

VORBLATT

Änderungen des § 22 SGB II

Weisungsänderung – Stand 01.12.2023

- In Kapitel 1.2.4 „Bestandteile der Bedarfe für Unterkunft“ erfolgte eine klarstellende Ergänzung hinsichtlich der Berücksichtigung der Kosten für Stellplätze/Garagen.
- Das Kapitel 2 wurde im Hinblick auf die Karenzzeitregelung überarbeitet. Infolgedessen wurde zudem das Kapitel 2.3 „Karenzzeitregelung“ neu eingefügt.
- Die Mietrichtwerte wurden, basierend auf einer Fortschreibung des Schlüssiges Konzepts, aktualisiert. Infolgedessen wurde auch das Kapitel 2.2 „Anwendung der Mietrichtwerte“ entsprechend angepasst.
- Im Kapitel 5.3.3 wurden die Brennstoffpreise für die Heizbeihilfe aktualisiert.
- In Kapitel 6.2.5 wurde das Verfahren zur gestaffelten Einleitung von Kostensenkungsverfahren nach Ablauf der Karenzzeit ab dem 01.01.2024 eingearbeitet.
- Im Kapitel 8.2.3 wurden die Betriebskostenmindestgrenzen angepasst.

Weisungsänderung – Stand 01.06.2023

- In Kap. 5.3.2, „Nichtprüfungsgrenze“, wurde die während der Karenzzeit nach § 22 Abs. 1 Satz 2 und 3 SGB II abweichende Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten bei eigentlich unangemessen großer Wohnfläche ergänzt (vgl. Rundverfügung 04/2023).

Weisungsänderung – Stand 01.05.2023

- In Kap. 6.2.4., „Zumutbarkeit der Kostensenkung“ wurde eine Ergänzung der zum 01.01.2023 neu eingeführten Regelung des § 22 Abs. 1 Zi. 9 SGB II - Tod eines Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft - vorgenommen:

Leistungen für Unterkunft und Heizung

Bei Zusammentreffen der Karenzzeiten nach § 22 Abs. 1 Satz 2 und Satz 9 ist die länger laufende Frist maßgeblich.

Weisungsänderung – Stand 01.01.2023

- Das Bürgergeldgesetz tritt zum 01.01.2023 in Kraft. Die sich hieraus ergebenden Änderungen wurden eingearbeitet:

Das Kapitel 2.2.2 Umsetzung des Bürgergeldgesetzes ab 01.01.2023 wurde neu eingefügt. Es wird eine Karenzzeit für Wohnen von einem Jahr eingeführt. Abweichungen zum SGB XII sowie Übergangsregelungen für die Bedarfe für Unterkunft während der Karenzzeit wurden dargestellt.

Das Kapitel 6.1 Kostensenkungsverfahren wurde angepasst. Abweichungen zum SGB XII wurden dargestellt.

Das Kapitel 6.2.4 Zumutbarkeit der Kostensenkung wurde angepasst.

Das Kapitel 7.3 Instandhaltungs- und Erhaltungsaufwand wurde angepasst.

Das Kapitel 8.2.1 Umzug innerhalb der Vergleichsräume wurde angepasst.

Weisungsänderung – Stand 01.10.2022

- Im Kapitel 5.3.3 wurden die Brennstoffpreise für die Heizbeihilfe aktualisiert.

Weisungsänderung – Stand 01.03.2022

- In das Kapitel 2.2 wurde die Verlängerung der Corona-Sonderregelung eingearbeitet.
- Im Kapitel 5.3.3 wurden die Brennstoffpreise für die Heizbeihilfe aktualisiert.

Weisungsänderung – Stand 01.02.2022

- Das Kapitel 10.2 wurde um eine Selbsthilfemöglichkeit nach der GasVV und StromVV in Bezug auf Energieschulden ergänzt.

Weisungsänderung – Stand 01.01.2022

Leistungen für Unterkunft und Heizung

- Das Kapitel 1.2.4 Bestandteile der Bedarfe für Unterkunft wurde um die Übernahme einer privaten Haftpflichtversicherung als Kosten der Unterkunft sowie die Anerkennung eines Garagenzuschlags aufgrund aktueller BSG-Rechtsprechung ergänzt.
- Das Kapitel 2.2 Anwendung der Mietrichtwerte wurde konkretisiert sowie die Verlängerung der Corona-Sonderregelung eingearbeitet.
- Das Kapitel 2.3.1 Besonderheiten wie temporäre Bedarfsgemeinschaft wurde im Rahmen der aktuellen Rechtsprechung des BSG erweitert.
- Das Kapitel 5.2.2 Einmalleistungen wurde konkretisiert.
- Die Anlage 4 – Kostensenkungsaufforderung wurde überarbeitet.

Weisungsänderung – Stand 01.08.2021

- Das Kapitel 2.2 Anwendung der Mietrichtwerte wurde ergänzt.
- Das Kapitel 4.2.2 wurde um ein Beispiel für den Umgang mit fiktivem Guthaben ergänzt.

Weisungsänderung – Stand 01.07.2021

- Die Mietrichtwerte wurden aktualisiert, basierend auf einer Fortschreibung des Schlüssiges Konzepts.

Die Angemessenheitsprüfung der Unterkunftskosten erfolgt im Kreis Viersen weiterhin auf Basis der Bruttokaltmiete. Mit Aktualisierung des schlüssigen Konzeptes erfolgt in Anlehnung an die aktuelle Rechtsprechung des BSG (Urteil vom 17.09.2020 – B 4 AS 22/20 R) die Berücksichtigung des oberen Spannenwertes der kalten Nebenkosten.

Es bestehen nur noch 5 Vergleichsräume: Kempen/Tönisvorst, Willich, Brüggel/Schwalmtal/Niederkrüchten, Nettetal/Grefrath und Viersen.

Neu ist die Zusammenfassung der Städte Kempen und Tönisvorst zu einem Vergleichsraum.

- Die neuen Werte sind im Kapitel 2.1 Bruttokaltmiete aufgeführt. Das Kapitel 2.2 wurde um die Coronasonderregelung ergänzt.
- Die Kapitel 4.2.2 und 5.5.2 wurden um ein Beispiel ergänzt. Heiz- und Betriebskostenguthaben aus Zeiten vor Leistungsbezug sind auf den Bedarf anzurechnen.

Leistungen für Unterkunft und Heizung

- Das Kapitel 5.5.2 wurde um das Beispiel Berücksichtigung von fiktivem Guthaben erweitert.
- Im Kapitel 5.3.3 wurden die Brennstoffpreise für die Heizbeihilfe aktualisiert.
- Das Kapitel 6.2.2 Wirtschaftlichkeitsprüfung wurde aktualisiert.
- Das Kapitel 6.2.4 Zumutbarkeit der Kostensenkung wurde ergänzt.
- Das Kapitel 11 Anwalts- und Gerichtskosten wurde neu eingefügt.

Weisungsänderung – Stand 01.01.2019

- Unter Kap. 2.2.4 erfolgte die Einbeziehung der aktuellen Rechtsprechung des BSG hinsichtlich der Anwendbarkeit des Kopfteilprinzips.

Außerdem wurde bei Beratungs- und Betreuungsleistungen in betreuten Wohnformen ergänzt, dass diese nur dann übernahmefähig sind, wenn sich der Mietpreis noch innerhalb des Rahmens der Angemessenheit bewegt.¹

- Unter Kap. 5.2.1 wurde die Regelung der Übernahme von bereits gezahlten Nebenkostennachzahlungen ebenfalls auf Fälle im SGB XII übertragen.
- Unter Kap. 7.2.2 wurde der maßgebliche Amortisierungszeitraum eines Umzuges von fünf auf zwei Jahre herabgesetzt. Darüber hinaus wurden die Beträge in der Berechnung der Wirtschaftlichkeit aktualisiert.
- Unter Kap. 9.2.3 wurde die Regelung hinsichtlich der Unterschreitung der Betriebskostenmindestgrenze erweitert und beispielhaft erläutert.
- Unter Kap. 10.2.1 (Umzugskosten) und 10.4 (Renovierungskosten) wurde eine Pauschale in Höhe von 50,00 Euro als Anerkennungs-/Gefälligkeitsbetrag für die Inanspruchnahme einer dem Leistungsberechtigten nahestehenden Person analog der Pauschale bei der Wirtschaftlichkeitsprüfung (Kap. 7.2.2) aufgenommen.
- Im Vordruck in Anlage 1 wurde die Frage nach dem Betrieb der Heizungsanlage über Allgemein- oder Haushaltsstrom aufgenommen.
- Die Anlage 4 (Kostensenkungsaufforderung) wurde überarbeitet.

¹ vgl. BSG, Urteil vom 14.04.2011 – B 8 SO 19/09 R

Leistungen für Unterkunft und Heizung

- Der Vordruck in Anlage 11 wurde neugefasst und dient der Umsetzung der Ablehnung einer Zusicherung bei Unterschreitung der Betriebskostenmindestgrenze

Weisungsänderung – Stand 01.10.2018

- Die Richtlinie überarbeitet und neu gefasst.
- Die Mietrichtwerte wurden aktualisiert, basierend auf einer Fortschreibung des Schlüssigen Konzeptes
- Die Vordrucke wurden überarbeitet sind verbindlich zu nutzen
- Das Schlüssige Konzept ist als Kurzfassung als Anlage 10 Bestandteil dieser Richtlinie

16. Ergänzungslieferung – Stand 01.10.2016

- Die Angemessenheitsprüfung der Unterkunftskosten erfolgt im Kreis Viersen nun auf Basis einer Bruttokaltmiete. Die Nebenkosten wurden dabei anhand eines kreiseigenen Betriebskostenspiegels durch die Fa. emirica ermittelt. Das Prüfungsverfahren wurde entsprechend angepasst. (Kap. I.3.3) Gleichzeitig wurde das Schlüssige Konzept aktualisiert und ist über die Rose-Hilfdateien in aktueller Fassung abrufbar.
- Die Heizkostenbeihilfen wurden hinsichtlich des angemessenen Verbrauchs sowie der Heizkostenhöhe aktualisiert und angepasst (Kap. II.3.1).
- Das Verfahren der Zusicherung zum Umzug wurde als Folge der SGB II-Gesetzesänderung zum 01.08.2016 entsprechend eingearbeitet (Kap. VIII). Die Regelung findet analoge Anwendung für Umzüge im Rechtskreis SGB XII.
- Die Regelung zur Zahlung eines Bewirtungsgeldes für Umzugshelfer wurde verdeutlicht. Für Helfer, die nicht zur Haushaltsgemeinschaft gehören kann ein Bewirtungsgeld von insgesamt 50 EUR bewilligt werden (Kap. IX.2.1).
- Infolge der SGB II-Gesetzesänderung ist § 27 Abs. 3 SGB II komplett entfallen. Die entsprechenden Hinweise unter Kap XIII wurden entfernt.
- Die Anlage 4 (Kostensenkungsaufforderung) wurde aufgrund der Einführung der Bruttokaltmiete angepasst und ist für alle künftigen Kostensenkungsverfahren verbindlich zu nutzen.

15. Ergänzungslieferung – Stand 01.07.2015

Leistungen für Unterkunft und Heizung

- Die Regelungen zum Modernisierungszuschlag (Kap. I.2.4) wurden konkretisiert.
- Die Regelungen zur Übernahme von Heiz- und Betriebskostennachzahlungen (Kap. I.4.2) wurden an die aktuelle Rechtsprechung angepasst. Sofern die Nachzahlung außerhalb des Leistungsbezuges entstanden ist für eine zum Zeitpunkt der Fälligkeit nicht mehr bewohnte Wohnung, ist der Nachzahlungsbetrag nicht erstattungsfähig. Die Beispiele wurden entsprechend aktualisiert.

14. Ergänzungslieferung – Stand 01.01.2015

- Die Mietrichtwerte wurden infolge der Aktualisierung des Schlüssigen Konzeptes aktualisiert. Hierbei ergab sich die Besonderheit, dass Vergleichsräume zusammengefasst wurden. Dies betrifft die Städte/Gemeinden Nettetal/Grefrath und Brüggen/Niederkrüchten/Schwalmtal. Da speziell in kleinen Gemeinden bislang mit Näherungswerten gearbeitet wurde, war eine Zusammenlegung erforderlich. Für die betroffenen Städte und Gemeinden wurde eine Übergangsregelung eingefügt. Näheres ist Kapitel I.3.3 zu entnehmen.
- Die Verfahrensweise zum Umgang mit unangemessenen kalten Betriebskosten wurde hinsichtlich der Notwendigkeit eines Kostensenkungsverfahrens nochmals ergänzt (s. Kapitel I.4.1). Des Weiteren wurde der angemessene Betriebskostenwert pro qm an den aktuellen Wert des Betriebskostenspiegels angepasst.
- Ein Hinweis auf die Einhaltung des Gesamtabschlagwertes, der von Energieversorger für die Heizkosten festgelegt wird, wurde unter Kapitel II.2.1.1 eingefügt.
- Das Verfahren zur Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten wurde hinsichtlich des Begriffes „verbrauchsunabhängige Heizkosten“ verdeutlicht. Das Verfahren ist unter Kapitel II.3.2 näher erläutert.
- Es wurden Regelungen zum Verfahren im Falle eines Umzuges ohne erteilte Zusicherung im Falle einer Unterbrechung des Leistungsbezuges und erneuter Antragstellung aufgenommen. Für diesen Fall sind, auch bei vorher ausgebliebener Zusicherung, die kompletten Unterkunftskosten zu übernehmen. Die Regelung wurde aufgrund aktueller Rechtsprechung des BSG aufgenommen. Näheres ist Kapitel VIII.2 zu entnehmen.
- Redaktionelle Änderungen wurden vorgenommen.

13. Ergänzungslieferung – Stand 01.07.2014

Leistungen für Unterkunft und Heizung

- Die Regelung zum Umgang mit Modernisierungszuschlägen bei Neuvermietungen wurde aufgenommen. (Ziff. III.2.4)
- Die Regelungen zur Abweichung von der Referenzmiete wurden konkretisiert. (Ziff. 3.3.4).
- Eine Regelung zur Berücksichtigung von Mietkosten bei Zuzügen außerhalb des Kreises Viersen für den Fall einer vorher günstigeren Unterkunft wurden unter Punkt VI. aufgenommen. In diesen Fällen ist eine Übernahme der Kaltmiete bis zur örtlichen Angemessenheit möglich.
- Die Anrechnungsmöglichkeit von Guthaben aus Heiz- und Nebenkostenabrechnungen nach § 22 SGB II gilt ausschließlich für den Rechtskreis SGB II. Hierzu wurden Ausführungen unter Punkt VII. aufgenommen.
- Es wurde eine Vorgehensweise bei Vorliegen von unangemessen hohen Betriebskosten infolge flächenmäßig zu großer Wohnung eingefügt.
Die Brennstoffpreise für die Heizperiode 2014/2015 wurden aktualisiert.

12. Ergänzungslieferung – Stand 01.01.2014

- Die Richtlinie wurde unter Einbeziehung der Arbeitshilfe des Landes NRW (Stand: September 2013) überarbeitet. Soweit besondere oder ergänzende Hinweise zu den Landesrichtlinien aufgenommen wurden, sind diese als „Zusatz Kreis Viersen“ sowie in blauer Schriftfarbe gekennzeichnet.
- Die Vordrucke „Mietbescheinigung“, „Einverständniserklärung“, „Kostensenkungsaufforderung“ und „Sicherheitsgarantie“ wurden überarbeitet. Bei der Bearbeitung sind ausschließlich die vorgegebenen Vordrucke zu verwenden.
- Die Mietrichtwerte wurden, weiterhin basierend auf Erhebungen durch die Fa. empirica, aktualisiert und sind zusätzlich in Anlage 9 als Vergleichsübersicht enthalten.

11. Ergänzungslieferung – Stand 01.06.2013

- Die Richtlinie wurde komplett überarbeitet unter Einbeziehung der ‚Arbeitshilfe des Landes NRW (Stand: Oktober 2010). Die Gesetzesänderungen zum 01.04.2011 wurden in die Überarbeitung einbezogen. Soweit besondere oder ergänzende Hinweise zu den Landesrichtlinien aufgenommen wurden, sind diese als „Zusatz Kreis Viersen“ sowie in blauer Schriftfarbe gekennzeichnet.

