abs. 2 Satz 2 SGB II).

Darlehen für übersteigende Aufwendungen (22.15h)

(1) Der Erhaltungsaufwand für Wohneigentum ist zu übernehmen, soweit dadurch die gesamten zu berücksichtigenden tatsächlichen Unterkunftskosten die Angemessenheitsgrenze nicht übersteigen (LSG Hessen, Beschl. v. 5.3.2007, L9AS254/06ER)

Rechtsprechungsübersicht (22.15i)

(2) Die erstattungsfähigen Unterkunftskosten umfassen auch die

erforderlichen Kosten, die für konkrete, notwendige Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bei einem selbstgenutzten Eigenheim anfallen. Diese sind anzuerkennen, sobald sie notwendig sind, aber nicht in Form einer monatlichen Erhaltungsaufwandspauschale (BSG, Urte. v. 03.03.09, Az. B 4 AS 38/08 R).

(3) Tilgungsleistungen für ein Darlehen, das zur Finanzierung einer neuen Heizungsanlage aufgenommen wurde, können anzuerkennende Kosten der Unterkunft darstellen. Dies gilt auch für Maßnahmen zur Instandsetzung der Heizungsanlage (LSG Baden-Württemberg, Beschl. v. 27.4.2007, L8 AS 1503/07 ER).

(4) Die Kosten einer notwendigen Einzugsrenovierung für eine nach der Inhaftierung neu angemietete Wohnung sind zu übernehmen (LSG Sachsen-Anhalt, Beschl. v. 14.2.2007, L 2B 262/06 AS ER).

Als Nebenkosten sind angemessene Kosten für eine Einzugsrenovierung zu übernehmen. Die Renovierung muss erforderlich sein, um die Bewohnbarkeit der Wohnung auf grundsicherungsrechtlichen Niveau herzustellen (BSG Urte. v. 16.12.2008, Az. B 4 AS 49/07 R).

(4) Die Kosten einer Öltank- sowie einer Kessel- und Brennerreinigung können als notwendiger Erhaltungs- und Bewirtschaftungsaufwand bei den Unterkunftskosten Berücksichtigung finden (BSG Urte. v. 19.9.2008, Az. B 14 AS 54/07).

(5) Aufwendungen für die Reparatur eines Gasherdes zählen nicht zum Erhaltungsaufwand eines Eigenheims, sondern sind grundsätzlich aus der Regelleistung zu decken, da diese zur Sicherung des Lebensunterhalts unter anderem Hausrat umfasst (LSG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 08.10.08, Az. L 10 B 1279/08 AS NZB)

(6) Kosten für Schönheitsreparaturen sind **bis 31.12.2010** nicht mit dem Regelsatz abgedeckt und sind Bestandteil der zu übernehmenden Kosten der Unterkunft. Es ist allerdings primär zu prüfen, ob die Durchführung von Schönheitsreparaturen anhand der vom BGH aufgestellten Kriterien mietvertraglich wirksam auf den Mieter übertragen ist (starre Fristen oder Termine, Renovierungspflicht beim Auszug ohne Rücksicht auf den Zustand der Wohnung, Renovierung nur mit Zustimmung des Vermieters -> Klauseln sind unwirksam). Ist dies nicht der Fall, hat der Vermieter die Schönheitsreparaturen durchzuführen (BSG, Urte. v. 19.03.08, Az. B 11b AS 31/06 R und Urte. v. 16.12.08, Az. B 4 AS 49/07 R).

Ab 01.01.2011 sind Schönheitsreparaturen sowie Ausgaben für Handwerker im Regelsatz enthalten und können nicht zusätzlich übernommen werden.

(7) Die Kosten für die Erneuerung eines Duschschauches gehören zum notwendigen Lebensunterhalt, der durch die

Regelsätze gedeckt ist (SG Aachen, Urt. v. 14.07.09, Az. S 20 SO 26/09).

(8) Bei vom Mieter selbst verschuldeten Reparaturkosten für den Glaseinsatz einer Zimmertür handelt es sich nicht um Unterkunfts-kosten sondern um vom Regelsatz umfassten Aufwand (LSG Bayern, Beschl. v. 29.07.08, Az L 11 B 577/08 SO ER).

5. Nicht als Kosten der Unterkunft anererkennungsfähige Kosten

(1) Kosten für Garagen/Stellplätze werden nicht als Unterkunfts-kosten anerkannt, da sie nicht dem Wohnen dienen (Ausnahme: siehe Nr. 22.08h). **Garagen/
Stellplätze
(22.16)**

Falls in der Miete kein gesonderter Betrag für die Garagenmiete ausgewiesen ist, sind von der Grundmiete 10 Euro für einen Stellplatz und 20 Euro für eine Garage abzusetzen (§ 16 Abs. 3 WoGV analog).

(2) Wohnraum, der gewerblich oder beruflich genutzt wird, gehört nicht zu den anererkennungsfähigen Kosten der Unterkunft. Die entsprechende Wohnfläche ist heraus zurechnen und die KdU anteilig zu kürzen. **Gewerbliche
Nutzung
(22.17a)**

(3) Wohnraum, der unentgeltlich einem Dritten zur Nutzung überlassen wurde, ist von der anzuerkennenden Wohnfläche abzusetzen. Die hierauf entfallenden anteiligen Kosten sind aus den anererkennungsfähigen Unterkunfts-kosten heraus zurechnen. **Unentgeltliche
Überlassung an
Dritte
(22.17b)**

(5) Die Vergütung für eine Benutzung von elektrischen Geräten (z.B. Kühlschrank- und Waschmaschinenbenutzung), die nicht in der Miete enthalten und gesondert zu entrichten ist (z.B. Münzwaschautomat) gehört nicht zu den anererkennungsfähigen Unterkunfts-kosten. **Elektrische
Geräte
(22.17c)**

(6) Die Kosten für die Haushaltsenergie (Strom) sind ab 01.01.2011 mit folgenden Beträgen in der Regelleistung enthalten **Stromkosten
(22.17d)**

Regelsatz 364,- Euro -> 28,27 Euro (=7,77 %)

Regelsatz 328,- Euro -> 25,44 Euro (=7,77 %)

Regelsatz 291,- Euro -> 22,62 Euro (=7,77 %)

Regelsatz 215,- Euro -> 5,35 Euro (2,49 %)

Regelsatz 251,- Euro -> 10,23 Euro (4,08 %)

Regelsatz 287,- Euro -> 13,29 Euro (4,63 %)

Die Unterkunfts-kosten sind um diesen Betrag zu mindern. Die Kosten für den sog. Hausstrom (z.B. für Treppenhaus, Außenbeleuchtung) gehören zu den Unterkunfts-kosten.

Bis 31.12.2010 war der Strom mit einem Anteil von 4,5% in den Regelleistungen enthalten.

Ab 01.01.2005 bis 30.06.2007

Regelleistung 345,- Euro = 15,53 Euro Energiekosten

Regelleistung 311,- Euro = 14,00 Euro Energiekosten

Regelleistung 276,- Euro = 12,42 Euro Energiekosten

Regelleistung 207,- Euro = 9,32 Euro Energiekosten

Ab 01.07.2007 bis 30.06.2008

Regelleistung 347,- Euro = 15,62 Euro Energiekosten

Regelleistung 312,- Euro = 14,04 Euro Energiekosten

Regelleistung 278,- Euro = 12,51 Euro Energiekosten

Regelleistung 208,- Euro = 9,36 Euro Energiekosten

Ab 01.07.2008 bis 30.06.2009

Regelleistung 351,- Euro = 15,80 Euro Energiekosten

Regelleistung 316,- Euro = 14,22 Euro Energiekosten

Regelleistung 281,- Euro = 12,65 Euro Energiekosten

Regelleistung 211,- Euro = 9,50 Euro Energiekosten

Ab 01.07.2009 bis 31.12.2010

Regelleistung 359,- Euro = 16,16 Euro Energiekosten

Regelleistung 323,- Euro = 14,54 Euro Energiekosten

Regelleistung 287,- Euro = 12,92 Euro Energiekosten

Regelleistung 251,- Euro = 11,30 Euro Energiekosten

Regelleistung 215,- Euro = 9,68 Euro Energiekosten

(7) Kosten für Verpflegung oder Verköstigung gehören nicht zu den anererkennungsfähigen Unterkunftskosten und sind heraus zurechnen. **Verpflegung (22.17e)**

(8) Eine Erhaltungsaufwandspauschale gehört nicht zu den berücksichtigungsfähigen Unterkunftsaufwendungen nach § 22 SGB II (BSG, Urt. v. 03.03.09, Az. B 4 AS 38/08 R). **Erhaltungsaufwandspauschale (22.17f)**

6. Eigenheimbesitzer/eigengenutzte Eigentumswohnungen (ETW)

(1) Bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen zählen zu den KdU diejenigen Ausgaben, die bei der Ermittlung des Einkommens aus Vermietung und Verpachtung gem. § 7 Abs. 2 der Verordnung zu § 82 SGB XII absetzungsfähig sind. Dazu gehören

- Schuldzinsen und dauernde Lasten
- Steuern vom Grundbesitz
- sonstige öffentliche Abgaben
- Versicherungsbeiträge
- Erhaltungsaufwand
- sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes

Bei Eigentumswohnungen gehören zusätzlich zu den anzuerkennenden Kosten:

- Kosten der Hausverwaltung und des Hausmeisters
- Instandhaltungsrücklage

Zur Kostenübernahme im Einzelnen wird auf die nachfolgenden Regelungen verwiesen.