Leistungen für Unterkunft und Heizung

- Die Ermittlung der Mietrichtwerte basieren auf dem schlüssigen Konzept der Fa. empirica und wurden somit auf eine wissenschaftliche Grundlage gestellt. Die Mietrichtwerte werden regelmäßig aktualisiert.
- Die neuen Mietrichtwerte sind auf alle Fälle anzuwenden; bei laufenden Fällen spätestens dann, wenn der Bewilligungszeitraum ausläuft. Insbesondere sind sie in den Fällen mit laufenden Kostensenkungsverfahren sowie in Fällen mit Kürzung bei unangemessenen Kosten der Unterkunft sofort umzusetzen.

9. Ergänzungslieferung - Stand 01.07.2012

- Die Richtlinie zu § 20 SGB II wird zurzeit grundlegend überarbeitet. Neben der Erstellung eines neuen schlüssigen Konzeptes, der Anpassung an die Rechtsprechung des BSG zu der Frage der angemessenen Wohnungsgröße soll auch eine stärkere Anbindung an die vom Land NRW herausgegebenen Arbeitshinweise erfolgen. Für die bereits jetzt vorzunehmende Anpassung an die geänderten Heizkostenwerte wird daher auf die Anpassung und den Ausdruck der jetzigen Regelungen verzichtet. Die Heizkostenwerte werden nachfolgend aufgeführt.
- Für die Ermittlung der Heizkosten werden die unter Ziffer 6.5.7 aufgeführten Werte für die Heizperiode 2012/2013 wie folgt geändert:

Heizungsart	Preis pro Jahr und m ² incl. MwSt. 2012	Preis pro Jahr und m ² incl. MwSt. 2011	Preissteigerung/Preissenkung
Nachtstromspeicher	32,85 €	32,51 €	1,05 %
Erdgas	15,83 €	15,46 €	2,39 %
Heizöl	29,29 €	25,98 €	12,74 %
Braunkohlebriketts	14,70 €	14,70 €	0 %
Fernwärme	11,05 €	11,11 €	0,54 %

7. Ergänzungslieferung

- Durch das Gesetz zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch vom 24.03.2011 wurde auch der § 22 SGB II neu gefasst. Die überarbeiteten Arbeitshinweise werden mit der nächsten Ergänzungslieferung vorgelegt.

Leistungen für Unterkunft und Heizung

- Die wichtigste Rechtsprechung ist in der Arbeitshilfe zitiert. Da diese Online sowohl bei www.sozialgerichtsbarkeit.de als auch auf der Homepage des jeweiligen Gerichtes abrufbar ist, wurde auf die Beifügung der Rechtsprechungsübersicht verzichtet. Dieser Teil der KdU-Richtlinie ist zu entnehmen.
- Bis zur Einarbeitung der Änderungen bitte ich auf dem Beiblatt beigefügten Ergänzungen bei der Bearbeitung zu berücksichtigen, die sich durch die Gesetzesnovelle ergeben haben.

6. Ergänzungslieferung, Stand: 01.01.2011

- Entgegen der zwischenzeitlich vertretenden Auffassung ist die angemessenen Wohnflächen nicht an die neuen Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) anzupassen. Die Ziffer 4.2 wurde daher wieder an die bis zum 01.07.2010 geltende Fassung angepasst.
- Die Höhe der Brennstoffpreise wurde aktualisiert.
- Die zitierte Rechtsprechung wurde auf den aktuellen Stand gebracht.
- Die Richtlinie wurde ansonsten überarbeitet und an die aktuelle Rechtsprechung, insbesondere die des BSG angepasst. Die Urteilsübersicht wurde entsprechend ergänzt.
- Die Mietspiegel wurden aktualisiert. In allen Gemeinden wurde eine neue Mietaltersstufe aufgenommen (ab 2009 bzw. in Viersen ab 2006). Änderungen der Beträge bei den alten Mietaltersstufen ergaben sich nur in Nettetal (siehe Anlage 3).

5. Ergänzungslieferung, Stand: 01.07.2010

- Die angemessenen Wohnflächen wurde aufgrund der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) erhöht (4.2).

4. Ergänzungslieferung, Stand: 01.01.2010

- Die Richtlinie wurde überarbeitet und an die aktuelle Rechtsprechung, insbesondere die des BSG angepasst. Die Urteilsübersicht wurde entsprechend ergänzt.

2. Ergänzungslieferung, Stand: 01.01.2009

- Die Höhe der Heizbeihilfen wurde aktualisiert und für die Zeit von Oktober - Dezember 2008 sowie die Zeit von Januar – April 2009 festgesetzt (6.5.5).

Leistungen für Unterkunft und Heizung

- Die Ausführungen zur Kürzung bei der Warmwasseraufbereitung wurden aufgrund der Rechtssprechung des Bundessozialgerichts geändert (6.5.7.2).
- Die Anlage 1 (Mietbescheinigung) wurde um die Auskunft, ob es sich um eine öffentlich geförderte Wohnung handelt, ergänzt.
- Die Mietrichtwerte ab 01.01.2009 wurden in der Anlage 3 aktualisiert.

Inhaltsverzeichnis

1	LEISTUNGEN FÜR UNTERKUNFT	3
1.1	ALLGEMEINES	3
1.2	UMFANG DER UNTERKUNFTSKOSTEN	3
1.2.1	Definition Unterkunft	4
1.2.2	Bedarfe der Unterkunft	5
1.2.3	Wirksame Zahlungsverpflichtung/Nachweise über Unterkunftskosten	6
1.2.4	Bestandteile der Bedarfe für Unterkunft	7
1.2.5	Nicht übernahmefähige Bedarfe	11
1.2.6	Aufteilung der Bedarfe nach Kopfteilen	12
1.2.6.1	Wohngemeinschaften und Untermietverhältnisse	13
1.2.6.2	Besonderheiten im SGB XII	15
2	ANGEMESSENHEIT DER BEDARFE FÜR UNTERKUNFT	15
2.1	BRUTTOKALTMIETE	15
2.2	ANWENDUNG DER MIETRICHTWERTE	18
2.3	KARENZZEITREGELUNG	18
2.3.1	KARENZZEIT- INDIVIDUALISIERTE BETRACHTUNG	20
2.3.2	UNTERSCHIEDLICHE KARENZZEIT INNERHALB EINER NEU ZUSAMMENGESetzten	21
2.4	ANGEMESSENE WOHNUNGSGRÖÙE	22
2.4.1	Besonderheiten wie temporäre Bedarfsgemeinschaft und Schwangerschaft	23
2.4.2	Konkrete Angemessenheit (Prüfung des Einzelfalles)	24
2.4.3	Vergleich der Referenzmiete mit den tatsächlichen Kosten	24
2.4.4	Abweichung von der Referenzmiete	25
EIN ABWEICHEN VON DER REFERENZMIE TE KANN IM EINZELFALL NACH KONKRETER PRÜFUNG NOTWENDIG SEIN. BEI DER PRÜFUNG, OB BESONDERHEITEN VORLIEGEN, MÜSSEN ALLE LEBENSUMSTÄNDE DES LEISTUNGSBERECHTIGTEN BERÜCKSICHTIGT WERDEN. PERSÖNLICHE BERATUNGSGESPRÄCHE SIND HIERZU EMPFEHLENSWERT.		25
3	DIREKTZAHLUNG AN DEN VERMIETER ODER DAS VERSORGUNGSUNTERNEHMEN GEM. § 22 ABS. 7 SGB II	26
4	BETRIEBSKOSTENABRECHNUNGEN	28
4.1	BETRIEBSKOSTEN GEM. BETRKV	28
4.2	UMGANG MIT NACHZAHLUNGEN UND GUTHABEN	30
4.2.1	Nachzahlungen	30
4.2.2	Guthaben	35
5	BEDARFE FÜR DIE HEIZKOSTEN GEM. § 22 ABS. 1 SGB II	41
5.1	ALLGEMEINES	41
5.2	UMFANG DER HEIZKOSTEN	41
5.2.1	Laufende Heizkostenvorauszahlungen	42
5.2.2	Einmalleistungen	42
5.3	ANGEMESSENHEIT DER HEIZKOSTEN	43
5.3.1	Faktoren für die Höhe der Heizkosten	43
5.3.2	Nichtprüfungsgrenze	44
5.3.3	Höhe der Brennstoffpreise	46
5.3.4	Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze	46
5.4	REAKTION BEI UNANGEMESSENEN HEIZKOSTEN	47
5.5	UMGANG MIT NACHZAHLUNGEN UND GUTHABEN	47
5.5.1	Nachzahlungen	47

5.5.2	Rückzahlen/Guthaben von Heizkosten.....	50
6	KOSTENSENKUNGSVERFAHREN.....	52
6.1	ALLGEMEINES.....	52
6.2	KOSTENSENKUNGSVERFAHREN.....	53
6.2.1	Art der Kostensenkung.....	54
6.2.2	Wirtschaftlichkeitsprüfung.....	55
6.2.3	Unmöglichkeit der Kostensenkung und Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums	58
6.2.4	Zumutbarkeit der Kostensenkung.....	59
6.2.5	Kostensenkungsaufforderung.....	61
6.3	TEMPORÄRE ÜBERNAHME UNANGEMESSENER UNTERKUNFTSKOSTEN.....	63
7	WOHNEIGENTUM	64
7.1	ALLGEMEINES.....	64
7.2	HAUSLASTEN	65
7.3	INSTANDHALTUNGS- UND ERHALTUNGS-AUFWAND	66
7.4	DARLEHEN BEI WOHN-EIGENTUM UND DINGLICHE SICHERUNG	69
7.5	TILGUNGS-AUFWAND	70
8	ERFORDERLICHKEIT EINES UMZUGS UND ZUSICHERUNG.....	71
8.1	ALLGEMEINES.....	71
8.2	UMZUG EINER LEISTUNGSBERECHTIGTEN PERSON ÜBER 25 JAHREN GEM. § 22 ABS. 4 I.V.M ABS. 6 SGB II (AUßERHALB) BZW. GEM. § 22 ABS. 1 S. 6 SGB II (INNERHALB DES VERGLEICHSR-AUMS)	72
8.2.1	Umzug innerhalb der Vergleichsräume	72
8.2.2	Beispiele für die Erforderlichkeit eines Umzuges im Sinne des § 22 Abs. 6 SGB II.....	75
8.2.3	Umzug in einen anderen Vergleichsr-aum.....	76
8.3	UMZUG EINES HILFEBERECHTIGTEN UNTER 25 JAHREN (§ 22 ABS. 5 SGB II).....	79
8.3.1	Schwerwiegende soziale Gründe oder sonstige ähnlich schwerwiegende Gründe gem. § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 oder Nr. 3 SGB II.....	80
8.3.2	Eingliederung in den Arbeitsmarkt gem. § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 SGB II.....	82
8.3.3	Entbehrlichkeit der Zusicherung gem. § 22 Abs. 5 Satz 3 SGB II.....	82
8.3.4	Leistungsausschluss gem. § 22 Abs. 5 Satz 4 SGB II.....	82
9	KOSTEN BEI EINEM WOHNUNGSWECHSEL GEM. § 22 ABS. 6 SGB II.....	83
9.1	ALLGEMEINES.....	83
9.2	WOHNUNGSBESCHAFFUNGSKOSTEN.....	83
9.2.1	Umzugskosten	84
9.3	ÜBERNAHME VON MIETSICHERHEITEN ALS DARLEHEN.....	85
9.4	RENOVIERUNGSKOSTEN	86
9.4.1	Bedarfsermittlung.....	88
9.4.2	Menge und Preise des Materialbedarfs.....	88
9.5	KOSTEN DER EINZUGSRENOVIERUNG	89
9.6	KOSTEN DER AUSZUGSRENOVIERUNG	90
9.7	SCHÖNH-EITSREPARATUREN	91
10	DARLEHENSWEISE ÜBERNAHME VON SCHULDEN GEM. § 22 ABS. 8 SGB II.....	91
10.1	MIETSCHULDEN	93
10.2	ENERGIESCHULDEN.....	93
10.3	SCHULDENÜBERNAHME BEI WOHN-EIGENTUM	95
10.4	EINSATZ VON SCHONVERMÖGEN NACH § 12 ABS. 2 NR. 1 SGB II.....	95
10.5	AUFRECHNUNG	96
11	ERSTATTUNG VON ANWALTS- UND GERICHTSKOSTEN.....	96

12 SIND DIE ENTSCHEIDUNGEN DES JOBCENTERS JEDOCH RECHTMÄßIG ERFOLGT, STELLEN ANWALTS- UND RICHTSKOSTEN KEINEN BEDARF NACH § 22 SGB II DAR. INFORMATION BEI RÄUMUNGSKLAGE GEM. § 22 ABS. 9 SGB II.....	96
13 EINZELREGELUNGEN.....	98
13.1 LEISTUNGEN BEI EINER INHAFTIERUNG.....	98
14 KREIS VIERSEN – ANLAGEN.....	98

1 Leistungen für Unterkunft

1.1 Allgemeines

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II). Der Begriff der Angemessenheit als unbestimmter Rechtsbegriff setzt eine Auslegung durch den Grundsicherungsträger voraus, welcher durch das Gericht vollständig überprüfbar ist.

Die Bestimmung der angemessenen Mietrichtwerte im Kreis Viersen erfolgt in Anlehnung an die Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes auf der Basis eines Schlüssigen Konzeptes. Mit der Erstellung wurde durch den Kreis Viersen die Firma empirica AG beauftragt. Die ermittelten Angemessenheitswerte sind Bestandteil dieser Arbeitsrichtlinie.

Die Richtlinie ist bei der Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung verbindlich anzuwenden. Sie entfaltet ebenfalls Wirksamkeit für die Leistungen der Unterkunft und Heizung im Bereich des SGB XII, soweit durch § 35 SGB XII keine abweichenden Regelungen getroffen worden sind.

Abweichungen von der Richtlinie sind ausschließlich in begründeten Einzelfällen nach vorheriger Entscheidung durch den Kreis zulässig.

1.2 Umfang der Unterkunftskosten

Das tatsächliche Anfallen von Kosten der Unterkunft ist Voraussetzung für die Anerkennung der Kosten.¹ Zu den berücksichtigungsfähigen Kosten der Unterkunft zählen im Wesentlichen die Bruttokaltmiete (Kaltmiete und kalte Betriebskosten) sowie die

¹ Vgl. BSG, Urteil vom 18.02.2010, B 14 AS 32/08 R

Heizkosten der jeweiligen Wohnung. Darüber hinaus ist unter bestimmten Voraussetzungen die Übernahme weiterer Unterkunfts-kosten möglich.

Als Betriebskosten sind alle laut Betriebskostenverordnung (BetrKV) definierten Kosten übernahmefähig. Im Falle von Wohneigentum sind die jeweiligen Hauslasten (Schuld-zinsen sowie Betriebs- und Heizkosten) berücksichtigungsfähig. Tilgungsaufwendun-gen sind in der Regel nicht übernahmefähig (s.a. Kapitel 7.5).

1.2.1 Definition Unterkunft

Eine Unterkunft ist jede privat genutzte Einrichtung oder Anlage, die geeignet ist, vor den Unbilden des Wetters bzw. der Witterung zu schützen und eine gewisse Pri-vatsphäre (einschließlich der Möglichkeit, private Gegenstände zu verwahren) gewähr-leistet.²

Unter den Begriff der Unterkunft fallen z.B.:

- Mietwohnungen/Eigentumswohnungen
- Eigenheime
- Not- oder Obdachlosenunterkünfte
- Frauenhäuser
- Hotel-/Pensionszimmer
- Wohnwagen bzw. Wohnmobile inkl. Vorzelte
- Schiffe

Nicht unter den Begriff der Unterkunft fallen beispielsweise:

- mit Matratze eingerichteter Kleinbus ohne sanitäre Einrichtung³
- Zelte
- Pritschenwagen mit offener Ladefläche⁴

² Vgl. BSG, Urteil vom 17.06.2010, B 14 AS 79/09R

³ LSG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 07.03.2013, L 3 AS 69/13 B ER

⁴ LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 10.05.2016, L 9 AS 5116/15

Voraussetzung für die Übernahme der Bedarfe ist, dass es sich um eine privat genutzte Unterkunft handelt. Kosten für gewerblich genutzte Räume werden nicht übernommen, auch wenn sich die Leistungsberechtigten tagsüber dort aufhalten.⁵

Handelt es sich bei dem angemieteten Wohnraum um einen derart kleinen Wohnraum, dass ein Lagerraum zur angemessenen Unterbringung von persönlichen Gegenständen des Betroffenen erforderlich ist (z.B. in Notunterkünften), so kann ein Anspruch auf Leistungen für den zusätzlichen Lagerraum bestehen.⁶ Einlagerungskosten für Sperrmüll/Schrott, welcher über das normale Maße der Gegenstände des täglichen Lebens hinausgehen, werden nicht als Bedarf anerkannt.