(2) Für Eigenheime und ETW sind Schuldzinsen und dauernde Lasten als Kosten der Unterkunft zu übernehmen. **Schuldzinsen (22.18a)**

gehören aber nur dann zu den Kosten der Unterkunft, wenn sie **nachweislich (Bankbestätigung verlangen) zur Anschaffung und Instandsetzung des Wohneigentums verwendet wurden** (nicht für private oder gewerbliche Darlehen, z.B. Autofinanzierung, Umschuldung Girokonto, Betriebsmittelkredit etc.).

Häufig verringert sich die Zinsbelastung monatlich, wenn auch meist nur gering. Die Bank hat die Möglichkeit einen Zins- und Tilgungsplan über den gesamten Darlehenszeitraum zu erstellen. Dieser Zins- und Tilgungsplan ist vom Antragsteller anzufordern. Auf der Basis des Zins- und Tilgungsplans können dann die tatsächlichen Zinsaufwendungen für den Bewilligungszeitraum festgestellt und der Berechnung der KdU zu Grunde gelegt werden (Angemessenheit beachten).

Hat jemand vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit ein Darlehen aufgenommen, um sein Eigenheim im notwendigen Umfang instand zu setzen oder zu erwartenden Schäden vorzubeugen, sind diese Aufwendungen wertmäßig den Aufwendungen für den Erwerb einer Immobilie gleich zu stellen. Soweit sich die Zinsen für das Darlehen im angemessenen Rahmen halten, sind sie als KdU zu übernehmen (LSG Sachsen- Anhalt, Beschl. v. 21.10.08, Az. L 2 B 342/07 AS ER).

Tilgungszahlungen werden nur insoweit übernommen, als mit deren Berücksichtigung die Kosten für eine angemessene Wohnung nicht überschritten werden. Bei einer relativ geringen Zinsbelastung und einer vergleichsweise hohen Tilgungslast ist das Wohneigentum bereits weitgehend finanziert, so dass im Wesentlichen keine Vermögensbildung mehr erfolgt sondern lediglich der Erhalt bereits bestehender Vermögenswerte (vgl. BSG Urteil vom 18.6.2008, B 14/11b AS 67/06 R).

**Tilgungsraten
(22.18b)**

(3) Nebenkosten für ETW und Eigenheime, die monatlich bzw. vierteljährlich wiederkehrend in gleicher Höhe anfallen, können als laufende Kosten der Unterkunft in die Berechnung aufgenommen werden. Für nur in längeren Zeitabständen anfallende Kosten (halbjährlich, jährlich) sind beim tatsächlichen Zahlungsanfall auf Antrag einmalige Beihilfen zu leisten, soweit dann noch ein Anspruch auf AlgII besteht. **Auf das Erfordernis der gesonderten Antragstellung ist im Erstbewilligungsbescheid hinzuweisen.**

**Nebenkosten
für ETW und
Eigenheime
(22.19)**

(4) Für **eigengenutzte ETW** sind die Nebenkosten wie unter Nr. 22.10 zu berücksichtigen. Abweichend von Nr. 22.10 sind bei einer selbstgenutzten ETW auch die Instandhaltungsrücklage, Kosten für die Verwaltung, Bankspesen, Kosten für Reparaturen und Instandsetzung (§ 1 BetrKV) anzuerkennen (LSG Baden-Württemberg, Urt. v. 26.01.07, Az. L 12 AS 3932/06). Insoweit erhält der Eigentümer der ETW niemals eine Gutschrift. Ein Erhaltungs- und Bewirtschaftungsaufwand ist hiermit abgegolten und nicht gesondert anzuerkennen.

Zu den angemessenen Kosten der Unterkunft bei selbst genutzten Eigenheimen zählen alle notwendigen Ausgaben, die bei der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung abzusetzen sind. Bei den Beiträgen für die Herstellung bzw. Anschaffung der öffentlichen Entwässerungseinrichtung handelt es

sich um eine sonstige öffentliche Abgabe. Ein Vermögenszuwachs wird vom Gesetz nicht ausdrücklich ausgeschlossen. vielmehr ist er soweit er für die Erhaltung der Unterkunft erforderlich ist, zu tolerieren (SG Altenburg, Beschl. v. 02.03.09, Az. S 23 AS 130/09 ER).

Wohngebäudeversicherungen (z.B. gegen Sturm- oder Hagelschäden), die der Eigentümer selbst abschließt, gehören zu den anerkennungsfähigen Nebenkosten.

Werden Instandhaltungsmaßnahmen an der Eigentumswohnung durchgeführt, so hat der hilfebedürftige Eigentümer in der Regel keinen eigenen Entscheidungsspielraum, da hierüber die Eigentümergemeinschaft mit Mehrheit entscheidet. An diesen Beschluss sind dann alle Eigentümer gebunden. Die Instandhaltungskosten sind dann als notwendig anzuerkennen.

(5) Bei **Eigenheimbesitzern** sind die Nebenkosten wie unter Nr. 22.10 zu berücksichtigen. Angemessene Ausgaben für Instandsetzung und Instandhaltung (§ 1 BetrKV) werden auf Antrag mit entsprechenden Nachweisen übernommen (LSG Hessen, Beschl. v. 05.02.07, Az. L 9 AS 254/06 ER).

(6) Erhält der Haus- bzw. Wohnungseigentümer noch Lastenzuschuss von der Wohngeldstelle, so ist dieser von den Unterkunftskosten abzusetzen. **Lastenzuschuss (22.20)**

(7) Die für die Finanzierung eines Eigenheims verwendete Eigenheimzulage mindert nicht die monatlichen Kosten der Unterkunft und Heizung und ist auch nicht mit diesen Aufwendungen zu verrechnen. Es ist allerdings zu prüfen, ob die Eigenheimzulage anzurechnendes Einkommen nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 AlgII-V darstellt (LSG Sachsen-Anhalt, Beschl. v. 02.12.08, Az. L 5 B 273/08 AS ER). **Eigenheimzulage (22.20a)**

(8) Einnahmen aus Untervermietung sind bei den Unterkunftskosten abzusetzen und nicht als Einkommen anzurechnen. **Untervermietung (22.20b)**

7. Pensionsunterbringung

Bei der Unterbringung in einer Pension wird in der Regel ein Gesamtpreis für alle Leistungen erhoben, die durch die Pension zur Verfügung gestellt werden. Aus dem Pensionspreis sind daher alle Positionen heraus zurechnen, die nicht Unterkunftskosten sind bzw. mit dem Regelsatz abgegolten sind. **Berechnung (22.20c)**

Heraus zurechnen sind insbesondere:

- Verpflegungskosten (Regelsatzanteil, je nach dem in welchem Umfang –F/M/A- eine Verpflegung gestellt wird)
- Stromkosten (4,50 % der Regelleistung)
- Heizkosten (16,- Euro je qm Wohnfläche = Jahresbetrag)

Wird im Mietvertrag bzw. in der Mietbescheinigung ein anderer

Betrag ausgewiesen, als sich nach den vorgenannten Berechnungsgrundlagen ergibt, so ist dieser Betrag maßgeblich und zu Grunde zu legen.

Hinweis: Beim Hotel Schwan, Neumarkt i.d.OPf. ist stets von einer Wohnfläche von 28 qm für eine Person auszugehen, soweit sich aus der Mietbescheinigung keine andere Wohnfläche ergibt.

Berechnungsbeispiel:

Pensionszimmer, 28 qm, vollmöbliert, Energie- und Heizkosten im Pensionspreis enthalten, keine Verpflegung, monatliche Miete 350,- Euro

Monatlicher Pensionspreis	350,00 Euro
Abzgl. Stromkosten	16,38 Euro
<u>Abzgl. Heizkosten (22,40 Euro x 28 qm : 12 Monate)</u>	<u>52,27 Euro</u>
Anzuerkennende Miete (inkl. Nebenkosten)	281,35 Euro

Auf die gesonderte Ausweisung der kalten Nebenkosten (= Betriebskosten) kann im Allgemeinen verzichtet werden. Bei Bedarf sind diese mit 1,- Euro je qm anzusetzen.

Als Kosten der Unterkunft werden somit 281,35 Euro und als Heizkosten 52,27 Euro, zusammen 333,62 Euro anerkannt.

Die Berechnung ist in der Akte jeweils zu dokumentieren.

8. Umzug/Unangemessene Unterkunftskosten

(1) Zur Zuständigkeit für die Abrechnung von Nebenkosten nach einem Umzug wird auf Nr. 22.13 verwiesen. **Umzug (22.21)**

(2) Als notwendig kann ein Umzug anerkannt werden, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt, von dem sich auch ein Nichthilfeempfänger leiten lassen würde. Nicht ausreichend ist, wenn der Umzug lediglich sinnvoll oder wünschenswert

ist (LSG Sachsen, Beschl. v. 26.10.09, Az. L 3 B 768/08 SO ER).

Ein Umzug ist insbesondere bei folgenden Umständen als notwendig anzuerkennen:

- beim Wechsel von einer unangemessenen in eine angemessene Wohnung,
- wenn die künftige Miete niedriger ist und dadurch die Hilfebedürftigkeit beendet oder zumindest deutlich gemindert wird,
- bei Wohnungskündigung durch den Vermieter,
- bei Eigenkündigung des Mieters, falls gravierende (z.B. gesundheitsschädliche oder bauliche) Mängel der Mietwohnung vorliegen und der Vermieter diese nicht beseitigt (ggfs. Mieterhilfeverein einschalten) oder nicht beseitigen muss,
- bei Auszug aus einer Obdachlosenunterkunft, zur Beendigung von Obdachlosigkeit oder falls jemand nur vorübergehend bei Verwandten oder Bekannten als Gast untergekommen ist,

- die Wohnungsgröße nicht mehr ausreichend ist (z.B. nach Familienzuwachs), Schwangere haben bereits mit Beendigung der 12. Schwangerschaftswoche Anspruch auf zusätzlichen Wohnraum
- bei zusätzlicher Aufnahme von Personen, die anzuerkennen ist (z.B. Zuzug des Ehegatten),
- bei Arbeitsaufnahme außerhalb des Pendelbereiches (vgl. § 121 Abs. 4 SGB III),
- bei häuslicher Gewalt ein Verbleib in der bisherigen Wohnung nicht mehr möglich ist oder
- bei Bedrohung durch den Ex-Partner oder eine sonstige Person, wenn die Bedrohung substantiell glaubhaft gemacht wird (OVG Bremen, Urt. v. 24.11.08, Az. S 2 B 558/08)
- aus schwerwiegenden sozialen Gründen ein Verbleib im bisherigen Wohnumfeld nicht mehr möglich ist (z.B. Rückfallgefahr bei Straffälligen oder Suchtkranken)
- zur besseren Wahrnehmung des Umgangsrechts oder zur Aufrechterhaltung des Kontaktes mit einem Kind (LSG Hessen, Beschl. v. 19.03.09, Az. L 7 AS 53/09 B ER),
- gesundheitliche Gründe einen Umzug erforderlich machen (z.B. wegen Schwerbehinderung oder Pflegebedürftigkeit),
- die Wohnung für ein menschenwürdiges Wohnen auf Dauer nicht geeignet ist (kein Bad/WC und ein solches kann auch nicht eingebaut werden oder Baufälligkeit und nicht mehr renovierbarer Zustand).

Bei Arbeitsaufnahme ist vorrangig eine Umzugskostenbeihilfe i.S.d. § 54 Abs. 6 SGB III beim zuständigen Arbeitsvermittler zu beantragen.

Werden gesundheitliche Gründe für den Umzug angeführt, ist dies durch eine ärztliche Bescheinigung nachzuweisen. Bei Zweifeln an der Umzugsnotwendigkeit ist der Ärztliche Dienst zu beteiligen.

Bei Wohnungsmängeln muss der Mieter primär die Pflichten des Vermieters aus dem Mietvertrag einfordern und ggfs. durchsetzen (mit anwaltschaftlicher Hilfe oder Mieterhilfeverein). Dies gilt z.B. auch bei Schimmelbefall in der Wohnung. Ein Umzug ist erst dann erforderlich, wenn der Vermieter eine ihm obliegende Mängelbeseitigung ablehnt oder die Beseitigung aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen unmöglich ist oder nach mehreren fehlgeschlagenen Versuchen nicht mehr zugemutet werden kann. Im Allgemeinen kann deshalb ein Umzugsgrund nur dann anerkannt werden, wenn ein Recht zur außerordentlichen Kündigung nach §§ 543 Abs. 1, Abs. 3 Satz 1 oder Satz 2 Nr. 1 i.V.m. § 569 Abs. 1 BGB besteht. Sind während der Sanierungsmaßnahme Gesundheitsgefahren zu befürchten, so ist auf den Anspruch nach § 536a Abs. 1 BGB gegenüber dem Vermieter, die Kosten einer anderweitigen Unterbringung zu übernehmen zu verweisen (LSG Sachsen, Beschl. v. 16.04.08)

**Wohnungs-
mängel,
Schimmel-
befall
(22.21a)**

(3) Für einen notwendigen Umzug können Umzugskosten übernommen werden. Auszugehen ist vom Grundsatz der Selbstdurchführung, d.h. dass Kosten nur insoweit zu übernehmen sind, als sich der Leistungsberechtigte nicht aus eigenen Kräften helfen kann. Es können dann lediglich folgende Kosten übernommen werden:

**Umzugs-
kosten,
Kosten-
voranschläge
(22.22)**

- Miet-Lkw inkl. Mietgebühren für Decken, Gurte und Kartons ohne Eigenbeteiligung,

- Versorgung von mithelfenden Familienangehörigen -falls notwendig- ,
- Umzugskartons, Verpackungsmaterial, Sperrmüllentsorgung etc. (LSG Sachsen, Beschl. v. 26.10.09, Az. L 3 B 768/08 SO ER).

Für den Miet-Lkw sind Kostenvoranschläge von mindestens 2 Anbietern vorlegen zu lassen. Für Helfer kann eine Entschädigung von 30,- Euro je Tag bezahlt werden. Kann der Umzug nicht selbst durchgeführt werden (z.B. wegen Alter, körperlicher Behinderung, bei Alleinerziehenden mit mehreren Kindern oder aus gesundheitlichen Gründen, die durch ärztliches Attest belegt sind), können die Kosten für eine Spedition übernommen werden. Es sind vom Antragsteller mindestens 2 Kostenvoranschläge von Speditionen oder Umzugsunternehmen vorzulegen. Dies gilt auch für Umzüge mit der CAH-Werkstatt, da auch insoweit ein Kostenvergleich anzustellen ist. Bei den Kostenvoranschlägen sollte es sich um einen Festpreis handeln, da erfahrungsgemäß der Umfang des Umzugsgutes zu niedrig geschätzt wird. Falls dennoch ein Kubikmeterpreis angegeben ist, ist dieser als Grundlage für den Kostenvergleich heranzuziehen und nicht die sich errechnenden Gesamtkosten, da die Menge des Umzugsgutes in der Regel unterschiedlich angesetzt wird.

Umzugskosten in eine unangemessene Wohnung werden nicht übernommen (Sozialgericht Regensburg, Az. S 8 AS 368/05).

- (4) Vor einem Umzug sollten vom Leistungsberechtigten folgende Zusicherungen eingeholt werden:
- Zusicherung zur Übernahme der künftigen angemessenen Unterkunfts-kosten
 - Zusicherung zur Übernahme der Wohnungsbeschaffungskosten und/oder Umzugskosten
 - Zusicherung zur Übernahme der Mietkaution

**Zustimmung
zum Umzug
(22.23)**

Die Zusicherung muss in der Regel schriftlich erteilt werden (LSG Chemnitz, Beschl. v. 19.09.2007, Az. L 3 B 411/06 AS-ER). Dies gilt auch für die Ablehnung der Zusicherung.

Die Zusicherung für Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten erteilt der Träger des bisherigen Wohnortes, da nur er die Notwendigkeit des Umzugs beurteilen kann. Der künftige Leistungsträger ist in die Entscheidung mit einzubeziehen, da dieser die Angemessenheit der künftigen Wohnung bestätigen muss.

Der zukünftige Träger ist für die Zusicherung zur Übernahme der Mietkaution zuständig.

Das Zustimmungserfordernis des Jobcenters zum Umzug hat nur Aufklärungs- und Warnfunktion. War der Umzug objektiv notwendig, sind die bisherigen bzw. künftigen angemessenen Unterkunfts-kosten auch bei nachträglicher Antragstellung zu übernehmen (LSG Schleswig-Holstein, Beschl. v. 19.01.07, Az. L 11 B 479/06 AS PKH). Die Umzugskosten selbst können jedoch bei fehlender vorheriger Antragstellung nicht übernommen werden (BayLSG, Az. L 7B 728/07 AS ER v. 14.08.07).

Umzugskosten sind auch ohne vorherige Zusicherung zu übernehmen, wenn der Leistungsträger die Entscheidung treuwidrig verzögert hat. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn der Leistungsträger angekündigt hatte, die Unterkunftskosten künftig nur noch in angemessener Höhe zu übernehmen und dann über einen Antrag auf Übernahme von Umzugskosten innerhalb von 14 Tagen nicht reagiert bzw. entschieden hat (BSG, Urt. v. 06.05.10, Az. B 14 AS 7/09 R).