1.2.2 Bedarfe der Unterkunft

Voraussetzung für die Kostenübernahme ist, dass Aufwendungen für die Unterkunft tatsächlich entstehen.⁷ Dies ist nicht der Fall, wenn die Unterkunft unentgeltlich gewährt wird oder werden muss (beispielsweise dinglich gesichertes Wohnrecht, Aufnahme bei Freunden ohne Untermietverhältnis).

Insbesondere scheidet eine Kostenübernahme auch dann aus, wenn die leistungsberechtigte Person keiner ernsthaften bzw. wirksamen Zahlungsverpflichtung z.B. aus einem Mietvertrag ausgesetzt ist. Dies kann z.B. bei nur zum Schein abgeschlossenen Mietverträgen (sog. Scheingeschäft gem. § 117 BGB) der Fall sein.⁸

Unterkunftsaufwendungen sind insoweit anerkennungsfähig, soweit sie durch die Nutzung der Unterkunft durch den Leistungsberechtigten entstehen und zusätzlich von ihm auch getragen werden müssen, dies jedoch unabhängig davon, wer dem Vermieter (oder einem Dritten) gegenüber vertraglich verpflichtet ist.⁹

Insbesondere wird bei Vorliegen der Voraussetzungen für eine Haushaltsgemeinschaft mit Verwandten i.S.d. § 9 Abs. 5 SGB II die Unentgeltlichkeit der Unterkunft vermutet.¹⁰

Die leistungsberechtigte Person kann diese Vermutung jedoch widerlegen. Die Vermutung ist erst widerlegt, wenn neben der glaubhaften und zweifelsfreien Versicherung des Hilfesuchenden und gegebenenfalls der weiteren Mitglieder der Haushaltsgemeinschaft,

⁵ BSG, Urteil vom 23.11.2006, B 11b, AS 134/06

⁶ BSG, Urteil vom 16.12.2008, B 4 AS 1/08 R

⁷ BSG, Urteil vom 14.04.2011, : B 8 SO 18/09 R; BSG, Urteil vom 18.02.2010, : B 14 AS 32/08 R.

⁸ LSG Baden-Württemberg (LSG BW), Urteil vom 21.11.2012, : L 2 AS 5209/11.

⁹ Vgl. BSG-Urteil vom 06.10.2011, B 14 AS 66/11 R, Rz. 13

¹⁰ Mecke in Eicher/Luik, SGB II, 4. Auflage, § 9 Rdnr. 103

dass er keine oder keine ausreichenden Leistungen zum Lebensunterhalt erhält, nachvollziehbare und überprüfbare Tatsachen behauptet und glaubhaft gemacht werden.

Nach § 22 SGB II werden angemessene Unterkunftskosten in tatsächlicher Höhe in der Regel nur für eine einzige Unterkunft anerkannt, selbst wenn der Leistungsberechtigte mehrere Wohnungen nutzen kann oder tatsächlich nutzt.¹¹ In einem solchen Fall ist darauf abzustellen, welche der Wohnungen überwiegend genutzt wird.

Ausnahmsweise können jedoch doppelte Mietkosten übernommen werden. Dies kann z.B. im Falle eines vom Grundsicherungsträger veranlassten Umzuges der Fall sein, wenn für einen Übergangszeitraum Doppelmietzahlungen unvermeidbar sind. Dabei handelt es sich allerdings um Wohnungsbeschaffungs- bzw. Umzugskosten i.S.d. § 22 Abs. 6 SGB II (s. Kap. 9.2) und nicht um Bedarfe für Unterkunft und Heizung i.S.d. § 22 Abs. 1 SGB II.

Aufwendungen für eine Zweitwohnung, die entstehen, weil eine Erwerbstätigkeit in einer größeren Entfernung aufgenommen wird, sind jedoch im Regelfall im Rahmen einer Mobilitätshilfe gem. § 16 Abs. 1 SGB II i.V.m. § 53 Abs. 1 SGB III oder im Rahmen der Einkommensanrechnung bei den mit dem Einkommen verbundenen notwendigen Ausgaben gem. § 6 Abs. 1 Nr. 3 ALG II-V zu berücksichtigen und nicht im Rahmen des § 22 SGB II.

1.2.3 Wirksame Zahlungsverpflichtung/Nachweise über Unterkunftskosten

Kosten der Unterkunft können nur dann übernommen werden, wenn auch eine tatsächliche Pflicht zur Zahlung besteht. Bei Mietwohnungen ergibt sich die Zahlungspflicht üblicherweise aus dem Mietvertrag.

Zu den notwendigen mit dem selbstgenutzten Wohneigentum unmittelbar verbundenen Belastungen gehören Ausgaben i.S.d. § 7 Abs. 2 VO zu § 82 SGB XII. Bei Wohneigentum können jedoch nur Aufwendungen für den zur Eigennutzung bestimmten Teil des Eigentums berücksichtigt werden. Ausgaben für Einlieger- und Zweitwohnungen oder für gewerbliche Zwecke genutzte Räume finden keine Anerkennung und sind prozentual im Verhältnis der genutzten Flächen aufzuteilen bzw. herauszurechnen.

¹¹ Bayer. LSG, Urteil vom 01.07.2010, : L 11 AS 442/09.

Folgende Nachweise über Unterkunftskosten sind daher bei Antragsstellung vorzulegen:

Mietobjekte:

- unterschriebener Mietvertrag,
- letzte Betriebskostenabrechnung des Vermieters,
- Kontoauszüge, aus denen monatliche Mietzahlungen hervorgehen
- aktuelle Mietbescheinigung (Anlage 1 zu § 22 SGB II – sofern sich die benötigten Angaben nicht aus sonstigen Nachweisen ergeben).

Wohneigentum:

- Nachweise zu den unter Punkt 1.2.4 zu übernehmenden Bedarfen bei selbst genutztem Wohneigentum (Unterlagen zu Versicherungen, Grundsteuerbescheid, Tilgungsplan, ggf. Straßenausbaubeitrag etc.). Hierfür ist der als Anlage 2 bereitgestellte Hauslastenvordruck verbindlich zu nutzen.

1.2.4 Bestandteile der Bedarfe für Unterkunft

Für die Angemessenheit der Unterkunftskosten eines Eigenheims bzw. einer Eigentumswohnung gelten nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung dieselben Grundsätze wie für eine angemessene Mietwohnung. Eine Besserstellung von Eigentümern soll verhindert werden.

Zu den Unterkunftskosten zählen im Einzelnen die nachfolgenden Aufwendungen:

Bei Mietobjekten

- Vertraglich vereinbarter Mietzins (Grundmiete oder Nettokaltmiete),
- Nebenkosten (kalte Betriebskosten), die gemäß § 556 BGB i.V.m. § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) auf den Mieter umgelegt werden dürfen, dies sind u.a.
 - Grundsteuer,
 - Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung,
 - Kosten für die zentrale Heizungsanlage und die zentrale Warmwasserversorgungsanlage,
 - Kosten der Straßen- und Gebäudereinigung und Müllbeseitigung,
 - Kosten der Gartenpflege und Beleuchtung,

- Sach- und Haftpflichtversicherung etc. (s. hierzu auch Kap. 4.1.1) Nebenkostennachzahlungen für einen Mehrverbrauch im Abrechnungszeitraum, sofern angemessen und während des Leistungsbezugs entstanden (s. Kap. 4.1.2),
- Bei Verträgen unter Verwandten ist eine Mieterhöhung nach Eintritt der Hilfebedürftigkeit in der Regel nur dann übernahmefähig, sofern diese aus einer Modernisierungsvereinbarung¹² (§559 BGB) oder bei Untermietverhältnissen aus einer Erhöhung der Hauptmiete resultiert
- Angemessene Kosten für die kurzzeitige Lagerung von Möbeln, wenn sie die Möblierung einer neuen Wohnung erleichtern oder der angemietete Wohnraum (z.B. Obdachlosenunterkunft, Übergangwohnheim oder Wohnraum mit vergleichbarer Größe) so klein ist, dass ein zusätzlicher Lagerraum zur angemessenen Unterbringung von persönlichen Gegenständen (z.B. Kleidungsstücke und Hausrat) erforderlich ist; in der Gesamtbetrachtung dürfen die Unterkunftskosten für z.B. Übergangwohnheim und Lagerraum in der Summe die angemessene Bruttokaltmiete für die jeweilige Bedarfsgemeinschaft nicht überschreiten¹³,
- Bewirtschaftungskosten als Mietbestandteil bei öffentlich gefördertem sozialen Wohnungsbau (u.a. Abschreibung, Mietausfallwagnis, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten),
- Ggf. Übernahme von Gerichts- und Anwaltskosten, die im Zusammenhang mit den Unterkunftskosten entstanden sind, als sog. Annex zu den Kosten nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II. Bei ablehnender Entscheidung des Leistungsträgers muss dieser den Leistungsberechtigten in die Lage versetzen, seine Rechte gegenüber dem Vermieter wahrzunehmen.¹⁴ Allerdings gehen die Regelungen über die Gewährung von Prozesskostenhilfe den Regelungen des SGB II vor (näheres hierzu auch in Kapitel 9.4) .

Übernahmefähig sind zudem alle sonstigen aus dem Mietvertrag ergehenden Zahlungsverpflichtungen¹⁵. Sie sind Bestandteil der Bruttokaltmiete; hierzu zählen u.a.:

¹² vgl. BSG, Urteil vom 23.08.2012, B 4 AS 32/12 R

¹³ vgl. BSG, Urteil vom 16.12.2008, B 4 AS 1/08 R

¹⁴ vgl. BSG, Urteil vom 24.11.2011, B 14 AS 15/11 R

¹⁵ vgl. BSG, Urteil vom 14.04.2011, B 8 SO 19/09 R, Rz. 16 u. Urteil vom 17.02.2016, B 4 AS 2/15 R, Rz. 14

- Monatliche Kosten für Gebühren (z.B. einen Kabelanschluss) sind grundsätzlich nur erstattungsfähig, wenn sie im Mietvertrag fest an die Miete der Wohnung gekoppelt sind und nicht vermieden oder verringert werden können¹⁶.
- Bei freiwilligem Vertragsschluss mit dem Anbieter hat der Leistungsberechtigte die Entgelte aus der Regelleistung zu bestreiten.
- Kosten für einen Pkw-Stellplatz oder eine Garage, wenn der Stellplatz/die Garage Bestandteil eines einheitlichen Mietvertrages ist und eine Teilkündigung bezogen auf den Stellplatz/die Garage nicht möglich ist. Zudem muss sich die Gesamtmiete im Rahmen der Angemessenheit für den maßgeblichen Wohnort befinden. Sofern dies nicht der Fall ist, ist die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens zu prüfen.¹⁷ Hierzu wird auf Kapitel 6 „Kostensenkungsverfahren“ verwiesen.
- Mietvertraglich vereinbarte monatliche Zuschläge für Schönheitsreparaturen¹⁸ (z.B. für Tapezieren, Anstreichen und Kalken von Wänden und Decken, Streichen von Fußböden, Heizkörpern sowie von Fenstern und Türen von innen, § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV s. Kap. 9.4.3),
- Kosten der Einzugsrenovierung, soweit mietvertraglich vereinbart, erforderlich und angemessen,¹⁹
- Kosten der Auszugsrenovierung, soweit mietvertraglich vereinbart, erforderlich und angemessen und wenn der Auszug notwendig war,²⁰
- Kosten für die Nutzung von Einrichtungsgegenständen (z.B. Mobiliar, Kücheneinrichtung²¹, Waschmaschine etc.), wenn die Wohnung ohne den Möblierungszuschlag nicht anmietbar war und der Mietpreis insgesamt noch im Rahmen der Angemessenheit liegt,
- Haftpflichtversicherung,²²
- Eine vom Vermieter im Mietvertrag verbindlich verlangte private Haftpflichtversicherung ist als Bedarf für Unterkunftskosten anzuerkennen. Da der vertraglich vorge-

¹⁶ vgl. BSG, Urteil vom 19.02.2009, B 4 AS 48/08 R

¹⁷ Vgl. BSG, Urteil vom 19.05.2021, B 14 AS 39/20 R

¹⁸ vgl. BSG, Urteil vom 19.03.2008, B 11b AS 31/06 R

¹⁹ vgl. BSG, Urteil vom 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R

²⁰ vgl. BSG, Urteil vom 06.10.2011, B 14 AS 66/11 R

²¹ vgl. BSG, Urteil vom 07.05.2009, B 14 AS 14/08 R

²² vgl. BSG, Urteil vom 19.02.2009, B 4 AS 48/08 R

gebene Abschluss einer privaten Haftpflichtversicherung auch vom Mieter verursachte Schäden an der Wohnung abdecken soll, besteht ein sachlicher Zusammenhang mit der Unterkunft. Die Versicherungspolice ist dahingehend zu prüfen.

Die Haftpflichtversicherung ist allerdings nur als Bedarf der Unterkunftskosten zu berücksichtigen, sofern diese nicht bereits im Rahmen der Pauschale vom Einkommen abgesetzt wurde.²³

- Beratungs- und Betreuungsleistungen in betreuten Wohnformen, wenn sie zwingend als Rechtsgeschäft mit der Begründung und Fortführung des Mietverhältnisses verbunden sind und sich der Mietpreis noch innerhalb des Rahmens der Angemessenheit für den maßgeblichen Wohnort hält,²⁴
- Kosten für sonstige Sach- und Dienstleistungen, die mit den mietvertraglichen Vereinbarungen derart verknüpft sind, dass die Unterkunft ohne diese Kosten nicht erlangt oder erhalten werden kann und diese Kosten auch nicht zur Disposition des Leistungsempfängers stehen,
- Pauschale Kosten für Strom in Inklusivmieten für Leistungsberechtigte des SGB II²⁵ (zu Leistungsberechtigten des SGB XII s. Kap. 1.2.5).

Bei angemessenem selbst genutztem Wohneigentum

- notwendige Ausgaben, die bei der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung abzusetzen sind (§ 7 Abs. 2 DVO zu § 82 SGB XII), u.a.
- Betriebskosten wie bei Mietwohnungen (s.o.),
- Schuldzinsen eines Finanzierungskredits, aber in der Regel keine Tilgungsraten, da diese der Vermögensbildung dienen (s.a. Kap. 7.5),
- dauernde Lasten (z.B. Erbbauzins),
- Zahlungen auf eine Leibrente i.S.d. § 759 BGB, sofern Zahlungspflicht einer Mietzahlung gleicht und nicht der Darlehenstilgung dient,
- Steuern vom Grundbesitz, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge,
- Kosten für den Erhaltungsaufwand (Instandsetzung und Instandhaltung, nicht jedoch Ausgaben für Verbesserungen),

²³ Vgl. BSG, Urteil vom 30.06.2021; B 4 AS 76/20 R

²⁴ vgl. BSG, Urteil vom 14.04.2011 – B 8 SO 19/09 R

²⁵ vgl. BSG, Urteil vom 24.11.2011, B 14 AS 151/10 R

- von der Wohnungseigentümerversammlung **beschlossene** Instandhaltungsrücklage (dies gilt nicht, wenn die Zahlung ohne einen solchen Beschluss freiwillig erfolgt)²⁶,
- Stromkosten für die Heizungsanlage,
- sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes (z.B. Entgelte für Hausverwalter-nur bei Eigentumswohnungen²⁷),
- von der Mehrheit der Wohnungseigentümergeinschaft vereinbarte Sonderumlage,
- einmalige Aufwendungen, die als Lasten tatsächlich und untrennbar mit der Nutzung des Hausgrundstücks verbunden sind (z.B. Straußenausbaubeitrag, Kanalanschlusskosten), allerdings keine Kosten, die mit einer Wertsteigerung des Objektes verbunden sind, z.B. Erneuerung eines Trinkwasseranschlusses,
- nicht umlagefähige Aufwendungen bei Eigentumswohnungen,

1.2.5 Nicht übernahmefähige Bedarfe

Grundsätzlich nicht übernahmefähig sind

- Garagen- oder Stellplatzmiete, sofern nicht mietvertraglich geregelt (s. Kap. 1.2.4),
- bei möblierten Zimmern keine Übernahme von Kosten für Bedienung, Wäschepflege u.ä.,
- vom Regelbedarf umfasste Kosten, hierzu zählen z.B.
- Stromkosten bei Inklusivmieten²⁸ für Leistungsberechtigte nach dem SGB XII, im Gegensatz zum SGB II gibt es im SGB XII die Möglichkeit der abweichenden Regelsatzfestsetzung, § 27 a Abs. 4 Satz 1 SGB XII. Der in der Regelleistung für die Haushaltsenergie zugrunde gelegte Betrag ist von der Regelleistung abzuziehen,
- Stromkosten, sofern im Mietvertrag explizit ausgewiesen (ausgenommen Allgemeinstrom)
- Verköstigung,
- Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen Beschädigung bzw. Fehlgebrauch der Mietsache,

²⁶ vgl. BSG, Urteil vom 22.08.2012, B 14 AS 1/12 R

²⁷ vgl. LSG Sachsen-Anhalt, Beschluss v. 27.11.2008, L 5 B 56/07 AS ER

²⁸ vgl. LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 04.12.2014, L 7 SO 2474/14

- Verzugszinsen,
- Kosten der Zwangsräumung / Entrümpelung / Grundreinigung der Wohnung,
- Kosten für bereits als Betriebsausgaben in Abzug gebrachte Arbeitszimmer, sowie für Geschäftsräume mit ausschließlich beruflicher Nutzung,
- Kosten für Einliegerwohnung, Zweitwohnung, da keine Eigennutzung,
- bei Mietminderungen gemäß § 536 BGB in Höhe der geminderten Miete, bei rechtswidriger Minderung können Nachzahlungsbeträge an den Vermieter allerdings als KdU anerkannt werden,
- Tilgungsraten (s. Kap. 7.5):
- Beiträge zu Lebensversicherungen für die Finanzierung eines Immobilienerwerbs,
- Aufwendungen für Instandhaltungspauschalen für den Erhalt des Wohneigentums²⁹, erstattungsfähig sind nur konkrete Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen, für die tatsächlich Aufwendungen getätigt worden sind (Ausnahme s. Kap. 1.2.4). Eine Berücksichtigung als Bedarf für den Eigentümer einer Wohnung kommt nur dann in Betracht, soweit eine rechtliche Verpflichtung zur Bildung einer Rücklage besteht (wie bei einer durch die Eigentümergemeinschaft **verbindlich** beschlossenen Rücklage).