(5) Für den Umzug während des laufenden Monats oder einzelner Mitglieder des Haushaltes wird auf die Fachlichen Hinweise der BA, Nr. 36.10 verwiesen. Auf die Übergangsregelung des § 68 Abs. 2 SGB II wird hingewiesen.

Umzug während des Monats (22.24)

(6) Sind die Unterkunftskosten nicht angemessen, ist der Leistungsbezieher aufzufordern, die Unterkunftskosten zu senken. Nicht zulässig ist eine Aufforderung zum Umzug, da es dem Leistungsberechtigten selbst obliegt zu entscheiden, auf welche Art und Weise er die Unterkunftskosten senken will (z.B. Verhandlung mit dem Vermieter über eine Mietsenkung, Untervermietung).

Keine Aufforderung zum Umzug (22.25a)

(7) Die unangemessenen Unterkunftskosten werden nur solange anerkannt, als eine Senkung der Unterkunftskosten z.B. durch Umzug, Untervermietung oder auf andere Weise nicht möglich ist, in der Regel jedoch längstens für 6 Monate. **Die 6-Monatsfrist beginnt erst dann zu laufen, sobald der Leistungsempfänger auf die Unangemessenheit der Unterkunftskosten hingewiesen und aufgefordert wurde, diese zu senken**, außer wenn die Unangemessenheit der Unterkunftskosten durch frühere zureichende Information durch den Leistungsträger offenkundig ist (BSG, Urt. vom 7.11.2006, Az. B 7b AS 10/06 R). Von der 6-Monatsfrist kann nur in atypischen Fällen abgewichen werden. Sie kann sich angemessen verlängern, wenn z.B. der neue Mietvertrag einen Mietbeginn erst in 1-2 Monaten nach Ende der Frist vorsieht. Eine Verkürzung der 6-Monatsfrist ist im Allgemeinen nicht zulässig, außer es steht fest, dass die Kostensenkungsmaßnahmen früher wirksam werden könnten. Es ist zulässig, dass vom Grundsicherungsträger auf einen kürzeren Übernahmezeitraum hingewirkt wird. Dem Erhalt des sozialen Umfeldes kann auch bei Anfahrtszeiten mit öffentlichen Verkehrsmitteln, wie sie auch Berufstätigen zugemutet werden, Rechnung getragen werden (BSG, Urt. v. 19.02.09, Az. B 4 AS 30/08 R).

Unangemessene Unterkunftskosten (22.25b)

Voraussetzung für eine Absenkung der KdU auf eine angemessene Höhe unmittelbar bei erstmaliger Leistungsbewilligung ist stets, dass der Leistungsberechtigte von seiner Obliegenheit zurechenbar Kenntnis hatte, die Kosten auf ein angemessenes Niveau zu senken. Dies ist selbst dann nicht der Fall, wenn die neue Wohnung am gleichen Tag angemietet wird, an dem AlgII beantragt wird, außer die Obliegenheit zur Kostensenkung oder die angemessene Miete war bereits bekannt, z.B. aus einem früheren Leistungsbezug (BSG, Urt. v. 17.12.09, Az. B 4 AS 19/09 R). Es kann aber im Einzelfall entschieden werden, ob bei sog. bösgläubiger Anmietung der Wohnung (d.h. dass der Leistungsberechtigte wusste, dass er die Miete nicht aus eigenen Mitteln wird bestreiten können) eine Verkürzung der Übergangsfrist gem. § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II in Frage kommt.

Bei einem nicht erforderlichen Umzug kommt eine Deckelung der

Unterkunftskosten auf das angemessene Niveau auch dann nicht in Betracht, wenn im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages oder alternativ des Umzuges keine Hilfebedürftigkeit vorlag (BSG, Urt. v. 30.08.10, Az. B 4 AS 10/10 R).

Eine einmal erteilte Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten wirkt nach einer Unterbrechung der Hilfestellung (z.B. durch Erzielung von Einkommen) nur dann fort, wenn sich die Reduzierung der KdU auf den angemessenen Satz in der Bewilligung von AlgII bereits realisiert hatte. Eine nochmalige Aufforderung bei erneuter Antragstellung auf AlgII ist jedoch erforderlich, wenn der 6-Monatszeitraum noch nicht abgelaufen war. Der 6-Monatszeitraum beginnt dann neu zu laufen.

Die Kostensenkungsaufforderung ist an keine besondere Form gebunden, ihr kommt lediglich im Rahmen der Zumutbarkeitsprüfung eine Aufklärungs- und Warnfunktion zu. Je besser der Leistungsempfänger bereits informiert ist, desto geringer sind die Anforderungen an den Inhalt der Kostensenkungsaufforderung. In der Regel ist es ausreichend, wenn die Höhe der angemessenen Miete und die Folgen der Kostensenkung bekannt sind. Genaue Angaben zur Art der Kostensenkung und zur erwarteten Intensität der Wohnungssuche und eine Differenzierung zwischen Grundmiete, kalten Nebenkosten und Heizkosten sind entbehrlich. Die Kostensenkungsaufforderung ist vielmehr nur als ein Angebot zu verstehen, in einen Dialog über die angemessenen KdU einzutreten. Es werde erwartet, dass sich der Leistungsberechtigte selbst zwecks Unterstützung an den kommunalen Träger wendet. Der Gesetzgeber habe erkennbar keine zwingende Aufforderung zur Kostensenkung gewollt und auch keine Rechtsfolgenbelehrung vorgesehen. (BSG, Urt. v. 27.02.08, Az. B 14/7b AS 70/06 R, Urt. v. 19.03.08, Az. B 11b AS 43/06 R, Urt. v. 20.08.09, Az. B 14 AS 41/08 R, Urt. v. 01.06.10, Az. B 4 AS 78/09 R).

**Kosten-
senkungs-
aufforderung
(22.25c)**

Hält der Grundsicherungsträger eine Mietzinsvereinbarung oder eine Mieterhöhung für unwirksam, so kann er ebenfalls ein Kostensenkungsverfahren betreiben. Die Kostensenkungsaufforderung muss in diesen Fällen den Leistungsberechtigten in die Lage versetzen, seine Rechte gegenüber dem Vermieter durchzusetzen, d.h. dass die Rechtslage und die Möglichkeiten gegenüber dem Vermieter vorzugehen (z.B. Mieterhilfeverein) ausführlich dargestellt werden müssen (BSG, Urt. v. 22.09.09, Az. B 4 AS 8/09 R).

**Mieterhöhung,
Wirksamkeit
und Voraus-
setzungen
(22.25d)**

Eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 ff BGB) kann unter folgenden Voraussetzungen erfolgen:

- Die Mieterhöhung muss schriftlich erfolgen.
- Wirksam wird die Mieterhöhung erst zum Beginn des 3. Kalendermonats nach Zugang des Mieterhöhungsschreibens.
- Die letzte Mieterhöhung muss mindestens 1 Jahr zurückliegen.
- Innerhalb von 3 Jahren darf die Miete höchstens um 20% erhöht werden.
- Die Mieterhöhung ist schriftlich zu begründen, z.B. durch Verweis auf einen Mietspiegel oder Benennung von Vergleichswohnungen.
- Für die Erhöhung der Nebenkosten muss sich eine Notwendigkeit hierfür aus der letzten Abrechnung ergeben.

(8) Die Bemühungen zur Senkung der Unterkunftskosten sind vom Hilfebedürftigen substantiiert mit Zeitungsausschnitten, Namen der potentiellen Vermieter, Bewerbungen bei Wohnungsbauträgern sowie entsprechenden Absagen schriftlich zu belegen.

**Nachweise
(22.25e)**

(9) Werden ausreichende aber erfolglose Bemühungen zur Senkung der Unterkunftskosten nachgewiesen, sind die tatsächlichen Unterkunftskosten für eine weitere Übergangsfrist von in der Regel 3 Monaten zu übernehmen. Nach Ablauf der Frist ist eine erneute Prüfung vorzunehmen, ob eine Senkung der Unterkunftskosten zwischenzeitlich möglich war. Dies ist jeweils aktenkundig zu machen und im Allg-Bewilligungsbescheid in die Begründung aufzunehmen.

**Erfolglose
Bemühungen,
Verlängerung
der Frist
(22.25f)**

(10) Für die praktische Abwicklung eines Umzugs sind in der LuV-Ablage/Formblätter ein Merkblatt für den Hilfeempfänger sowie ein Laufzettel hinterlegt. Dem Hilfeempfänger ist ein Merkblatt auszuhändigen. Eine weitere Ausfertigung des Merkblatts ist zur Akte zu nehmen mit der Unterschrift des Hilfeempfängers, dass er dieses erhalten hat.

**Merkblatt,
Laufzettel
(22.25g)**

(11) Werden bei einem vom Jobcenter veranlassten Umzug Möbel beschädigt, so besteht nach § 23 Abs. 3 SGB II ein Anspruch auf eine neue Grundausstattung, soweit das Mobiliar durch die Beschädigung unbrauchbar geworden ist. Vorrangig ist eine Schadensersatzpflicht des Umzugsunternehmens zu prüfen. Keinen Ersatz gibt es, wenn die Möbel dem Besitzer nicht mehr gefallen oder sie nicht mehr optimal zur neuen Wohnung passen und dadurch nicht mehr nutzbar sind. Dies gilt auch dann, wenn die Möbel auch ohne den Umzug wegen Unbrauchbarkeit durch andere Gegenstände hätten ersetzt werden müssen. Es ist dem Leistungsempfänger dann zumutbar, auf aus der Regelleistung zu bildende Rücklagen zurückzugreifen, um für Ersatz zu sorgen (BSG, Urt. v. 01.07.2009, Az. B 4 AS 77/08 R).

**Beschädigung
beim Umzug
(22.25h)**

(12) Die Deckelung der Kosten der Unterkunft und Heizung nach einem nicht erforderlichen Umzug gem. § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II ist nur anzuwenden, wenn der Umzug innerhalb des für die Bestimmung der Angemessenheit der KdU maßgeblichen örtlichen Bereichs erfolgt. Bei einem Umzug in einen anderen örtlichen Bereich mit anderen angemessenen KdU stellen diese die Obergrenze dar (BSG, Urt. v. 03.06.10, Az. B 4 AS 60/09 R und LSG Baden-Württemberg, Urt. v. 17.07.08, Az. L 7 AS 1300/08).

**Nicht erforderlicher Umzug
(22.25i)**

(13) In Einzelfällen kann es notwendig sein, für einen oder mehrere Monate aus Anlass eines Umzuges eine doppelte Mietzahlung vorzunehmen. Notwendig ist die doppelte Mietzahlung nur, wenn die Einhaltung der Kündigungsfrist nicht möglich war, etwa weil dann eine besonders günstige Wohnung nicht mehr anmietbar gewesen wäre oder bereits seit längerem erfolglos nach einer Wohnung gesucht worden war.

**Verzahnungs-
miete
(22.25j)**

Für diese sog. Verzahnungsmiete ist das Jobcenter Landkreis Neumarkt i.d.OPf. nur zuständig, wenn der Umzug innerhalb des Landkreises Neumarkt i.d.OPf. erfolgt. Entsteht die doppelte Mietzahlung für eine Wohnung im Bereich eines anderen Grundsicherungsträgers ist dieser zuständig.

9. Mietkaution, Genossenschaftsanteile

Die Mietkaution darf 3 Monatsmieten (ohne Nebenkosten-vorauszahlungen) nicht übersteigen (§ 551 Abs. 1 BGB).

**Mietkaution
(22.26a)**

Der Mieter ist zur Zahlung in 3 gleichen monatlichen Teilbeträgen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig (§ 551 Abs. 2 BGB). In der Praxis händigen die Vermieter den Wohnungsschlüssel aber meist erst dann aus, wenn die Kautions sofort vor Mietbeginn in einer Summe bezahlt wird.

Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Geldanlage muss getrennt vom Vermögen des Vermieters erfolgen. Die Erträge stehen dem Mieter zu (§ 551 Abs. 3 BGB).

Von den Regelungen in § 551 BGB kann nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden (§ 551 Abs. 4 BGB).

Die Mietkaution ist bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger zu übernehmen (§ 22 Abs. 6 SGB II). Sie ist nur bei laufender Hilfestellung zu leisten (BayStMAS v. 25.07.05 – I 3/2337/5/40/05, § 21 Satz 2 SGB XII). Nicht zu übernehmen ist die Kautions, wenn die (künftigen) Unterkunftskosten unangemessen hoch sind (OVG Hamburg, Beschl. v. 18.08.93, Az. BS IV 164/93 und SG Bremen, Beschl. v. 05.11.09, Az. S 26 AS 1958/09 ER).

Eine Mietkaution soll als Darlehen erbracht werden (§ 22 Abs. 6 Satz 3 SGB II). Hat der Leistungsberechtigte geschütztes Vermögen, so ist ihm zuzumuten, die Kautions hieraus aufzubringen, selbst wenn der Umzug vom Jobcenter veranlasst wurde. Es ist auch jeweils zu prüfen, ob die Kautions für die bisherige Wohnung so rechtzeitig zurückgezahlt wird, dass sie für die neue Kautions verwendet werden kann. Das Darlehen ist dadurch zu sichern, dass der Leistungsberechtigte seine Ansprüche auf Rückzahlung an das Jobcenter abtritt.

**Darlehen
(22.26b)**

Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 10 % der maßgebenden Regelleistung, beginnend ab dem Monat, der auf die Auszahlung des Darlehens folgt (§ 42a Abs. 2 SGB II). Bei Rückzahlung der Kautions durch den Vermieter ist das Darlehen sofort in Höhe des noch nicht getilgten Darlehensbetrages fällig (§ 42a Abs. 3 Satz 1 SGB II), ebenso nach Beendigung des Leistungsbezugs (§ 42a Abs. 4 SGB II).

Hat der Leistungsberechtigte die vorherige Zusicherung des Grundsicherungsträgers für Wohnungsbeschaffungskosten ohne triftige Gründe nicht vor der Unterzeichnung des Mietvertrages eingeholt, so liegen die Voraussetzungen für ein Darlehen für die Mietkaution nicht vor. Bei der nach § 22 Abs. 3 Satz 1 SGB II erforderlichen vorherigen Zusicherung handelt es sich um eine Anspruchsvoraussetzung (LSG NRW, Beschl. v. 26.11.09, Az. L 19 B 297/09 AS ER).

**Vorherige
Zusicherung
(22.26c)**

Genossenschaftsanteile gehören bei Bezug einer Genossenschaftswohnung zu den Wohnungsbeschaffungskosten. Sie können dann übernommen werden, wenn der Grundsicherungsträger den Umzug veranlasst hat oder der Umzug als notwendig anzuerkennen ist und die Miete für die neue Wohnung angemessen ist. Hält der Grundsicherungsträger die zu zahlenden Genossenschaftsanteile für zu hoch, muss er hierauf vorher hinweisen und dem Antragsteller vor Unterzeichnung des Mietvertrages mitteilen, dass er diese nicht übernehmen wird (LSG Sachsen, Beschl. v. 29.09.08, Az. L 2 B 611/08 AS ER).

Genossenschaftsanteile (22.26d)

Höhe und Umfang der Genossenschaftsanteile richten sich nach den jeweiligen Geschäftsbedingungen der Genossenschaft.

Das Zahlungs- und Erstattungsverfahren soll für Genossenschaftsanteile entsprechend wie bei der Übernahme einer Kautionsbehandlung werden. Zu beachten ist allerdings, dass die Genossenschaftsanteile bei der Beendigung des Mietverhältnisses nicht automatisch zurück gezahlt werden sondern hierfür die gesonderte Kündigung der Mitgliedschaft in der Genossenschaft erforderlich ist.

Ob die Gewinne der Genossenschaft während des Geschäftsjahres verteilt werden oder die Rücklagen erhöhen oder das Geschäftsguthaben verzinst wird, kann in jeder Genossenschaft unterschiedlich geregelt sein. Wenn es keine besondere Regelung gibt, haben die Genossen einen Anspruch auf Gewinnverteilung.

Geschütztes Vermögen in ausreichender Höhe steht der Übernahme eines Genossenschaftsanteils entgegen, auch wenn der Umzug vom Jobcenter veranlasst oder aus einem anderen Grund notwendig ist.

10. Auszug U25

Die Einschaltung der Jugendhilfe oder der Polizei ist ein wichtiges Indiz für schwerwiegende soziale Gründe im Sinne des § 22 Abs. 2 a SGB II. Daneben ist eine Verweisung auf die Wohnung der Eltern aus schwer wiegenden sozialen Gründen insbesondere dann nicht zumutbar, wenn

Auszug U25 (22.27)

- eine Eltern-Kind-Beziehung nie bestanden hat oder nachhaltig und dauerhaft gestört ist (seit Kindesalter auswärts untergebracht)
- Gefahr für das körperliche oder geistige Wohl besteht (Elternteil ist alkoholkrank, drogenabhängig, psychisch krank)
- Vollzeitpflege bei Pflegeeltern oder in einem Heim vorlag (§§ 33, 34 SGB VIII)
- Sozialpädagogische Intensivbetreuung geleistet wurde (§ 35 SGB VIII)
- bei Heirat (vgl. Art. 6 GG), jedoch nicht bei eheähnlicher Gemeinschaft
- bei Schwangerschaft, wenn kein ausreichender Wohnraum für Mutter und Kind vorhanden ist oder die Schwangerschaft von den Eltern abgelehnt wird (z.B. aus religiösen oder kulturellen Gründen)

Bei der Beurteilung von schwer wiegenden sozialen Gründen kann eine fachliche Bewertung vom Jugendamt eingeholt werden, wenn die betroffenen Kunden in der Vergangenheit durch das Jugendamt betreut worden.