1.2.6 Aufteilung der Bedarfe nach Kopfteilen

Unterkunftskosten (und Heizung) sind grundsätzlich unabhängig von Alter und Nutzungsintensität kopfteilig aufzuteilen. Dabei wird die tatsächliche Zahl der Bewohner bei der kopfteiligen Aufteilung herangezogen.

Allerdings ist im SGB II nicht auf die Anzahl der Mitglieder eines Haushaltes, sondern der Bedarfsgemeinschaft abzustellen. Die Frage der Angemessenheit kann stets nur im Hinblick auf den Leistungsberechtigten nach dem SGB II und den mit ihm in einer Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen beantwortet werden. Lebt ein erwerbsfähiger Hilfebedürftiger nicht mit anderen Personen in einer Bedarfsgemeinschaft, ist demnach bei der Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft nach der Produkttheorie allein auf ihn als Einzelperson abzustellen. Dies gilt auch für den Fall, dass zwar alle Bewohner einer Familie angehören, dazu gehörende Kinder aber deshalb nach § 7

²⁹ vgl. BSG, Urteil vom 03.03.2009, B 4 AS 38/08 R

Abs. 3 Nr. 4 SGB II nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehören, weil sie über bedarfsdeckendes Einkommen verfügen.³⁰ Diese Regelung findet nur im SGB II Anwendung und ist auf das SGB XII nicht übertragbar.

In diesen Fällen sowie in gemischten Bedarfsgemeinschaften findet das Kopfteilprinzip Anwendung.

Der Bedarf an Umzugskosten wird kopfteilig zugeordnet³¹

Ausnahmen:

- Darlehen zur Deckung von Mietschulden und Mietkautionen; Aufteilung erfolgt nur auf Vertragspartner, es sei denn, der Mietvertrag sieht etwas anderes vor³². Bei Minderjährigen ist § 1629a BGB zu beachten.
- Mitglied der Bedarfsgemeinschaft lebt dauerhaft (mehr als 6 Monate) im Pflegeheim³³
- Berufsvorbereitungslehrgang eines Leistungsberechtigten, der zur Teilhabe am Arbeitsleben für längere Dauer (mehr als 6 Monate-im entschiedenen Fall 11 Monate) internatsähnlich untergebracht ist und sich nur am Wochenende und in den Ferien in der Unterkunft aufhält³⁴
- Längere Ortsabwesenheit (mehr als 6 Monate) eines Bewohners/Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft (z.B. Auslandsaufenthalt, Inhaftierung o.ä.)³⁵
- Vollständige Sanktion eines Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft³⁶
- Anderweitige verbindliche, vertragliche Regelung³⁷

1.2.6.1 Wohngemeinschaften und Untermietverhältnisse

Unter einer Wohngemeinschaft ist das Zusammenleben mehrerer unabhängiger, meist nicht verwandter Personen in einer Wohnung zu verstehen. Bei Personen in einer Wohngemeinschaft, die also weder eine Bedarfsgemeinschaft noch eine Haushaltsgemeinschaft bilden, sind bei der Angemessenheitsprüfung die Richtwerte entsprechend des

³⁰ BSG, Urteil v. 25.04.2018, B 14 AS 14/17 R

³¹ LSG NRW v. 11.05.2010, L 6 AS 41/10

³² BSG, Urteil v. 18.11.2014, B 4 AS 3/14 R

³³ BSG, Urteil v. 16.04.2013, B 14 AS 71/12 R

³⁴ BSG, Urteil v. 19.10.2016, B 14 AS 40/15 R

³⁵ BSG, Urteil v. 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R sowie jurisPK-SGB II 4. Auflage Rn 77 zu § 22

³⁶ U.a. BSG, Urteil v. 02.12.2014, B 14 AS 50/13 R

³⁷ BSG, Urteil v. 29.11.2012, B 14 AS 36/12 R sowie B 14 AS 161/11 R

jeweiligen Leistungsberechtigten und der mit diesem jeweils in Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen zu berücksichtigen³⁸.

Beispiel:

In einer Wohngemeinschaft (weder Bedarfs- noch Haushaltsgemeinschaft) lebt ein Paar zusammen mit einer Einzelperson. Die angemessenen Unterkunftskosten können damit bis zur Höhe der Kosten berücksichtigt werden, die sich aus der Summe für einen Ein-Personenhaushalt und einen Zwei-Personenhaushalt in der jeweiligen Stadt oder Gemeinde ergeben.

Sofern keine kopfteilige Verteilung der Wohnungskosten erfolgt, ist zu prüfen, ob insoweit eine wirksame vertragliche Vereinbarung vorliegt (weil z.B. ein Mitglied der Wohngemeinschaft die Unterkunft nur selten nutzt o.ä.)³⁹.

Bei **Untermietverträgen** werden Unterkunftskosten zwischen Mieter und Untermieter anhand der tatsächlich wirksamen Forderungen gegenüber den jeweiligen Vertragspartnern berücksichtigt⁴⁰. Dabei kommt es grundsätzlich nicht auf eine Rechtmäßigkeit der Nutzung (beispielsweise fehlende Untermieterlaubnis oder baurechtliche Unzulässigkeit der Nutzung) und formal vertragliche Verhältnisse⁴¹ an, solange dem Leistungsberechtigten Kosten entstehen⁴² und er diese auch tatsächlich trägt.

Einnahmen aus einer Untermiete mindern die Unterkunftskosten; sie sind KEIN Einkommen⁴³.

Bei (Unter-)Mietverträgen zwischen Familienangehörigen ist immer zu prüfen, ob überhaupt eine wirksame mietvertragliche Abrede vorliegt oder ob es sich um ein Scheingeschäft (§ 117 BGB) handelt. Dabei kommt es stets auf die Glaubwürdigkeit der vorgetragenen Tatsachen an, die anhand des jeweiligen Einzelfalls zu bewerten sind. Wie unter Dritten muss der Leistungsberechtigte einer wirksamen, nicht dauerhaft gestundeten Mietforderung ausgesetzt sein⁴⁴. Dabei erfolgt in der Regel eine kopfteilige

³⁸ BSG, Urteil v. 18.06.2008, B 14/11b AS 61/06 sowie v. 19.10.2010, B 14 AS 2/10 R und v. 25.04.2018, B 14 AS 14/17 R

³⁹ BSG, Urteil v. 22.08.2013, B 14 AS 85/12 R

⁴⁰ BSG, Urteil v. 29.11.2012, B 14 AS 161/11 R

⁴¹ Bayer. LSG v. 15.03.2007, L 7 AS 134/06

⁴² BSG, Urteil v. 03.03.2009, B 4 AS 37/08 R

⁴³ BSG, Urteil v. 6.08.2014, B 4 AS 37/13 R

⁴⁴ BSG, Urteil v. 3.3.2009, B 4 AS 37/08 R

Betrachtung, es sein denn, dass die Unterkunftskosten des Leistungsberechtigten niedriger sind. In diesem Fall ist nur der niedrigere Betrag zu berücksichtigen.

1.2.6.2 Besonderheiten im SGB XII

Wegen der Bedarfe für Kosten der Unterkunft und Heizung für leistungsberechtigte Personen nach dem Vierten Kapitel des SGB XII wird hinsichtlich der in § 42a SGB XII geregelten besondere Wohnsituationen auf Ziff. 7.3 der Richtlinien des Kreises über die Durchführung des Vierten Kapitels des SGB XII verwiesen.

2 Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft

Leistungen für Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind (§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB II). Der Begriff der Angemessenheit ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der der vollständigen gerichtlichen Kontrolle unterliegt.⁴⁵ Die Festlegung der angemessenen Unterkunftsbedarfe für den Kreis Viersen erfolgt auf der Basis eines sog. Schlüssigen Konzeptes. Mit der Erstellung des Konzeptes wurde die Fa. empirica durch den Kreis beauftragt. Die mittels wissenschaftlicher Erhebung ermittelten Mietobergrenzen sind Bestandteil dieser Richtlinie.

2.1 Bruttokaltmiete

Maßstab für die Beurteilung der angemessenen Kosten der Unterkunft bildet die sog. Bruttokaltmiete. Die Bruttokaltmietobergrenzen beinhalten an der abstrakt angemessenen qm-Zahl ausgerichtete angemessene Nettokaltmieten und angemessene kalte Betriebskosten.⁴⁶ Heizkosten bilden keinen Bestandteil der Bruttokaltmiete und sind separat auf ihre Angemessenheit zu prüfen. Sofern ein Vermieter als Betriebskostenvorauszahlung keine Aufschlüsselung von kalten Betriebskosten und Heizkosten vornimmt und sich eine Aufteilung (z.B. durch Befragung des Vermieters) nicht feststellen lässt, ist der Heizkostenanteil ggf. unter Berücksichtigung der Betriebskostenabrechnung der Vorjahre entsprechend § 202 SGG i.V.m § 287 Abs. 2 ZPO zu schätzen⁴⁷. Eine andere Aufteilung ist nicht zulässig. Im Rahmen der Bruttokaltmiete ist die Unangemessenheit

⁴⁵ BSG, Urteil vom 19.10.2010, B 14 AS 2/10

⁴⁶ BSG, Urteil vom 10.09.2013, B 4 AS 77/12 R, BSG, Beschluss vom 02.04.2014, B 4 AS 17/14 B, Rz. 6

⁴⁷ BSG, Urteil v. 20.08.2009, B 14 AS 41/08 R

einzelner Faktoren (Wohnungsgröße, Nettokaltmiete oder kalte Betriebskosten) unerheblich, solange die Gesamtsumme angemessen ist.

Für den Kreis Viersen ergeben sich für den Zeitraum 01.07.2021 bis 31.12.2023 nachstehende angemessene Bruttokaltmieten:

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR 1 Kempen/ Tönisvorst	440	540	680	850	970
VR 2 Willich	440	560	700	820	1.000
Brüggen/ VR 3 Niederkrüchten/ Schwalmtal	400	490	610	760	840
Nettetal/ VR 4 Grefrath	380	480	580	770	860
VR 5 Viersen	400	520	630	770	840

Bei der Angemessenheitsprüfung sind neben der Bruttokaltmiete selbst auch die Höhe des darin enthaltenen Anteils an kalten Nebenkosten zu berücksichtigen (vgl. Ziff. 8.2.3).

Für Haushalte mit mehr als 5 Personen wird für jede weitere Person folgender Bedarf (Euro) anerkannt:

Kempen/Tönisvorst: + 135

Willich: +140

Brüggen/Niederkrüchten/Schwalmtal: + 110

Nettetal/Grefrath: + 120

Viersen: + 110

Im Rahmen der Fortschreibung des von der Fa. empirica erstellten Schlüssigen Konzeptes ergeben sich ab dem 01.01.2024 für den Kreis Viersen folgende angemessene Bruttokaltmieten:

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR 1 Kempen/ Tönisvorst	470	600	770	950	1050
VR 2 Willich	480	630	790	940	1.130
Brüggen/ VR 3 Niederkrüchten/ Schwalmtal	440	520	680	850	1.000
Nettetal/ VR 4 Grefrath	420	520	630	870	990
VR 5 Viersen	450	580	720	870	1.030

Bei der Angemessenheitsprüfung sind neben der Bruttokaltmiete selbst auch die Höhe des darin enthaltenen Anteils an kalten Nebenkosten zu berücksichtigen (vgl. Ziff. 8.2.3).

Für Haushalte mit mehr als 5 Personen wird für jede weitere Person folgender Bedarf (Euro) anerkannt:

Kempen/Tönisvorst: + 145 €

Willich: + 165 €

Brüggen/Niederkrüchten/Schwalmtal: + 140 €

Nettetal/Grefrath: + 120 €

Viersen: + 145 €

2.2 Anwendung der Mietrichtwerte

Die aktualisierten Mietrichtwerte sind wie folgt umzusetzen.

Bei **Neuanträgen** sind die aktuellen Mietrichtwerte ab dem 01.01.2024 zu berücksichtigen.

Bei **laufenden Fällen**, in denen bereits nur die fiktiv angemessene Bruttokaltmiete berücksichtigt wird, sind die aktualisierten Mietrichtwerte ebenfalls ab dem 01.01.2024 entsprechend anzuwenden. Eine erneute Wirtschaftlichkeitsprüfung ist in diesen Fällen nicht vorzunehmen. Gleiches gilt für Fälle, bei denen in der Vergangenheit ein Umzug ohne Zusicherung in eine unangemessene Wohnung erfolgt ist.

Als Begründung ist der folgende Textbaustein zu verwenden: „Nach den Richtlinien des Kreises Viersen als kommunaler Träger der Grundsicherung wurden zum 01.01.2024 die Mietrichtwerte angepasst. Sie basieren auf einem schlüssigen Konzept und wurden auf der Grundlage wissenschaftlicher Erhebungen erstellt. Der neue Mietrichtwert wurde in Ihrem Fall ab dem (Datum der Weiterbewilligung) berücksichtigt.“

In laufenden Fällen mit **eingeleiteten Kostensenkungsverfahren** sind die Mietrichtwerte nach Fristablauf umzusetzen, ohne dass es einer zusätzlichen Information bedarf.

Dies gilt entsprechend für das SGB XII.

2.3 Karenzzeitregelung

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

Mit dem Inkrafttreten des Bürgergeldgesetzes wurde zum 01.01.2023 eine Karenzzeit für den Bereich Wohnen von einem Jahr eingeführt.

Die Karenzzeit gilt gem. § 65 Abs. 3 SGB II ab dem 01.01.2023.

Das bedeutet, dass gem. § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II für die Anerkennung der **Bedarfe für Unterkunft** eine Karenzzeit von einem Jahr ab Beginn des Monats, für den erstmals

Leistungen bezogen werden, gilt. Innerhalb dieser Karenzzeit werden die Bedarfe für Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, auch wenn diese unangemessen sind (vgl. § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II); Satz 6 bleibt unberührt.

Wird der Leistungsbezug in der Karenzzeit für mindestens einen Monat unterbrochen, verlängert sich die Karenzzeit um volle Monate ohne Leistungsbezug (vgl. § 22 Abs. 1 S. 4 SGB II).

Eine neue Karenzzeit von einem Jahr beginnt erst, wenn zuvor mindestens drei Jahre keine Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII bezogen wurden (vgl. § 22 Abs. 1 S. 5 SGB II).

Abweichung SGB XII:

Eine neue Karenzzeit beginnt erst, wenn zuvor mindestens drei Jahre keine Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII bezogen wurden (vgl. § 35 Abs. 1 S. 5 SGB XII).

Bei Leistungsberechtigten, die in den letzten zwei Jahren vor dem Bezug von Leistungen nach dem 3. oder 4. Kapitel SGB XII Leistungen nach dem SGB II bezogen haben, wird die nach § 22 Abs. 1 S. 2-4 SGB II bereits in Anspruch genommene Karenzzeit für die weitere Dauer der Karenzzeit nach § 35 Abs. 2-5 SGB XII berücksichtigt.

Beispiel:

A werden erstmals ab 01.03.2023 Leistungen nach dem 4. Kapitel SGB XII bewilligt. Bis zum 31.12.2022 konnte A seinen Lebensunterhalt aus seinem Einkommen decken. In der Zeit vom 01.01.2023 bis zum 28.02.2023 hat er Leistungen nach dem SGB II erhalten. Die bereits im SGB II in Anspruch genommene Karenzzeit von 2 Monaten wird auf die Karenzzeit im SGB XII angerechnet, so dass die Karenzzeit für A nur noch 10 Monate statt 12 Monate beträgt.

Übergangsregelung für die Bedarfe für Unterkunft während der Karenzzeit:

SGB II:

Gem. § 65 Abs. 6 SGB II gilt § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II (Karenzzeit) nicht in den Fällen, in denen in einem der vorangegangenen Bewilligungszeiträume für die aktuell bewohnte Unterkunft die angemessenen und nicht die tatsächlichen Aufwendungen als Bedarf anerkannt wurden.

SGB XII:

Gem. § 140 Abs. 1 SGB XII bleiben Zeiten eines Leistungsbezuges bis zum 31.12.2022 bei der Karenzzeit nach § 35 Abs. 1 S. 2 SGB XII unberücksichtigt. D.h. auch für Personen, die bereits im Jahr 2022 Leistungen nach dem SGB XII bezogen haben, gilt ab dem 01.01.2023 eine einjährige Karenzzeit.

§ 35 Abs. 2 SGB XII (Informationspflicht über die Karenzzeit) gilt nicht in den Fällen, in denen in einem der vorangegangenen Bewilligungszeiträume für die aktuell bewohnte Unterkunft die angemessenen und nicht die tatsächlichen Aufwendungen als Bedarf anerkannt wurden (§ 140 Abs. 2 SGB XII).

2.3.1 Karenzzeit- individualisierte Betrachtung

Bei der Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft (und Heizung) ist stets eine individualisierte Betrachtung vorzunehmen. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundessozialgerichts sind die Aufwendungen für Unterkunft (und Heizung) grundsätzlich nach der Zahl der im Haushalt lebenden Personen aufzuteilen, sog. Kopfteilprinzip (näheres dazu unter 1.2.6).

Die Regelungen über die Karenzzeit im § 22 Abs. 1 Satz 2 bis 6 SGB II normieren keine Durchbrechung des Individualprinzips. Die Karenzzeitregelungen sind daher individualisiert je Person anzuwenden. Da die Regelungen im SGB II und SGB XII gleichlauten, gilt dies auch für Haushalte, bei dem ein Teil der Personen Leistungen nach dem SGB II bezieht, während ein anderer Teil Leistungen nach dem SGB XII erhält.

In diesen Mischfällen, in denen sowohl ein Leistungsbezug nach dem SGB II als auch dem SGB XII vorliegt, muss zwischen dem Sozialamt und dem jeweiligen Jobcenter eine Abstimmung bezüglich der Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens nach Ablauf der Karenzzeit erfolgen.

2.3.2 Unterschiedliche Karenzzeit innerhalb einer neu zusammengesetzten Bedarfsgemeinschaft

Bei Bedarfsgemeinschaften, bei denen die Leistungsbewilligung für alle Personen der Bedarfsgemeinschaft ab dem selben Datum erfolgt, entstehen keine Konflikte, da die individuell zu bestimmende Karenzzeit gleichzeitig beginnt.

Beschließen jedoch zwei (oder mehrere) Personen künftig zusammen zu ziehen und erfolgt dadurch für eine Person ein Wechsel der Unterkunft, so ist zunächst für jede Person in der Bedarfsgemeinschaft die Karenzzeit gesondert zu bestimmen.

In den Fällen, in denen die Unterkunftskosten trotz Zuzuges oder Geburt einer Person unangemessen bleibt, kann die individualisierte Betrachtung der Karenzzeitregelung dazu führen, dass die Karenzzeiten der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft zu unterschiedlichen Zeitpunkten enden. Unter Anwendung des Erlasses des BMAS ist in diesen Fällen auf die längste laufende Karenzzeit abzustellen, da solange noch bei einer Person der Bedarfsgemeinschaft die Karenzzeit läuft, die Senkung der Aufwendungen für andere Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft unzumutbar ist.⁴⁸

Die praktische Auswirkung dieser Konstellation auf die laufende Karenzzeit ist jedoch sehr gering, da in der Mehrheit der Fälle eine bislang unangemessene Unterkunft durch den Zuzug von einer (oder mehreren) weiteren Person angemessen wird.

2.3.2 Umzug während der Karenzzeit

Nach § 22 Abs. 1 Satz 3 2.Halbsatz SGB II bleibt der § 22 Abs.1 Satz 6 SGB II unberührt. Sofern sich somit nach einem nicht erforderlichen Umzug innerhalb der Karenzzeit die Aufwendungen für die Unterkunft erhöhen, wird nach § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II nur der bisherige Bedarf anerkannt. Zu beachten ist hier, dass nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts diese Vorschrift nur auf Umzüge innerhalb eines Vergleichsraums anwendbar ist. Durch die Regelung des § 22 Abs. 4 Satz 2 SGB II wird somit verhindert, dass die Karenzzeitregelung durch einen Umzug in den Zuständigkeitsbereich eines anderen Trägers missbraucht wird. Die Anwendung dieser Vorschrift führt dazu, dass nach einem Umzug innerhalb der Karenzzeit höhere als angemessene Aufwendungen nur dann als Bedarf anerkannt werden, wenn der nach § 22 Abs. 4 Satz 1 SGB II zuständige Träger die Anerkennung vorab zugesichert hat.

⁴⁸ Infoschreiben des MAGS NRW vom 06.07.2023 „Durchführung der Vierten Kapitels SGB XII –Hinweise des BMAS zur Karenzzeit bei Mehrpersonenhaushalten

2.3.3 Tod eines Mitglieds der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft

Verstirbt ein Mitglied der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft und waren die Aufwendungen davor angemessen, ist gemäß § 22 Abs. 1 Satz 9 SGB II die Senkung der Aufwendungen für die weiterhin bewohnte Unterkunft für die Dauer von mindestens zwölf Monaten nach dem Sterbemonat nicht umzusetzen.

Sofern die Aufwendungen vor dem Sterbefall bereits unangemessen waren, kommt die Regelung des § 22 Abs. 1 Satz 9 SGB II nicht zur Anwendung. Die verbleibenden Mitglieder der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft werden bis zum Ablauf der individuellen Karenzzeiten vor einer Kostensenkungsaufforderung geschützt.

Vergleiche hierzu auch die Ausführungen unter Kapitel 6.2.4 „Zumutbarkeit der Kostensenkung“

2.4 Angemessene Wohnungsgröße

Die angemessene Wohnungsgröße orientiert sich an der Zahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft.⁴⁹ Die Anzahl der Zimmer oder der Zuschnitt der Wohnung hat bei der Bestimmung der Wohnungsgröße außer Acht zu bleiben.

Nach ständiger Rechtsprechung des BSG wurde entschieden, dass zur Festlegung der angemessenen Wohnfläche auf die Wohnraumgröße für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau abzustellen ist.⁵⁰

Unter Anwendung der Nr. 8.2 WNB ergeben sich folgende Wohnflächenobergrenzen:

1-Personen-Bedarfsgemeinschaft:	50 m²
2-Personen-Bedarfsgemeinschaft:	65 m²
3-Personen-Bedarfsgemeinschaft:	80 m²
4-Personen-Bedarfsgemeinschaft:	95 m²
(für jedes weitere Mitglied der Bedarfsgemeinschaft jeweils 15 m² mehr)	

⁴⁹ BSG-Urteil vom 18.02.2010, B 14 AS 73/08 R

⁵⁰ BSG, Urteil vom 16.05.2012, : B 4 AS 109/11 R; BSG, Urteil vom 20.12.2011, : B 4 AS 19/11 R; BSG, Urteil vom 07.11.2006, : B 7b AS 18/06 R

2.4.1 Besonderheiten wie temporäre Bedarfsgemeinschaft und Schwangerschaft

Sofern zukünftig eintretende Wohnbedarfe mit hinreichender Wahrscheinlichkeit eintreten werden, sollen zusätzliche Wohnbedarfe anerkannt werden. Die Anerkennung eines zusätzlichen Wohnbedarfes erfolgt in Form der Anerkennung einer weiteren Person in der Bedarfsgemeinschaft, z.B.

- kurzfristig absehbare Kindesrückkehr z.B. aus einer Heimerziehung, einer Familienpflege oder aufgrund eines laufenden Sorgerechtsverfahrens
- Schwangerschaften ab der 13. Schwangerschaftswoche⁵¹

Soweit dem umgangsberechtigten Elternteil wegen der Wahrnehmung des Umgangsrechtes zusätzliche oder höhere Wohnkosten entstehen, stellen diese nur einen zusätzlichen Bedarf des umgangsberechtigten Elternteils dar und nicht des Kindes.⁵²

Die nach der Rechtsprechung des BSG für minderjährige Kinder als Mitglieder einer temporären Bedarfsgemeinschaft geltenden Grundsätze, sind auf andere Umgangsrechte – wie das Umgangsrecht aus sozial-familiären Beziehungen (ehemaliges Pflegekind) – zu übertragen. Somit führen auch Umgangsrechte außerhalb eines Eltern-Kind-Verhältnisses, die keinen Lebensmittelpunkt des Kindes begründen, nicht zur Erhöhung der abstrakten Angemessenheitswerte für die Unterkunft. Nach Umständen des Einzelfalls kann sich der Betrag für die konkret angemessenen Unterkunfts-kosten erhöhen.⁵³

Dabei kommt eine Erhöhung der Wohnfläche zur Ausübung des Umgangsrecht allerdings nur in den Fällen in Betracht, wenn andernfalls wegen des fehlenden Platzes die Ausübung des Umgangsrechts vereitelt würde⁵⁴. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, ob in der bestehenden Wohnung ausreichend Platz zur Verfügung steht.

Nur wenn **nicht** ausreichend Platz zur Verfügung steht, kommt bei der Ausübung des Umgangsrechts alle 14 Tage am Wochenende zuzüglich der hälftigen Ferienzeit sowie

⁵¹ LSG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 07.05.2009, L 8 AS 48/08

⁵² BSG, Urteil v. 17.02.2016, B 4 AS 2/15 R, Rz. 21

⁵³ BSG, Urteil v. 21.07.2021 – B 14 AS 31/20 R

⁵⁴ LSG NRW, Beschluss v. 17.06.2008, L 20 B 225/07 AS ER

einzelner Feiertage höherer Raumbedarf in Betracht. Insoweit kann dem umgangsberechtigten Elternteil für jedes Kind nur der hälftige Platzbedarf einer weiteren Person (7,5 m²) und damit verbunden die hälftigen Kosten der Bruttokaltmiete für eine weitere Person anerkannt werden⁵⁵.

Erst wenn ein Kind sich überwiegend (mehr als die Hälfte der Zeit) in einem Haushalt aufhält, kommt die Berücksichtigung eines vollen Platzbedarfs in Betracht.

Dagegen kommt kein zusätzlicher Platzbedarf für sporadische Besuchskontakte in Betracht (z.B. studierende Kinder)⁵⁶.

Im Falle von in der Gesundheit der Personen begründeten Wohnraummehrbedarfen, z.B. durch die Nutzung eines Rollstuhles, sind diese nur nach entsprechender Überprüfung durch das Kreisgesundheitsamt und entsprechender Notwendigkeitsbeurteilung im Rahmen der o.g. Verfahrensweise anzuerkennen. Dem Gutachtenauftrag ist ein ärztliches Attest beizufügen, das nicht nur einen Wohnraummehrbedarf befürwortet, sondern ausdrücklich die Diagnose enthalten muss, die den Wohnraummehrbedarf begründet. Ebenfalls sollte nach Möglichkeit die Entbindung von der ärztlichen Schweigepflicht eingeholt werden, damit sich der ärztliche Dienst bei Rückfragen direkt mit dem behandelnden Arzt in Verbindung setzen kann.

2.4.2 Konkrete Angemessenheit (Prüfung des Einzelfalles)

Bei der Prüfung der Angemessenheit einer Wohnung ist der konkrete Einzelfall zu berücksichtigen und zu würdigen. Auf der Basis der Referenzmiete (=Bruttokaltmiete) ist alleine keine Aussage über die konkrete Angemessenheit einer Wohnung möglich. Vielmehr sind bei der Beurteilung auch die konkreten Verhältnisse der nachfragenden Person zu beachten.

2.4.3 Vergleich der Referenzmiete mit den tatsächlichen Kosten

Die ermittelte abstrakte Referenzmiete ist mit den tatsächlichen Unterkunftskosten der Bedarfsgemeinschaft zu vergleichen. Liegen die Kosten im Rahmen der Referenzmiete, ist die Übernahme der Unterkunftskosten zu bewilligen. Stellt sich heraus, dass die tat-

⁵⁵ LSG Baden-Württemberg, Beschluss vom 27.05.2014, L 3 AS 1895/14 ER-B und LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 04.01.2012, L 11 AS 635/11 B ER

⁵⁶ LSG NRW, Urteil v. 21.07.2010, L 12 AS 4/09

sächlichen Kosten die Referenzmiete übersteigen, ist, unter Berücksichtigung des Einzelfalles, zu beurteilen, ob eine Aufforderung zur Kostensenkung zu erfolgen hat. Hierbei sind die Aspekte der Wirtschaftlichkeit (s. Kap. 6.1.2.2) und Einzelfallprobleme (s. Kap. 2.3.4) zu berücksichtigen

2.4.4 Abweichung von der Referenzmiete

Ein Abweichen von der Referenzmiete kann im Einzelfall nach konkreter Prüfung notwendig sein. Bei der Prüfung, ob Besonderheiten vorliegen, müssen alle Lebensumstände des Leistungsberechtigten berücksichtigt werden. Persönliche Beratungsgespräche sind hierzu empfehlenswert.

Gründe für ein Abweichen von der Referenzmiete können z.B. sein:

- Pflegebedürftigkeit
- Gesundheitliche Einschränkungen
- Behinderungen
- Lange Wohndauer bei alten Menschen
- Nur kurzzeitige (absehbare) Hilfebedürftigkeit
- Umstände, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung in Arbeit vom Erhalt des Wohnraumes abhängig ist.
- Familien mit Kindern (z.B. Kindern, denen ein mit einem Umzug verbundener Schulwechsel nicht zumutbar ist

Ein Abweichen von den Mietobergrenzen ist jedoch nur dann möglich, wenn kein anderweitiger angemessener Wohnraum in angemessener Zeit gefunden werden kann, der den o.g. besonderen Lebensumständen gerecht wird.

Bei gesundheitlichen Einschränkungen sowie bei sucht-, psychisch Kranken bzw. geistig behinderten Menschen ist ein Gutachten des Kreisgesundheitsamtes einzuholen, inwieweit ein Wohnungswechsel zugemutet werden kann bzw. ob eine Notwendigkeit der Aufrechterhaltung besonderer sozialer Bezüge im direkten Wohnumfeld gegeben ist.

Die Entscheidung, weshalb im Einzelfall von der Referenzmiete abgewichen werden kann, ist durch eine ausführliche Begründung zu dokumentieren.

Abweichungen von der Referenzmiete bei Neuanmietungen sind im Einzelfall zu tolerieren, sofern die tatsächlichen Verhältnisse diese zulassen.

3 Direktzahlung an den Vermieter oder das Versorgungsunternehmen gem. § 22 Abs. 7 SGB II

Gemäß § 42 Abs. 3 Satz 1 SGB II werden Geldleistungen nach dem SGB II grundsätzlich auf das im Antrag angegebene Konto bei einem Geldinstitut überwiesen.

§ 22 Abs. 7 SGB II bildet eine Ausnahme zu diesem Grundsatz für Bedarfe der Unterkunft und Heizung. Hiernach können Leistungen auch direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden. Dies gilt als Anspruchserfüllung gegenüber dem Leistungsberechtigten.