11. Maklerkosten

(1) Maklerkosten werden in der Regel nicht übernommen.

**Maklerkosten
(22.28)**

(2) Ausnahmsweise können Maklergebühren dann übernommen werden, wenn sie unvermeidbar sind. Das ist dann der Fall, wenn Wohnungen im unteren Segment ohne Einschaltung eines Maklers unter Berücksichtigung der als angemessen anzusehenden KdU und Heizkosten nicht in nennenswertem Umfang vorhanden sind (LSG Nordrhein-Westfalen, Beschl. v. 02.04.09, Az. L 7 B 33/09 AS ER).

(3) Die Leistungsempfänger sind primär auf die Tagespresse, örtlichen Wohnungsbauträger sowie die Vergabe von Sozialwohnungen zu verweisen. Wenn nachweislich seit mindestens 2 Monaten erfolglos und intensiv eine neue Wohnung gesucht wird oder bei einer besonderen Wohnungsnotlage (z.B. Schwangere, Kleinkinder oder mehr als 3 minderjährige Kinder im Haushalt, Randgruppen, Angehörige bestimmter Kulturkreise) können die Maklerkosten ebenfalls übernommen werden.

(4) Maklergebühren, die anlässlich der Veräußerung von Wohnungseigentum eines Hilfeempfängers anfallen, sind von § 22 Abs. 3 SGB II nicht erfasst. Sie gehören auch nicht zu den Umzugs- oder Unterkunftskosten und mindern lediglich den Verkaufserlös. Der Wechsel in eine kostenangemessene Unterkunft ist nicht notwendigerweise an den vorangehenden Verkauf eines Hauses/einer Wohnung geknüpft (BSG, Urt. v. 18.02.10, Az. B 4 AS 28/09 R).

(5) Die Maklerprovision ist gesetzlich auf höchstens 2 Monatsmieten (ohne Nebenkosten zuzüglich Umsatzsteuer) begrenzt. Sie darf nur verlangt werden, wenn eine Wohnung vermittelt wurde und der Mietvertrag tatsächlich zustande gekommen ist. Eine Vermittlungsprovision kann nicht gefordert werden,

- für öffentlich geförderte Wohnungen,
- wenn der Makler selbst Eigentümer, Verwalter oder Vermieter der Wohnung ist,
- wenn dem Ehepartner die Maklerfirma gehört oder der andere in erheblichem Umfang wirtschaftlich an der Verwalterfirma beteiligt ist

12. Mietschulden und Stromschulden

Eine drohende Obdachlosigkeit kann mit einem Darlehen nach § 22 Abs. 8 SGB II durch kommunale Leistungen abgewendet werden. Für die Rückzahlung des Darlehens gilt § 42a Abs. 2 SGB II. Danach erfolgt die Rückzahlung durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 10 % des maßgebenden Regelbedarfs, beginnend mit dem Monat, der auf die Auszahlung folgt.

**Mietschulden,
Darlehen
(22.29a)**

Geschütztes Vermögen im Sinne von § 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 SGB II (Grundfreibetrag) ist vorrangig zur Begleichung der Miet- und Stromschulden einzusetzen (§ 22 Abs.8 Satz 3 SGB II).

**Vorrangiger
Einsatz des
geschützten
Vermögens
(22.29b)**

Begleicht der Leistungsberechtigte die Mietschulden mit Hilfe eines anderweitig beschafften Darlehens, sind auch die insoweit bestehenden Schulden zu übernehmen, wenn der Grundsicherungsträger über die Leistungsgewährung nicht rechtzeitig entschieden oder diese rechtswidrig abgelehnt hat (BSG, Urt. v. 17.06.01, Az. B 14 AS 58/09 R).

**Anderweitig
beschafftes
Darlehen
(22.29c)**

Zahlt das Jobcenter die Miete direkt an den Vermieter und zwar über einen längeren Zeitraum hinweg jeweils um einige Tage verspätet, so darf der Vermieter deshalb nicht fristlos kündigen (BGH, Urt. v. 21.10.09, Az. VIII ZR 64/09).

**Drohende
Wohnungs-
losigkeit
(22.29d)**

Lediglich die schlichte Behauptung des Hilfesuchenden, dass er wegen Nichtzahlung der Miete unmittelbar von einer Wohnungskündigung bedroht ist, rechtfertigt eine Mietschuldenübernahme nicht. Die Übernahme von Mietschulden ist auch dann nicht gerechtfertigt, wenn der Hilfesuchende die Mietschulden absichtlich entstehen lässt, in der Annahme, der Grundsicherungsträger werde diese zu gegebener Zeit übernehmen. Die Unterkunftskosten müssen angemessen sein, ansonsten ist eine Übernahme nicht gerechtfertigt (LSG Hessen, Beschl. v. 02.06.2008, Az. L 7 SO 14/08 B ER).

(2) Für Bedarfsgemeinschaften, die nicht hilfebedürftig sind, da übersteigendes Einkommen vorhanden ist, ist das Sozialamt für die Schuldenübernahme zuständig (§ 21 Satz 2 SGB XII).

**Zuständigkeit
des Sozialamts
(22.30a)**

(3) Eine Übernahme von Schulden nach § 22 Abs. 5 SGB II kann von Seiten des Jobcenters dann erfolgen, wenn Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden. Eine Erbringung von Leistungen für Unterkunft und Heizung liegt nicht nur dann vor, wenn bereits eine Bewilligung von AlgII erfolgt ist, sondern bereits dann, wenn AlgII beantragt worden ist und keine Gesichtspunkte erkennbar sind, die einen Leistungsanspruch eindeutig ausschließen.

**Zuständigkeit
des
Jobcenters
(22.30b)**

(4) Droht zwar eine Wohnungslosigkeit, kann diese jedoch nicht mehr durch die Übernahme von Mietschulden verhindert werden, weil der Vermieter auch aus anderen Gründen ein Räumungsurteil erwirkt oder fristgerecht gekündigt hat und nicht bereit ist, das Mietverhältnis fortzusetzen, kommt eine Übernahme der Mietrückstände nicht in Betracht (LSG NRW, Beschl. v. 05.11.08, Az. L 7 B 273/08 AS ER).

**Räumungs-
urteil,
fristgerechte
Kündigung
(22.30c)**

Stromschulden (22.31a)

(5) Nach § 19 Abs. 2 StromGVV ist der Grundversorger berechtigt, insbesondere bei der Nichterfüllung der Zahlungsverpflichtung trotz Mahnung die Grundversorgung 4 Wochen nach Androhung unterbrechen zu lassen und den zuständigen Netzbetreiber mit der Unterbrechung der Grundversorgung zu beauftragen (Satz 1). Dies gilt nicht, wenn die Folgen der Unterbrechung außer Verhältnis zur Schwere der Zuwiderhandlung stehen oder der Kunde darlegt, dass hinreichende Aussicht besteht, dass er seinen Verpflichtungen nachkommt (Satz 2). Der Grundversorger kann mit der Mahnung zugleich die Unterbrechung der Grundversorgung androhen, sofern dies nicht außer Verhältnis zur Schwere der Zuwiderhandlung steht (Satz 3). Wegen Zahlungsverzugs darf der Grundversorger eine Unterbrechung unter den in Satz 1 bis 3 genannten Voraussetzungen nur durchführen lassen, wenn der Kunde nach Abzug etwaiger Anzahlungen mit mindesten 100,- Euro in Verzug ist (Satz 4). Bei der Berechnung der Höhe des Betrages nach Satz 4 bleiben diejenigen nicht titulierten Forderungen außer Betracht, die der Kunde form- und fristgerecht sowie schlüssig begründet beanstandet hat (Satz 5). Ferner bleiben diejenigen Rückstände außer Betracht, die wegen einer Vereinbarung zwischen Versorger und Kunde noch nicht fällig sind oder die aus einer streitigen und noch nicht rechtskräftig entschiedenen Preiserhöhung des Grundversorgers resultieren (Satz 6).

Eine Zusammenrechnung von Zahlungsrückständen für verschiedene Versorgungssparten ist insoweit gesetzlich nicht vorgesehen. Dies würde zu einer Benachteiligung von Kunden führen, die ihren gesamten Energiebedarf von nur einem Energieversorger beziehen, unter Umständen deshalb, weil Alternativen nicht vorhanden sind.

Bei einer rechtswidrigen Androhung der Unterbrechung der Grundversorgung ist es einem Leistungsberechtigten zuzumuten, zunächst gegen den Versorger rechtlich vorzugehen, bevor ein Anspruch auf Übernahme der Stromrückstände nach dem SGB II besteht.

Vgl. Ur. des SG Nürnberg vom 06.02.09, Az. S 20 AS 95/09 ER

Droht wegen Zahlungsrückständen eine Stromsperrung, ist vor allem in der kalten Jahreszeit von einer Unbewohnbarkeit der Wohnung auszugehen. Dies führt zu einer vergleichbaren Notlage wie bei Obdachlosigkeit, so dass insbesondere bei Kindern im Haushalt eine Hilfestellung nach § 22 Abs. 8 SGB II zu prüfen ist. Im Rahmen des dabei eingeräumten Ermessens kann geprüft werden, ob ein sozialwidriges Verhalten des Antragstellers zur Stromsperrung geführt hat und eine Hilfestellung deshalb nicht gerechtfertigt ist (LSG NRW, Beschl. v. 12.12.08, Az. L 7 B 384/08 AS).