Gemäß Satz 2 „soll“ der Grundsicherungsträger in den Fällen Leistungen als Direktzahlung erbringen, in denen die zweckentsprechende Verwendung der Leistungen durch den Leistungsberechtigten nicht sichergestellt ist (z.B. Bestehen von Miet- und Energiekostenrückstände, s. § 22 Abs. 7 Satz 2 Nr. 1 – 4). Demnach kann nur in atypischen Fällen von einer Direktzahlung abgesehen werden, in der Regel hat eine Direktzahlung zu erfolgen.

Es müssen aber auch im Einzelfall konkrete Hinweise auf eine nicht zweckentsprechende Verwendung der Mittel vorliegen, anderenfalls kommt eine Direktzahlung nicht in Betracht. Dabei reicht ein einmaliges zweckentfremdetes Verwerten ebenso wenig aus wie ein bloßer auf eine drohende zweckwidrige Verwertung bezogener Verdacht.

Da es sich bei der Entscheidung zur Direktzahlung um einen belastenden Verwaltungsakt handelt, der in das Verfügungsrecht des Leistungsberechtigten eingegriffen wird, ist dieser vor Erlass anzuhören. Eine entsprechende Einwilligung zur Direktzahlung ist allerdings nicht erforderlich.

Wird eine Direktzahlung beantragt (Satz 1), so ist der Grundsicherungsträger auch zur Direktzahlung verpflichtet („ist ... zu zahlen“). Im Falle der Einwilligung ist eine Einverständniserklärung zur Direktzahlung in Form der Anlage 3 von dem Leistungsberechtigten zu unterschreiben. Diese Einwilligung kann jederzeit widerrufen werden.

Sofern eine Differenz zwischen den tatsächlichen und den angemessenen KdU und Heizung besteht, ist in einer Verhandlungsniederschrift festzuhalten, ob der Leistungsberechtigte die Differenz selbst aus dem bewilligten Regelsatz an den Dritten oder ob der Grundsicherungsträger diese mit den angemessenen KdU und Heizung in einer Summe auszahlt. Der Leistungsträger darf zur Deckung von KdU und Heizung nicht ohne Einverständnis des Leistungsberechtigten auf den Regelbedarf zurückgreifen. Anlage 3 ist so formuliert, dass der Leistungsberechtigte wahlweise sein Einverständnis zum Rückgriff auf den Regelbedarf erklärt oder er die Differenz zwischen den bei der Leistungsbewilligung berücksichtigten und den tatsächlichen Unterkunftskosten selbst übernimmt. Sofern bei einem Rückgriff auf den Regelbedarf mit dem Leistungsanspruch nicht die gesamten Unterkunftskosten gedeckt werden können, ist der Leistungsberechtigte hierauf ausdrücklich hinzuweisen.

In Fällen, in denen z.B. wegen Einkommensanrechnung oder Sanktionierung kein vollständiger Anspruch auf KdU und Heizung besteht, ist der Leistungsberechtigte darüber zu informieren, dass er die Differenz selbst an den Dritten zu zahlen hat.

Neben der Direktzahlung laufender Leistungen für Unterkunft und Heizung erfasst die Regelung auch einmalige Leistungen, wie Mietsicherheiten oder Umzugskosten, so dass auch Zahlungen an Umzugsunternehmen und Umzugshelfer möglich sind.

Vorauszahlungen von Haushaltsenergie sind allerdings von dieser Norm nicht umfasst, da diese dem Regelbedarf zuzuordnen sind.

§ 22 Abs. 7 SGB II dient nicht zuletzt einer zweckkonformen Verwendung der für den Unterkunftsbedarf gewährten Leistungen, ein Zahlungsanspruch eines Dritten wie z.B. des Vermieters ergibt sich hieraus jedoch nicht und die Erklärung der Direktzahlung bewirkt auch keinen schuldrechtlichen Anspruch des Vermieters gegenüber dem Grundsicherungsträger⁵⁷.

⁵⁷ vgl. LSG Bayern, Beschluss vom 05.08.2015, L 7 AS 263/15 und BSG, Urteil v. 09.08.2018, B 14 AS 38/17

Für den Dritten wird durch diese Regelung lediglich eine Empfangsberechtigung geschaffen.

Eine durch den Leistungsträger verursachte verspätete Zahlung der Miete an den Vermieter berechtigt diesen nicht zur Kündigung des Mietverhältnisses, weil der Leistungsträger nicht Erfüllungsgehilfe des Leistungsberechtigten als Mieter ist und sich das Verschulden des Leistungsträgers nicht zurechnen lassen muss.⁵⁸

Allerdings kann ein Leistungsträger, der Mietzahlungen direkt an den Vermieter überweist, im Fall versehentlich über das Ende des Mietverhältnisses hinaus gezahlter Mieten einen Rückforderungsanspruch unmittelbar diesem gegenüber geltend machen, wenn dieser bei Erhalt der Zahlung wusste, dass ihm diese wegen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zustand.⁵⁹

Die Direktauszahlung bedarf einer restriktiven Handhabung, weil sie die Gefahr der „Entmündigung des Leistungsberechtigten in sich trägt“.

4 Betriebskostenabrechnungen

4.1 Betriebskosten gem. BetrKV

Gemäß § 556 BGB i.V.m. § 2 Betriebskostenverordnung dürfen folgende Kosten auf den Mieter umgelegt werden:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Grundsteuer),
2. die Kosten der Wasserversorgung,
3. die Kosten der Entwässerung,
4. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage,
 - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,
 - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des

⁵⁸ vgl. BGH, Urteil vom 21.10.2009, VIII ZR 64/09

⁵⁹ vgl. BGH, Urteil vom 31.01.2018, VIII ZR 39/17

- Buchstabens a oder
- d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,
5. die Kosten
- a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
 - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a oder
 - c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,
7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,
8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
10. die Kosten der Gartenpflege,
11. die Kosten der Beleuchtung,
12. die Kosten der Schornsteinreinigung,
13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
14. die Kosten für den Hauswart,
15. die Kosten
- a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage oder
 - b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage,
16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,
17. sonstige Betriebskosten.

Kosten für Gartenpflege sind auch anzuerkennen, wenn der Mieter mietvertraglich von der Nutzung des Gemeinschaftsgartens ausgeschlossen ist. Anschlusskosten für Kabelfernsehen oder Satellitenschüsseln sind nur dann berücksichtigungsfähig, sofern der Mieter hierzu mietvertraglich verpflichtet ist.

Sonstige Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 17 BetrKV sind z.B. Ausgaben zur Prüfung und Wartung von Rauchmeldern, nicht aber Miet- und Leasingkosten für diese.

Zur wirksamen Übertragung von Betriebskosten auf den Mieter genügt die Vereinbarung, dass dieser „die Betriebskosten“ zu tragen hat; dies auch ohne Beifügung des Betriebskostenkatalogs oder ausdrückliche Bezugnahme auf § 556 BGB und die Betriebskostenverordnung.

Etwas anderes gilt nur für die „sonstigen Betriebskosten“ gemäß § 2 Nr. 17 BetrKV Nr. 17. Diese müssen entweder explizit im Mietvertrag genannt werden oder der Mieter muss nachträglich aufgrund einer Vereinbarung einer Umlage zugestimmt haben.

Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sind dagegen gemäß §1 BetrKV nicht auf dem Mieter umlagefähig.

Zu berücksichtigen ist immer auch der Zeitpunkt der Fälligkeit von Nebenkostenabschlägen.

Im Regelfall hat der Leistungsberechtigte monatliche Abschläge an den Vermieter oder das Versorgungsunternehmen zu leisten. Dabei gilt grundsätzlich die Vermutung der Angemessenheit der monatlichen Vorauszahlungen. Es ist jedoch sicherzustellen, dass der jährlich festgelegte Gesamtabschlagswert nicht überschritten wird.

Werden in einem Abrechnungszeitraum von 1 Jahr z.B. nur 11 monatliche Abschläge vom Vermieter oder Versorgungsunternehmen verlangt, so sind auch nur diese tatsächlich geforderten 11 Abschläge zu leisten.

4.2 Umgang mit Nachzahlungen und Guthaben

4.2.1 Nachzahlungen

Nebenkostennachzahlungen sind grundsätzlich übernahmefähige Unterkunftskosten als einmalige Bedarfe i.S.d. § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II.

Soweit eine Nachforderung in einer Summe fällig wird, ist sie als tatsächlicher aktueller Bedarf im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit zu berücksichtigen, nicht aber auf längere Zeiträume zu verteilen. Nachzahlungen gehören demzufolge zum aktuellen Bedarf im Fälligkeitsmonat.

Vor einer möglichen Übernahme einer Nebenkostennachzahlung ist zunächst zu prüfen, welche Abschläge das Jobcenter in dem Abrechnungszeitraum bereits an den Leistungsempfänger gezahlt hat.

Bei Personen im laufenden Leistungsbezug bedarf es keiner separaten Antragsstellung zur Übernahme der Kosten aus einer Nebenkostenabrechnung. Über die Kostenübernahme hat das Jobcenter von Amts wegen zu entscheiden, sobald ihm die Abrechnung vorgelegt wird. Sofern die Abrechnung nicht selbst vom Leistungsberechtigten eingereicht wird, ist diese vom Leistungsträger anzufordern.

Legt der Leistungsberechtigte die Nebenkostenabrechnung erst nach dem Monat der Fälligkeit vor, so ist der ursprüngliche Bewilligungsbescheid dennoch für den Monat der Fälligkeit und nicht etwa für den Monat, in dem die Nebenkostenabrechnung eingereicht wurde, abzuändern.

Beispiel:

Bürgergeld wurde mit Bescheid vom 10.12.20 für die Zeit vom 01.01.21 bis 30.06.21 bewilligt.

Die Abrechnung der Betriebskosten für den 01.01.20 bis 31.12.20 erfolgte mit Abrechnung vom 10.04.21, die Nachzahlung beträgt 100 €, fällig zum 31.05.21.

Der Leistungsberechtigte legt die Abrechnung erst am 20.06.21 bei der Behörde vor mit der Bitte um Kostenübernahme.

Ursprünglicher Bewilligungsbescheid vom 10.12.20 ist gemäß § 48 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 SGB X mit Wirkung für den Monat Mai (und nicht etwa für Juni) teilweise in der Form aufzuheben, dass in diesem Monat um 100 € einmalig höhere Aufwendungen bei den KdU und Heizung berücksichtigt werden.

Die Nachzahlung kann auch nicht mit der Begründung abgelehnt werden, dass die Zahlung bereits fällig war, aber nicht gezahlt wurde. Es handelt sich hierbei nicht um Schulden.

Da es auf den Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachzahlung ankommt, ist bei einem Umzug des Leistungsberechtigten auch die Zuzugskommune für die Nachzahlung zuständig, auch wenn sich die Betriebskostenabrechnung auf die alte Wohnung in einer anderen Kommune bezieht.

Zu unterscheiden ist bei einer Übernahme von Nachforderungen allerdings, ob es sich zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung um ein noch bestehendes Mietverhältnis

handelt und ob der Leistungsempfänger zu diesem Zeitpunkt auch bereits im laufenden Leistungsbezug stand.

Übernahme möglich:

- Mietverhältnis besteht noch, Entstehen der Betriebskosten aber vor Zeiten der Hilfebedürftigkeit,
- Mietverhältnis besteht nicht mehr, aber laufender Leistungsbezug bei Entstehen und
- Fälligkeit der Betriebskosten (Wohnungsaufgabe erfolgte zur Kostensenkung)⁶⁰

Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass der Leistungsberechtigte alle Abschlagszahlungen erbracht hat und sowohl während des gesamten Zeitraums, für den die Forderung erhoben wird, sowie im Zeitpunkt der Fälligkeit im Leistungsbezug steht/stand und für seinen Umzug eine Zusicherung i.S.d. § 22 Abs. 4 und 6 SGB II vorliegt bzw. hätte erteilt werden können⁶¹. Dies gilt nicht für die Fälle, in denen ein Teil der Nachforderung auf nicht erbrachte Abschlagszahlungen zurückzuführen ist.

Keine Übernahme möglich:

- Mietverhältnis besteht nicht mehr, Entstehen der Betriebskosten vor Zeiten der Hilfebedürftigkeit

(Leistungen für laufende wie für einmalige KdU und Heizung dienen der Unterkunftssicherung. Durch die existenzsichernden Leistungen soll der aktuelle räumliche Lebensmittelpunkt beibehalten werden können und der persönliche Lebensbereich "Wohnung" sowie das Grundbedürfnis "Wohnen" geschützt werden.)⁶²

Leben mehrere Personen in einem Haushalt, ist die Nachforderung kopfteilig auf alle Personen zu verteilen. Für jede bedürftige Person im Haushalt ist die anteilige Nachforderung zu übernehmen.

Im Falle einer notwendigen Nachzahlung sind die nachzuzahlenden Nebenkosten in tatsächlicher Höhe zu übernehmen. Sind die aus der Abrechnung hervorgehenden Betriebskosten allerdings unangemessen hoch, so hat der Leistungsträger ein Kostensenkungsverfahren zu prüfen (siehe hierzu Kap. 6).

⁶⁰ vgl. BSG, Urteil vom 30.03.2017, B 14 AS 13/16 R

⁶¹ BSG, Urteil v. 13.07.2017, B 14 AS 12/16R und 30.03.2017 aaO

⁶² vgl. BSG, Urteil vom 25.06.2015, B 14 AS 40/14 R

Zu beachten ist jedoch, dass Kosten für den Haushaltsstrom in der Regelleistung enthalten und dementsprechend in Abzug zu bringen sind.

Die Nebkostennachzahlung ist zu übernehmen, sofern diese angemessen ist.

Die Prüfung der Angemessenheit bzw. Unangemessenheit der Höhe der Nachzahlung richtet sich nach der maßgeblichen Referenzmiete (angemessene Bruttokaltmiete x 12 Monate) nicht übersteigen. Sofern die im Abrechnungszeitraum bereits tatsächlich gezahlten Leistungen für KdU (Bruttokaltmiete) zuzüglich der Höhe der Nachzahlung die Referenzmiete nicht übersteigt, ist die Nachzahlung in voller Höhe zu übernehmen.

Hierbei ist zu beachten, dass für die Ermittlung der jährlichen Referenzmiete bei Bearbeitung von Nebkostenabrechnungen für das Jahr 2020 auch die zu diesem Zeitpunkt geltenden angemessenen Mietrichtwerte zu berücksichtigen sind (vgl. Anlage 10 zu § 22 SGB II).

Beispiel:

Ein 1-Personenhaushalt in Willich erhält monatliche Zahlungen für die KdU (ohne Heizung) i.H.v. 350 €. Im Rahmen der vorgelegten Betriebskostenabrechnung 2020 wird vom Vermieter eine Nachzahlung von Nebenkosten i.H.v. 110 € gefordert.

Ergebnis:

Jährliche Referenzmiete für das Jahr 2020:

angemessene Bruttokaltmiete 1-Personenhaushalt Willich = 380 € x 12 Mon. = 4.560 €

tatsächliche Bruttokaltmiete 350 € x 12 Mon. + 110 € Nachzahlung = 4.310 €

Die Nachzahlung der Betriebskosten liegt unterhalb der maßgeblichen jährlichen Referenzmiete. Die Nachzahlung kann somit vollständig übernommen werden.

Wird die ermittelte jährliche Referenzmiete durch die Nachzahlung jedoch überschritten und die bisher angemessene Wohnung dadurch somit rückwirkend unangemessen, so ist die Nachzahlung dennoch zunächst einmalig in voller Höhe anzuerkennen. Im Nachgang ist zu prüfen, ob ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten ist (siehe Kap. 6) sofern

der Vermieter keine Anpassung der monatlichen Abschläge vornimmt, obwohl dies aufgrund der letzten Betriebskostenabrechnung erforderlich wäre und die KdU bei einer Neufestsetzung der Abschläge unangemessen würden.

In Fällen, in denen nur die angemessenen KdU übernommen werden (z.B. nach Kostensenkungsverfahren, Umzug ohne Zusicherung u.ä.), sind nur noch die Kosten höchstens in Höhe der jährlichen Referenzmiete zu berücksichtigen.

Hierbei ist zu beachten, ab wann die Kürzung tatsächlich erfolgt ist. Wurde noch keine Kostensenkungsaufforderung ausgesprochen bzw. wurde eine solche ausgesprochen, aber wurde eine tatsächliche Absenkung der KdU erst in der nachfolgenden Abrechnungsperiode vorgenommen, so sind die gesamten Kosten der Nebenkostennachforderung zu übernehmen.

Beispiel:

Ein 1-Personenhaushalt in Willich hat monatliche Kosten für KdU (ohne Heizung) i.H.v. 400 €.