Ein missbräuchliches Herbeiführen der Notlage durch den Hilfesuchenden zu Lasten des Leistungsträgers kann der Übernahme der Stromrückstände entgegenstehen (LSG Niedersachsen-Bremen, Beschl. v. 04.09.09, Az. L 13 AS 252/09 B ER).

Bei der Ermessensentscheidung, ob die Stromrückstände übernommen werden, sind die Höhe der aufgelaufenen Rückstände, die Ursachen, die zum Zahlungsrückstand geführt haben, die persönliche Betroffenheit von einer Stromsperre, das in der Vergangenheit gezeigte Verhalten (erstmaliger oder wiederholter Rückstand, Bemühungen zur Rückführung der Schulden) sowie eine Prognose für die Zukunft zu berücksichtigen (SG Stade, Beschl. v. 06.07.09, Az. S 19 SO 59/09 ER).

Für Stromschulden bis 300 € sind die Energieversorger verpflichtet, Ratenzahlung mit den Kunden zu vereinbaren (LSG NRW v. 15.07.05 - L 1 B 7/05 SO ER; Bay LSG v. 16.01.06 - L 7 B 518/05 AS ER). Ein Darlehen vom Jobcenter ist deshalb in diesen Fällen nicht notwendig. **Ratenzahlungsvereinbarung (22.31b)**

Bestehen Stromschulden aus der Vergangenheit und wurde bereits der Anbieter gewechselt, so ist die künftige Stromversorgung nicht gefährdet. **Anbieterwechsel (22.31c)**

Falls auf der Grundlage von § 22 Abs. 5 SGB II Stromschulden übernommen werden mussten, ist für künftige Abschläge eine direkte Zahlung an das Energieversorgungsunternehmen vorzusehen (§ 22 Abs. 7 Satz 3 Nr. 2 SGB II). **Direkte Zahlung der Abschläge (22.31d)**

13. Räumungsklage

Die Mitteilung der Räumungsklage von Wohnraum an das Jobcenter ist zu bearbeiten, sobald ein Antrag auf ein Darlehen für Mietschulden eingereicht wird. Soweit der Vermieter erklärt, dass er das Mietverhältnis nicht fortsetzen will und (mindestens) auf einer fristgemäßen Kündigung besteht (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB, BGH - VIII ZR 6/04 -), ist kein Darlehen zu gewähren, da dann die Unterkunft nicht erhalten werden kann. **Räumungsklage (22.32a)**

Die Obdachlosenbehörden haben nach den landesrechtlichen Sicherheitsgesetzen die Möglichkeit, einen Mieter zur Vermeidung von Obdachlosigkeit wieder in die bisherige Wohnung einzuweisen. Voraussetzung hierfür ist, dass eine anderweitige Unterbringung nicht möglich ist. Die Wiedereinweisung ist nur befristet möglich und stellt einen Verwaltungsakt gegenüber dem Vermieter dar. Die Obdachlosenbehörde muss sich dabei verpflichten, die Miete künftig zu übernehmen. Vom Obdachlosen kann die Miete als Gebühr zurückverlangt werden. Soweit dies erfolgt, kann die Gebühr als KdU bis zur angemessenen Höhe anerkannt werden. **Wiedereinweisung eines Mieters in die bisherige Wohnung (22.32b)**

14. Zweckentsprechende Verwendung

(1) Wenn die zweckentsprechende Verwendung nicht sichergestellt ist, soll die Miete sowie eventuelle Nachzahlungen für Nebenkosten direkt an den Vermieter überwiesen werden (§ 22 Abs. 7 SGB II). Dies gilt auch für Energiekosten an das **Abzweigung der Miete (22.33a)**

Energieversorgungsunternehmen.

(2) Die leistungsberechtigte Person ist über eine direkte Zahlung ab den Mieter oder das Energieversorgungsunternehmen schriftlich zu unterrichten (§ 22 Abs. 7 Satz 4 SGB II).

**Unterrichtung
des Leistungs-
berechtigten
(22.33b)**

15. Wohngeld

(1) Vom Wohngeld sind Empfänger von Alg II/Sozialgeld, wenn diese Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft sind, ausgeschlossen. Bei Antragstellung auf Alg II im Anschluss an eine Lohnersatzleistung gilt der Wohngeldausschluss vom Ersten des Monats an (§ 1 Abs. 2 Satz 6 WoGG, Fachliche Hinweise der BA Nr. 37.7 und 37.7a)

**Ausschluss
von Wohngeld
(22.34)**

(2) In Mischhaushalten, in denen Personen keinen ALG-II-Anspruch haben, kann der Haushaltsvorstand den Wohngeldantrag für diese Person stellen (§ 1 Abs. 3, § 7 Abs. 4, § 41 Abs. 3 Satz 3 WoGG). BAföG-Empfänger, die grundsätzlich keinen Wohngeldanspruch haben, aber im Haushalt der Eltern leben, sind somit wohngeldberechtigt.

**Kein Aus-
schluss von
Wohngeld
(22.35)**

(3) Grundsätzlich besteht kein Nebeneinander von Wohngeld und AlgII. Wird jedoch Wohngeld aus EDV-technischen Gründen weiterhin gezahlt, ist dies als Einkommen bei den Unterkunftskosten zu berücksichtigen. Die Wohngeldstelle ist unverzüglich zu informieren, um die Wohngeldzahlung einzustellen. Das angerechnete Wohngeld ist in diesem Fall an die Wohngeldstelle zu erstatten (§ 103 SGB X).

**Wohngeld als
Einkommen
(22.36)**

(4) Ein Verzicht auf Alg II und Antragstellung auf Wohngeld ist stets möglich (§ 1 Abs. 5 WoGG, § 46 Abs. 2 SGB I). Umgekehrt ist ein Verzicht auf Wohngeld zu Lasten von Alg II nicht möglich. Es ist zu prüfen, ob im Rahmen einer fiktiven Wohngeldberechnung die Bedarfsgemeinschaft durch Zahlung des Wohngeldes aus dem Leistungsbezug fällt (§ 9 Abs. 1 SGB II, § 1 Abs. 2 WoGG).

**Verzicht
(22.37)**

(5) Wird Alg II nicht zum Ersten eines Monats und nicht im Anschluss an eine Lohnersatzleistung beantragt, gilt der Ausschluss erst vom Ersten des Folgemonats an. Der Leistungsempfänger hat für diesen Antragsmonat einen Wohngeldanspruch. Soweit nicht bereits laufend Wohngeld gezahlt und bei den Unterkunftskosten angerechnet werden kann, ist ein Erstattungsanspruch auf Wohngeld bei der Wohngeldstelle anzumelden und zu realisieren.

**Wohngeld im
Antragsmonat
(22.38)**

16. Wohnungskostenzuschuss nach § 27 Absatz 3 SGB II

(1) Folgende Personenkreise sind anspruchsberechtigt:

**Anspruchs-
berechtigte
(22.39)**

- Auszubildende mit eigenem Haushalt erhalten BAB in Höhe von 507 Euro (310 Euro BAB und max. 197 Euro

Wohnkosten: § 65 Abs. 1 SGB III i.V.m. § 13 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 BAföG).

- Teilnehmer von berufsvorbereitenden Bildungsmaßnahmen mit eigenem Haushalt erhalten BAB in Höhe von 412 Euro (348 Euro BAB und 64 Euro Wohnkosten: § 66 Abs. 3 SGB III i.V.m. § 12 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 BAföG).
- Schüler von Abendhauptschulen, Berufsaufbauschulen, Abendrealschulen und Fachoberschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung voraussetzt erhalten BAföG in Höhe von 412 Euro bzw. 481 Euro (348 € Bafög bzw. 417 € BAföG und 64 € Wohnkosten: § 12 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 BAföG).
Wohngeldanspruch soweit im Haushalt der Eltern wohnhaft, ist vorrangig zu prüfen (§ 41 Abs. 3 Satz 3 WoGG, DA 22.27).
- Studenten im Haushalt der Eltern erhalten BAföG in Höhe von 310 Euro (Fachschule, die eine abgeschlossene Berufsausbildung voraussetzt, Abendgymnasium, Kolleg) bzw. 333 Euro (Höhere Fachschulen, Hochschulen) zzgl. 44 Euro Wohnkosten (§ 13 Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BAföG)
Wohngeldanspruch ist vorrangig zu prüfen (§ 41 Abs. 3 Satz 3 WoGG, DA 22.27).
- Schüler im Bezug von BAföG in weiterführenden allgemein bildenden Schulen und Berufsfachschulen sowie von Fach- und Fachoberschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung nicht voraussetzt, die in einem eigenen Haushalt untergebracht sind und die Ausbildungsstätte von der Wohnung aus nicht erreichbar ist oder verheiratet sind oder mit einem Kind zusammenleben (§ 12 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. Satz 2, Abs. 3 BAföG). Diese erhalten 348 Euro BAföG und 64 Euro für Wohnkosten.
- Auszubildende mit Behinderung im Haushalt der Eltern erhalten Berufsausbildungsbeihilfe in Höhe von 282 Euro, soweit er verheiratet ist oder über 21 Jahre 353 Euro incl. Wohnkosten (§101Abs. 3 SGB III, § 105 Abs. 1 Nr. 1 SGB III). Wohngeldanspruch ist vorrangig zu prüfen (§ 41 Abs. 3 Satz 3 WoGG)
- Auszubildende mit Behinderung, außerhalb des Elternhauses, erhalten Berufsausbildungsbeihilfe in Höhe von 507 Euro (310 € BAB und 197 € Wohnkosten: § 105 Abs. 1 Nr. 4 SGB III i.V.m. § 13 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 BAföG).
- Behinderte Teilnehmer von berufsvorbereitenden Bildungsmaßnahmen mit eigenem Haushalt erhalten