Abrechnung der Betriebskosten für den 01.02.20 bis 31.01.21 erfolgte mit Abrechnung vom 10.04.21, die Nachzahlung beträgt 100 €, fällig zum 31.05.21.

Die KdU wurden in 2020 ab August nach erfolglos durchgeführtem Kostensenkungsverfahren nur noch in Höhe der angemessenen Kosten übernommen.

Ergebnis:

Jährliche Referenzmiete für das Jahr 2020:

angemessene Bruttokaltmiete 1-Personenhaushalt Willich = 380 € x 12 Mon. = 4.560 €

tatsächliche Bruttokaltmiete 400 € x 12 Mon. + 100 € Nachzahlung = 4.900 €

*Da der Leistungsberechtigte die KdU ab August 2020 nur noch in angemessener Höhe erhalten hat, ist die Nachforderung für den Abrechnungszeitraum 01.02.20 bis 31.01.21 nur für die Zeit **vor** der Kostensenkung vom 01.02. – 31.07.20 und somit anteilig für sechs Monate in Höhe von 50 € zu übernehmen*

In Fällen, in denen der Leistungsberechtigte die Nachforderung vor Einreichen der Abrechnung beim zuständigen SGB II-Träger bereits selbst gezahlt hat und nun eine Erstattung begehrt, hat der Träger diese zu übernehmen. Die Regelung findet vergleichbare Anwendung im SGB XII.

Voraussetzung für die Übernahme einer Betriebskostennachzahlung ist aber, dass die mietvertraglich geschuldeten monatlichen Vorauszahlungen auch vollständig von dem Leistungsberechtigten gezahlt worden sind. Soweit die Nachzahlung nämlich daraus resultiert, dass die monatlichen Abschläge nicht vollständig gezahlt worden sind, zählen diese Forderungen nicht zu den vom Leistungsträger zu übernehmenden Nachzahlungen, sondern stellen Mietschulden des Leistungsberechtigten dar.

Ein Anspruch auf Nachzahlung des Vermieters entfällt grundsätzlich nach Versäumen der zwölfmonatigen Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB. Macht der Vermieter die Nachzahlung von Nebenkosten erst nach Ablauf dieser Frist gegenüber dem Mieter geltend, ist dieser bzw. auch der Leistungsträger nicht mehr zur Zahlung verpflichtet.

Guthaben aus verspätet erstellten Nebenkostenabrechnungen sind hingegen anzurechnen.

Einwendungen des Mieters gegen die Betriebskostenabrechnung hat dieser gemäß § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung dem Vermieter mitzuteilen.

4.2.2 Guthaben

Grundsätzlich stellen Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen Einkommen i. S. des § 11 SGB II dar. § 22 Abs. 3 SGB II modifiziert abweichend von § 19 Abs. 3 Sätze 2 f. SGB II für Rückzahlungen und Guthaben, die den Bedarfen für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die Reihenfolge der Einkommensberücksichtigung und bestimmt, dass sie die für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung entstehenden Aufwendungen und nur diese mindern.

Außerdem wird der Zeitpunkt der Berücksichtigung des Zuflusses auf den Folgemonat verschoben und es sind keine Absetzungen vom Einkommen gemäß § 11b SGB II vorzunehmen.

Hinweis:

Diese Regelung gilt ausschließlich für den Rechtskreis des SGB II, der § 35 SGB XII sieht eine derartige Anrechnungsmöglichkeit nicht vor. Die Anrechnung des Guthabens hat hier als Einkommen gemäß § 82 SGB XII zu erfolgen.

Nach dem Wortlaut des § 22 Abs. 3 SGB II mindern Rückzahlungen und Guthaben die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung. Dies bedeutet, dass nicht die vom Träger anerkannten Bedarfe, sondern die tatsächlichen und damit auch die ggfls. unangemessenen Kosten gemindert werden.

Gemäß § 22 Abs. 3 SGB II mindern Nachzahlungen als einmalige Einnahme die nach dem Monat der Rückzahlung oder Gutschrift entstehenden Aufwendungen des Grundversicherungsträgers für KdU grundsätzlich unabhängig davon, ob der Leistungsberechtigte durch tatsächliche Auszahlung auch über das Guthaben verfügen kann oder ob das Guthaben von dem Vermieter verrechnet wird. Die Absetzung von Guthaben wird über die §§ 45, 48 SGB X abgewickelt.

Wird ein Betriebskostenguthaben dem Leistungsberechtigten nicht ausgezahlt, sondern mit künftigen Mietforderungen des Vermieters von diesem verrechnet, bewirkt dies bei dem Leistungsberechtigten grundsätzlich einen „wertmäßigen Zuwachs“, weil die Rückzahlung wegen Verringerung von Verbindlichkeiten in der Zukunft einen bestimmten, in Geld ausdrückbaren wirtschaftlichen Wert besitzt.

Beispiel:

Der Vermieter teilt dem Leistungsberechtigten mit Schreiben vom 15.04.2021 mit, das Betriebskostenguthaben 2020 in Höhe von 200 € mit der Miete für den Folgemonat Mai 2021 zu verrechnen.

Da die Miete für Mai 2021 auch erst im Mai fällig wird, ist das Guthaben von 200 € vom Leistungsträger damit im Folgemonat Juni 2021 gem. § 22 Abs. 3 SGB II von den KdU abzusetzen.

Exkurs: nicht realisierbare Forderungen

Rechnet z.B. der Vermieter ein Guthaben in voller Höhe gegen aufgelaufene Mietrückstände auf oder wird ein Guthaben durch Dritte gepfändet und kann der Leistungsberechtigte das Guthaben aus Rechtsgründen nicht realisieren, so kann das Guthaben

auch nicht bedarfsmindernd berücksichtigt werden. Die Rückzahlung stand dem Leistungsberechtigten wegen etwaiger Einwände des Vermieters gar nicht als „bereites Mittel“ zur Bestreitung seines Lebensunterhaltes zur Verfügung und damit mindern sich die Aufwendungen für Unterkunftskosten im Folgemonat nicht.⁶³

Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein zur Bedarfsdeckung nach dem SGB II zu berücksichtigendes Einkommen nicht der Zwangsvollstreckung unterliegt und daher auch nicht Teil der Insolvenzmasse ist (§ 36 Abs. 1 S. 1 InsO i.V.m. § 811 ZPO). Eine Pfändung darf nicht zu Lasten öffentlicher Mittel erfolgen. Ebenso ist auch eine Aufrechnung des Guthabens mit (Miet-) Schulden nach § 394 BGB nicht möglich.⁶⁴

Weigert sich der Treuhänder aber im Falle einer Überweisung eines Guthabens aus Betriebskostenabrechnung bzw. der Vermieter im Falle der Einbehaltung des Guthabens zur Schuldentilgung zur Rückzahlung an den Leistungsberechtigten, so ist eine Absetzung des Guthabens mangels tatsächlicher Verfügungsgewalt nicht möglich.

In diesen Fällen sollte der Leistungsträger den Leistungsberechtigten bei der Verfolgung seiner Ansprüche unterstützen.

Ist eine kurzfristige Durchsetzung des Anspruchs auf Auszahlung des Guthabens nicht möglich, so bietet es sich wegen der fehlenden Anrechnungsmöglichkeit auf die KdU an, dem aufrechnenden Gläubiger den Anspruchsübergang des Auszahlungsanspruchs hinsichtlich des Guthabens auf den Leistungsträger gemäß § 33 SGB II anzuzeigen und den Anspruch selbst zu verfolgen.

Hat der Leistungsberechtigte die vom Leistungsträger erbrachten Leistungen für KdU nicht vollständig an den Vermieter weitergeleitet und rechnet dieser das Nebenkostenguthaben auf dadurch bestehende Mietrückstände an, ist bei Vorliegen der Voraussetzungen Kostenersatz wegen schuldhaftem Verhalten gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 SGB II (§ 103 Abs. 1 Satz 1 SGB XII) geltend zu machen.

Hatte der Leistungsberechtigte freie Verfügungsgewalt über das Guthaben und dieses z.B. bereits zur Schuldentilgung verwendet oder an Dritte gezahlt, steht dieses Verhalten einer Anrechnung des Guthabens nicht entgegen. Dabei muss das Guthaben auch nicht

⁶³ vgl. BSG, Urteil vom 16.05.2012, B 4 AS 132/11 R und B 4 AS 159/11 R

⁶⁴ vgl. BGH, Urteil vom 20.06.2013, IX ZR 310/12

erst auf das Konto des Leistungsberechtigten geflossen sein. Er kann z.B. dem Vermieter gestatten, das Guthaben direkt dem Forderungskonto zur Schuldentilgung gutzuschreiben oder das Guthaben unmittelbar an Dritte zu überweisen.

Einer Anrechnung von Betriebskostenguthaben steht auch nicht entgegen, dass dieses aus einem früheren Mietverhältnis stammt.

Wie die Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen sind auch Guthaben kopfteilig zu berücksichtigen. Hierbei kommt es auf die tatsächlichen Gegebenheiten im Absetzungsmonat und nicht auf den vergangenen Erwirtschaftungszeitraum an.

Beispiel:

Seit April 2021 wohnt die nicht leistungsberechtigte Tante im Haushalt des Leistungsberechtigten.

Aus der Betriebskostenabrechnung 2020 ergibt sich ein Guthaben von 150 €. Dieses ist im Folgemonat des Zuflusses nur zur Hälfte auf die KdU des Leistungsberechtigten anzurechnen.

Übersteigt das Betriebskostenguthaben die im Anrechnungsmonat anfallenden Kosten für Unterkunft und Heizung, so ist es in den Folgemonaten anzurechnen.

Rückzahlungen, die sich auf nicht anerkannte Aufwendungen für die KdU und Heizung beziehen, sind dagegen auch nicht bedarfsmindernd zu berücksichtigen. Der Leistungsberechtigte ist in diesen Fällen der nur teilweisen Übernahme seiner Aufwendungen für KdU und Heizung entsprechend dem aus seinem Privatvermögen getätigten Anteil an einer Rückzahlung bzw. Gutschrift teilhaben zu lassen.

Beispiel:

Die KdU der Bedarfsgemeinschaft betragen 500 €. Seit Januar 2020 wurden nur noch angemessene Kosten von 450 € berücksichtigt. Die Betriebskostenerstattung 2020 aus Mai 2021 beträgt 300 €.

Die Bedarfsgemeinschaft hat in 2020 KdU in Höhe von 600 € aus eigenen Mitteln erbracht (50 € Differenz x 12 Mon.). Eine Anrechnung des Betriebskostenguthabens von 300 € durch den Leistungsträger kommt daher nicht in Betracht.

Abwandlung:

Die KdU der Bedarfsgemeinschaft betragen 500 €. Seit Januar 2020 wurden nur noch angemessene Kosten von 450 € berücksichtigt. Die Betriebskostenerstattung für 2020 aus Mai 2021 beträgt 750 €.

Die Bedarfsgemeinschaft hat in 2020 KdU in Höhe von 600 € aus eigenen Mitteln erbracht (50 € Differenz x 12 Mon.). Eine Anrechnung des Betriebskostenguthabens von 750 € durch den Leistungsträger erfolgt damit anteilig in Höhe von 150 €.

Hinweis: Ergibt sich bei der nächsten Abrechnungsperiode 2021 erneut ein Guthaben, müsste bei der Frage der Eigenfinanzierung die Anrechnung des Restguthabens von 150 € durch den Leistungsträger berücksichtigt werden. Im Monat der Anrechnung war eine Eigenfinanzierung der Bedarfsgemeinschaft nicht erforderlich, die KdU waren angemessen.

Beispiel (1 Jahr später):

Die KdU der Bedarfsgemeinschaft betragen 500 €. Seit Januar 2020 wurden nur noch angemessene Kosten von 450 € berücksichtigt. Die Betriebskostenerstattung für 2021 aus Mai 2022 beträgt 300 €.

Die Bedarfsgemeinschaft hat in 2021 KdU in Höhe von 550 € aus eigenen Mitteln erbracht (50 € Differenz x 11 Mon.). Im Monat Juni 2021 hatte die BG auf Grund des angerechneten Guthabens aus der Nebenkostenabrechnung 2020 keine eigenen Mittel für KdU zu erbringen.

Eine Anrechnung des Betriebskostenguthabens von 300 € kommt nicht in Betracht.

Stammt das Betriebskostenguthaben aus Zeiten, in denen der Leistungsberechtigte keine Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem SGB II bezogen hat und wurde dieses damit in Eigenleistung des Leistungsberechtigten erbracht, ist das Guthaben dennoch auf seinen derzeitigen Bedarf anzurechnen. Allein die Verhältnisse

im Zuflussmonat sind hierbei entscheidend. Dies gilt entsprechend für Heizkostenguthaben.⁶⁵

Beispiel:

Die Bedarfsgemeinschaft bezieht seit dem 01.04.2021 Leistungen nach dem SGB II. Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2020 endet mit einem Guthaben von 200 € und wird am 15.04.2021 der BG ausgezahlt. Das Guthaben ist in vollem Umfang zu berücksichtigen.

Fiktives Guthaben kann nicht nach § 22 Abs. 3 SGB II bedarfsmindernd berücksichtigt werden. Dies folgt aus der Rechtsprechung des BSG und aus dem SGB II geltenden Grundsatz der Bedarfsdeckung, wonach nur „bereite Mittel“ als Einkommen berücksichtigt werden können. Die Einordnung der von § 22 Abs. 3 SGB II erfassten Rückzahlungen und Guthaben als Einkommen im Sinne des § 11 SGB II schließt es nach Auffassung des BSG aus, auch bei einem fiktiv errechneten Guthaben die Rechtswirkung einer Minderung der Aufwendungen eintreten zu lassen.⁶⁶

Beispiel:

Für das Jahr 2020 waren mtl. Nebenkostenvorauszahlungen von 150 € an den Vermieter zu erbringen. Die Vorauszahlungen wurden auch vollständig nach § 22 Abs. 1 SGB II bei den Leistungen berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der vollen Vorauszahlungen i. H. v. 1.800 € (12 x 150 €) ergäbe sich ein Guthaben von 120 €. Da jedoch nur 11 Vorauszahlungen i. H. v. 1.650 € (11 x 150 €) an den Vermieter geleistet wurden, ergibt sich nur ein fiktives Guthaben, welches nicht vom Vermieter ausgezahlt wird.

Mangels Verfügungsgewalt kann das fiktive Guthaben von 120 € nicht bedarfsmindernd angerechnet werden.

Hier ist zu prüfen, ob eine Direktzahlung nach § 22 Abs. 7 SGB II in Frage kommt. Ebenfalls ist zu prüfen, ob die Reduzierung der Abschläge durch den Vermieter in Betracht kommt, da in der vergangenen Abrechnungsperiode zu Abschläge gefordert wurden.

⁶⁵ BSG, Urteil vom 24.06.2020, B 4 AS 7/20 R

⁶⁶ BSG, Urteil v. 16.05.2012, B 4 AS 159/11 R

Kosten der Haushaltsenergie sind nicht bedarfsmindernd zu berücksichtigen, da der Leistungsberechtigte diese Kosten aus seinem Regelsatz erbracht hat.

5 Bedarfe für die Heizkosten gem. § 22 Abs. 1 SGB II

5.1 Allgemeines

Neben den Bedarfen für die Unterkunft ist auch der Heizkostenbedarf vom Grundsicherungsträger zu erstatten. Übernahmefähig insoweit ist nur ein konkret bestehender aktueller Bedarf. Sind zu Beginn des Leistungsbezugs bereits Aufwendungen getätigt oder fallen erst künftig an, besteht kein Bedarf⁶⁷.

Der Anspruch auf Heizkosten gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II besteht in Höhe der tatsächlichen Kosten, soweit diese angemessen sind.

5.2 Umfang der Heizkosten

Die tatsächlichen Aufwendungen umfassen die monatlichen Kosten für Heizung einschließlich der Kosten einer zentralen Warmwasserbereitung, zuzüglich etwaiger Nachzahlungen.

Neben den Kosten für den jeweiligen Energieträger (Gas, Öl, Strom etc) zählen zu den Heizkosten ebenfalls die

- Grund- und Zählergebühren
- Mietrechtlich geschuldete Kosten für Wartung und Instandhaltung
- Kosten für Betriebsstrom der Heizanlage in Höhe von 5% der Brennstoffkosten⁶⁸

⁶⁷ U.a. BSG, Urteil v. 03.03.2009, B 4 AS 38/08 R

⁶⁸ BSG, Urteil v. 03.12.2015, B 4 AS 47/14 R

Heizkostenkostennachzahlungen, die sich auf die Kosten der Heizenergie beziehen, sind jedenfalls dann zu übernehmen, sofern die tatsächlichen Heizkosten noch angemessen sind (s. Kapitel 5.3). Dies gilt auch dann, wenn die Kosten der Unterkunft auf das angemessene Maß beschränkt worden sind.