Berufsausbildungsbeihilfe in Höhe von 412 Euro (348 Euro BAB und 64 Euro Wohnkosten: § 106 Abs. 1 Nr. 2 SGB III i.V.m. § 12 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 BAföG).

(2) Nicht Anspruchsberechtigt nach § 27 Abs. 3 SGB II sind

**Nicht
Anspruchs-
berechtigte
(22.40)**

- Kunden, die wegen Einkommen bzw. Überschreiten der Förderdauer keinen Anspruch auf BAB oder BAföG haben.
- Studenten die nicht bei Ihren Eltern wohnen, sondern einen eigenen Haushalt haben (§ 13 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Nr. 2 BAföG)
 - und eine Fachschule, Abendgymnasium, Kolleg besuchen, erhalten 443 € (310 € BAföG zzgl. 133 Euro Wohnkosten: § 13 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 2 BAföG)
 - und eine Höhere Fachschulen oder Hochschule besuchen erhalten 466 € (333 € BAföG zzgl. 133 Euro Wohnkosten: § 13 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 Nr. 2 BAföG)

-
- Auszubildende in einer beruflichen Ausbildung im Haushalt der Eltern erhalten kein BAB (§ 7 Abs. 6 Nr. 1, 2. Alt. SGB II, § 66 Abs. 1 SGB III, § 12 Abs. 1 Nr. 1 BAföG).
 - Teilnehmer an einer berufsvorbereitenden Bildungsmaßnahme im Haushalt der Eltern erhalten BAB in Höhe von 192 Euro (§ 7 Abs. 6 Nr. 2, 2. Alt., § 66 Abs. 1 SGB III, § 12 Abs. 1 Nr. 1 BAföG)
 - Schüler von Berufsfachschulen und Fachschulen, die eine abgeschlossene Berufsausbildung nicht voraussetzen und im Haushalt der Eltern wohnen erhalten BAföG in Höhe von 192 Euro (§ 7 Abs. 6 Nr. 2, 1. Alt., § 12 Abs. 1 Nr. 1 BAföG)
 - Auszug aus der elterlichen Wohnung ohne Zustimmung durch das Jobcenter
 - Einkommen deckt die Regelleistung und angemessenen Unterkunftskosten ab

(3) Es ist zur Feststellung des Zuschusses nach § 27 Abs. 3 SGB II eine vollständige Bedarfsberechnung nach den Grundsätzen des SGB II vorzunehmen. Beim bereinigten Einkommen sind alle Einkünfte (einschließlich etwa anzurechnenden Kindergeldes) mit Ausnahme zweckgebundener Anteile (anteiliges BAföG) bzw. Zusatzleistungen (z.B. nach § 67 ff SGB III) anzusetzen (BSG, Urt. v. 22.03.10, Az. B 4 AS 39/09 R und 69/09 R).

**Berechnung
(22.41)**

(4) Vordruck und Antrag zum Zuschuss befinden sich im Intranet

**Verfahren
(22.42)**

unter „Interner Service > SGB II > Arbeitsmittel.

Der Leistungsfall wird in der ZPDV und in A2LL erfasst jedoch aus statistischen Gründen über SAP-ERP (mit Dauerauszahlungsanordnung) ausbezahlt.

Es besteht kein Versicherungsschutz in der Kranken-, Pflege- und Rentenversicherung.

Für Bafög-Empfänger ist Wohngeld nicht ausgeschlossen, wenn diese noch im Haushalt der Eltern wohnen. (§ 1 Abs. 3, § 7 Abs. 4, § 41 Abs. 3 Satz 3 WoGG, vgl. DA 22.27). Der Zuschuss gilt auch nicht als ALG II gilt (LPK § 22 Rz. 130).

Heizungsbeihilfe-Richtlinien

1. Pauschalierung

Der Landkreis Neumarkt i.d.OPf. gewährt für den Bedarf an Heizmaterialien während der Heizperiode vom 1. Oktober bis 30. April pauschale Beihilfen nach Maßgabe der folgenden Regelungen.

2. Getrennte Beihilfesätze für feste und flüssige Brennstoffe

Je nach Heizungsart werden getrennte Beihilfesätze für

- feste Brennstoffe (Holz, Kohle, Koks, Briketts etc.)
- flüssige Brennstoffe (Heizöl, Gas etc.)

gewährt.

3. Höhe der Beihilfen

Die Beihilfen werden entsprechend der tatsächlichen Wohnungsgröße (höchstens jedoch bis zur angemessenen Wohnungsgröße nach dem Wohnungsbindungsgesetz) gemäß der Anzahl der Bewohner festgesetzt. Grundlage ist ein Heizölverbrauch von 20 Liter pro qm/ pro Jahr und der aktuelle Heizölpreis.

Es ergeben sich folgende Werte:

- Haushalte mit 1 Person: maximal 1000 Liter (50qm)
- Haushalte mit 2 Personen: maximal 1300 Liter (65 qm)
- Haushalte mit 3 Personen: maximal 1500 Liter (75 qm)
- Haushalte mit 4 Personen: maximal 1800 Liter (90 qm)
- Haushalte mit 5 Personen: maximal 2100 Liter (105 qm)
- Haushalte mit mehr als 5 Personen: für jede zusätzliche Person werden 15qm anerkannt
- für Untermieter und Haushaltsangehörige, die sich das Heizöl selbst besorgen müssen, werden 70 % anerkannt.

Die Beihilfen für feste Brennstoffe werden anhand der aktuellen Preise und des vergleichbaren Brennwertes pro Quadratmeter berechnet.

4. Antragstellung

Die Heizungshilfen werden Leistungsempfängern von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt ohne Antrag ausgezahlt. Als einmalige Beihilfe für Nicht-Leistungsempfänger wird die Heizungspauschale nur auf Antrag gewährt.

5. Erhöhung der Heizungsbeihilfe

Zusätzliche Brennstoffbeihilfen können bei nachgewiesener zweckentsprechender Verwendung der bereits gezahlten Beihilfe gewährt werden, wenn

- a) über längere Zeiträume schlechte Witterungsverhältnisse vorliegen
- b) ungünstige Wohnverhältnisse bestehen
- c) ein erhöhter Wärmebedarf wegen Kleinkindern im Haushalt besteht
- d) ein erhöhter Wärmebedarf infolge Krankheit oder erheblicher Behinderung erforderlich ist
- e) infolge eines Preisanstiegs während der Heizungsperiode die Beihilfesätze nicht mehr bedarfsdeckend sind
- f) in sonstigen begründeten Fällen, die den Buchstaben a) bis e) vergleichbar sind, ein erhöhter Brennstoffbedarf nachgewiesen wird.

6. Antragstellung während der Heizperiode

Für die Bemessung der Beihilfe ist der Zeitraum der eigentlichen Heizperiode - 01. Oktober bis 30. April - zugrunde zu legen.

Wird der Antrag auf Gewährung der Beihilfe erst nach dem 31. Oktober gestellt, so ist die zustehende Beihilfe anteilig erst ab dem Ersten des Antragsmonats bis zum Ende der Heizperiode zu gewähren, soweit Hilfebedürftigkeit vorliegt.

7. Bedarfsberechnung bei einmaligen Antragstellern

Überschreitet das Einkommen des Leistungsberechtigten den Bedarfssatz für die Hilfe zum Lebensunterhalt, so ist das übersteigende monatliche Einkommen mit dem siebenfachen Betrag (bei Antragstellung nach dem 31.10. entsprechend niedriger nur für die restlichen Monate der Heizperiode) auf den maßgeblichen Beihilfesatz anzurechnen und dieser insoweit zu kürzen.

8. Auszahlung

Die Heizungshilfen werden nach Möglichkeit in den Sommermonaten Juli und August ausbezahlt, spätestens jedoch zu Beginn der Heizperiode.

9. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am 01.10.2006 in Kraft.