Heizkostennachforderungen des Vermieters gehören als einmalig geschuldete Zahlungen zum aktuellen Bedarf im Fälligkeitsmonat⁶⁹.

Eine **zentrale Warmwasserbereitung** liegt vor, wenn die Warmwasserversorgung zentral für alle Wohneinheiten in einem Mehrparteienwohnhaus (über die Heizanlage, eine Warmwassertherme oder Fernwärme) und die Abrechnung der Warmwasserkosten im Rahmen der Nebenkostenabrechnung erfolgt. Gleiches gilt für Wohnungen beziehungsweise Einfamilienhäuser, in denen Warmwasser über die Heizungsanlage erzeugt wird.

5.2.1 Laufende Heizkostenvorauszahlungen

Im Regelfall haben die Leistungsberechtigten monatliche Abschläge an den Energieversorger oder Vermieter oder ähnlich zu leisten. Dabei gilt grundsätzlich die Vermutung der Angemessenheit der monatlichen Vorauszahlungen.

5.2.2 Einmalleistungen

Soweit der Energiebedarf durch Heizstoffe gedeckt wird, bei denen eine Einmallieferung notwendig ist, werden vom Leistungsträger die Kosten für die Einmalleistung übernommen und als tatsächlicher Bedarf im Monat der Fälligkeit anerkannt. Eine Verteilung der unterkunftsbezogenen Aufwendungen auf einen längeren Zeitraum ist in einem solchen Fall nicht zulässig. Eine solche Einmalleistung kann z.B. bei der Lieferung von Heizöl, Kohle oder Holz erforderlich werden.

Einmalige Heizkosten sind demnach in Monat der Fälligkeit in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, sofern diese insgesamt als angemessen gelten. Unbeachtlich ist lt. BSG hingegen grundsätzlich, für welchen Zeitraum die bedarfsbegründende Aufwendung – hier der Heizmaterialbevorratung – jeweils bestimmt ist. Solange keine abweichende normative Vorgaben bestehen, sind unterkunfts- und heizungsbezogene Zahlungsverpflichtungen allein im Fälligkeitsmonat bedarfsrelevant.⁷⁰

⁶⁹ U.a. BSG, Urteil v. 06.04.2011, B 4 AS 12 /10 R

⁷⁰ BSG, Urteil v. 08.05.2019, AZ B 14 AS 20/18 R

Zu beachten ist jedoch, dass aktuell ein notwendiger Bedarf bestehen muss. Wurde das Heizmaterial bereits vor dem aktuellen Bewilligungszeitraum beschafft, wird dem Leistungsberechtigten hier keine Aufwendungsersatz gewährt⁷¹. Soweit für den Kauf noch Ratenzahlungen zu leisten sind, kommt allenfalls eine Schuldenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II in Betracht.

Ein Anspruch entsteht erst, wenn das vorhandene Material verbraucht ist. Hinsichtlich der Beträge für Brennstoffkosten wird auf Kapitel 5.3.2 verwiesen.

5.3 Angemessenheit der Heizkosten

Ebenso wie die Unterkunftskosten werden Heizkosten nur in angemessener Höhe übernommen. Nur die im Einzelfall konkret angemessenen Heizkosten sind zu erstatten⁷². Die am Einzelfall orientierte Angemessenheitsprüfung der Heizkosten hat grundsätzlich getrennt von der Angemessenheit der Unterkunftskosten zu erfolgen⁷³ (Bruttokaltmiete). Es erfolgt **keine** Bildung einer Bruttowarmmiete (§ 22 Abs. 10 SGB II).

Für festgesetzte Vorauszahlungen gilt zunächst die Vermutung der Angemessenheit, soweit nicht konkrete Anhaltspunkte für die Unrichtigkeit der Veranschlagungen (zu hoch oder zu niedrig) vorliegen.

5.3.1 Faktoren für die Höhe der Heizkosten

Die Höhe der Heizkosten wird durch diverse Faktoren beeinflusst. Relevant werden bei der Prüfung der Angemessenheit beispielsweise:

- Bauzustand der Wohnung,
- Lage der Wohnung im Haus (z.B. Anzahl der Außenwände),
- Geschosshöhe,
- Wärmeisolierung des Gebäudes und der Fenster,

⁷¹ BSG, Urteil v. 07.11.2006, 7b AS 40/06 R sowie v. 16.05.2007, B 11b AS 39/06 R

⁷² BSG, Urteil v. 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R

⁷³ BSG, Urteil v. 02.07.2009, B 14 AS 36/08 R sowie v. 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R

- Wirkungsgrad und Wartungszustand der Heizungsanlage,
- Meteorologische Daten (Zahl der Heiztage, absolute Außentemperaturen),
- ggf. erhöhter Heizbedarf für bestimmte Personengruppen (Alter, Behinderung, Kleinkinder),
- im Vergleich mit Verbrauchsdaten von erwerbstätigen Personen ist ggf. der längere Wohnungsaufenthalt von Leistungsempfängern (tagsüber) zu beachten.

Quadratmeterbezogene Richtwerte können daher nur einen Anhaltspunkt für die Angemessenheit der Heizkosten bilden, die nach Maßgabe des Einzelfalles anzupassen sind. Zur Vereinfachung und Verkürzung der Angemessenheitsprüfung wird nachfolgend eine abstrakte Nichtprüfungsgrenze festgelegt werden.

5.3.2 Nichtprüfungsgrenze

Da die Heizkosten einen separaten Kostenfaktor darstellen, ist die Angemessenheit der Heizkosten gesondert neben der Angemessenheit der Bruttokaltmiete zu prüfen. Der Grundsicherungsempfänger kann also im Regelfall die tatsächlichen Heizkosten nur bis zur Obergrenze aus dem Produkt des Wertes für extrem hohe Heizkosten mit der angemessenen Wohnfläche (in Quadratmetern) geltend machen. Während der Karenzzeit nach § 22 Abs. 1 Satz 2 und 3 SGB II ist bei der Prüfung der Heizkosten dagegen stets auf die tatsächlich bewohnte Wohnfläche abzustellen, solange diese größer als die abstrakt angemessene Wohnfläche ist.

Der Energiebedarf hängt von den verschiedenen Brennstoffarten ab und beträgt pro Jahr/m² für:

- Kohle: 32,2 kg (= 0,64 Zentner)
- Heizöl: 23,8 l
- Erdgas: 25,4 m³
- Fernwärme: 223 KWh
- Nachtspeicher 120 KWh
- Holzpellets: 40 kg
- Koks: 32 kg (= 0,64 Zentner)
- Anthrazit: 24,8 kg (= 0,49 Zentner)

Zur Berechnung der Heizbeihilfe wird zuerst der Brennstoffpreis ermittelt.

Der Brennstoffpreis ist ein Produkt, das aus dem Energiebedarf pro m² multipliziert mit dem Marktpreis gebildet wird.

Soweit erforderlich kann im Laufe der Heizperiode eine Berichtigung erfolgen. Der so ermittelte Brennstoffpreis pro Jahr/m² ist mit der Wohnungsgröße zu multiplizieren. Danach ergibt sich folgende

Berechnungsformel:

Brennstoffpreis x Wohnungsgröße = Höhe der jährlichen Heizbeihilfe

In dieser Berechnung sind die **verbrauchsunabhängigen** Nebenkosten (z.B. Wartungskosten, Schornsteinfegerkosten, Stromkosten zum Betrieb der Heizung) **nicht enthalten**. Diese sind auch zu übernehmen. Für die Stromkosten zum Betrieb der Heizung sind im Wege der Schätzung 5% der Brennstoffkosten der Heizungsanlage anzuerkennen (s. Kap. 5.2.).

Die verbrauchunabhängigen Kosten sind bei Abrechnungen, in den nach Grund- und Verbrauchskosten aufgeteilt wird, auf der Basis der gesamten Heiznebenkosten für die jeweilige Wohnung zu ermitteln und der errechneten Heizbeihilfe aufzuschlagen.

Grundkosten, die in der Abrechnung im jeweiligen Verhältnis (50:50 oder 70:30) aufgeführt sind, sind keine verbrauchsunabhängigen Kosten i.S.d. obigen Ausführungen.

Die Heizbeihilfe ist zu kürzen, wenn die Wohnung (auch) mit Personen geteilt wird, die nicht hilfebedürftig sind (vgl. Kap. 1.2.6). Es ist der Bedarf für die gesamte Wohnung zu berechnen, höchstens jedoch für die angemessene Größe, bzw. für die tatsächliche Größe während der Karenzzeit, solange diese größer als die abstrakt angemessene Wohnfläche ist und dann nach der Anzahl der Personen aufzuteilen. Bei der Aufteilung kommt es nicht mehr auf die Wohnungsgröße an; insbesondere ist den anspruchsberechtigten Personen kein „Mindestbetrag“ zuzubilligen, etwa nach der zulässigen Wohnungsgröße.

5.3.3 Höhe der Brennstoffpreise

Für die Heizperiode 2023/2024 sind für die Berechnung der Heizbeihilfe folgende Beträge als Brennstoffpreise in die Berechnungsformel einzusetzen

Heizungsart	Preis pro Jahr/m ² 2022/2023	Preis pro Jahr/m ² 2023/2024	zzgl. einmaligem Grundpreis	Veränderung (ohne Grundpreis)
Braunkohlebriketts	33,81 €	19,00 €	 	-43,80%
Erdgas	50,29 €	39,12 €	176,27 €	-22,21%
Fernwärme	14,72 €	25,98 €	73,76 €	76,49%
Heizöl	45,70 €	34,51 €	 	-24,49%
Nachtstromspeicher	44,54 €	38,27 €	157,76 €	-14,08%

Die Angemessenheit der Aufwendungen für die Heizung sind durch eine Gegenüberstellung der tatsächlichen Aufwendungen (tatsächliche Heizkosten lt. Abrechnung inkl. verbrauchsunabhängige Heiznebenkosten zzgl. MwSt.⁷⁴) mit der berechneten Heizbeihilfe zu überprüfen. Hierbei ist eine Überschreitung der ermittelten Heizbeihilfe in Höhe von 30% noch als angemessen anzuerkennen. Die so ermittelte Heizbeihilfe einschließlich des Zuschlages von 30 % stellt den Heizkostenhöchstbetrag dar. Liegen die Verbrauchswerte unterhalb dieses Wertes, sind weitere Prüfungen nicht erforderlich.

5.3.4 Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze

Bei Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze ist eine Prüfung im Einzelfall vorzunehmen. Die Nichtprüfbarkeitsgrenze bedeutet nicht, dass alle darunterliegenden Preise angemessen sind. Ihre Überschreitung ist allerdings ein gewichtiges Indiz dafür, dass von unangemessenen Heizkosten auszugehen ist. Damit obliegt es der leistungsberechtigten Person vorzutragen, warum die Aufwendungen gleichwohl als angemessen anzusehen sind⁷⁵. Hierauf ist entsprechend hinzuweisen.

⁷⁴ hierzu gehören insbesondere die Grundgebühren, Zählergebühren, Wartungskosten für Heizungsanlage, Ablesgebühren und Schornsteinfegerkosten

⁷⁵ BSG, Urteil v. 12.06.2013 B 14 AS 60/12 R

Als mögliche Gründe für eine im Einzelfall „angemessene“ Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze kommen beispielhaft in Betracht

persönliche Gründe

- Krankheit oder Behinderung (ggf. ist ein Attest zu verlangen oder eine ärztliche Begutachtung zu veranlassen),
- ggf. pflegebedürftige Personen.

bauliche/sonstige Gründe

- Außergewöhnliche Umstände (Lage der Wohnung im Gebäude, unbeheizte Nachbarwohnungen, mangelhafte Dämmung o.ä.),
- Außergewöhnliche, unvorhersehbare Preisausschläge bei Energiekosten,
- Besondere Witterungsumstände.

5.4 Reaktion bei unangemessenen Heizkosten

Sofern die tatsächlichen Aufwendungen für Heizung den maßgeblichen Grenzwert überschreiten, muss der Einzelfall geprüft werden, denn auch in diesem Fall können die tatsächlichen Aufwendungen konkret angemessen sein. Im Rahmen dieser Einzelfallprüfung ist zu ermitteln, warum die tatsächlichen Aufwendungen über dem Grenzwert liegen und ob sie im Einzelfall dennoch als angemessen anzusehen sind, beispielsweise aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen oder aus im Wohnobjekt liegenden Gründen, insbesondere bei Einfachfenstern oder ineffizienten Heizkörpern. Die leistungsberechtigte Person ist auf Energiesparmöglichkeiten hinzuweisen.

5.5 Umgang mit Nachzahlungen und Guthaben

5.5.1 Nachzahlungen

Einmalig anfallende Nachzahlungen sind zunächst in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen im Monat ihrer Fälligkeit als einmaliger Bedarf zu übernehmen. Eine Verteilung auf längere Zeiträume erfolgt nicht⁷⁶ (s. Beispiel 1). Ein gesonderter Antrag ist insoweit nicht erforderlich, denn die Heizkostennachforderung stellt eine rechtlich erhebliche

⁷⁶ BSG, Urteil v.13.07.2017, B 4 AS 12/16 R sowie vom 30.03.2017, B 14 AS 13/16 R

Änderung der Verhältnisse im Sinne des § 48 SGB X dar⁷⁷. Dies gilt auch dann, wenn die Abrechnung bereits bezahlt ist. Grundsätzlich kommt die Übernahme einer Nachforderung nur für Wohnungen mit noch bestehenden Mietverhältnissen in Betracht.

Beispiel 1:

Eine Nachforderung beträgt 120 € für die Zeit vom 01.01.20 bis zum 31.12.20 und ist am 15.04.21 fällig. Dieser Betrag von 120 € ist nicht rückwirkend auf die Zeit vom 01.01.20 bis zum 31.12.20 mit einem Anteil von jeweils 10 € monatlich zu verteilen und insoweit die ursprünglichen Vorauszahlungen um 10 € monatlich nach § 44 SGB X zu erhöhen und auch nicht in den künftigen 12 Monaten bedarfserhöhend mit 10 € monatlich zu berücksichtigen. Vielmehr ist der Betrag von 120 € einmalig bedarfserhöhend im April 2021 nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II zu berücksichtigen.

Beispiel 2:

Die Heizkostenabrechnung vom 20.04.2021 endet mit einer Nachforderung von 100 €, die am 10.05.2021 fällig ist. Der Leistungsberechtigte überweist den Betrag von 100 € am 05.05.2021 und beantragt die Übernahme am 15.06.2021. Da bereits der ggf. Jahre zuvor gestellte Bürgengeldd- Erstantrag die Nachforderung von 100 € umfasste, ist der Betrag von 100 € nach § 22 Abs. 1 SGB II zu übernehmen.

Bei einem **noch bestehenden Mietverhältnis** gehören Heizkostenkostennachforderungen, die vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit entstanden sind, aber erst nach deren Eintritt fällig werden, zu den übernahmefähigen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung⁷⁸ (s. Beispiel 3).

Beispiel 3:

Der Vermieter der aktuell bewohnten Wohnung rechnet die Heizkosten für die Zeit vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 ab. Die Nachforderung in Höhe von 120 € ist am 10.07.2021 fällig. Der Leistungsberechtigte erhält Grundsicherungsleistungen nach

⁷⁷ BSG, Urteil v. 06.04.2011, B 4 AS 12/10 R

⁷⁸ BSG, Urteil v. 30.07.2017 aaO

*dem SGB II erst ab 01.04.2021. Es ist nicht darauf abzustellen, dass der Leistungsbe-
rechtigte in der Abrechnungsperiode kein Bürgergeld erhalten hat; maßgeblich sind al-
lein die Verhältnisse im Fälligkeitsmonat Juli 2021, in dem der Leistungsberechtigte
Grundsicherungsleistungen erhält. Daher ist die Nachforderung von 120 € in vollem
Umfang zu übernehmen.*

Dies gilt nicht für die Fälle, in denen ein Teil der Nachforderung auf nicht erbrachte
Abschlagszahlungen zurückzuführen ist. Für den Anteil nicht erbrachter Abschlagszah-
lungen kommt ggf. eine Übernahme von Schulden gem. § 22 Abs. 8 SGB II in Be-
tracht⁷⁹ (s. Beispiel 4).

Beispiel 4:

*In der Abrechnungsperiode waren vom Leistungsberechtigten Betriebskostenvoraus-
zahlungen in Höhe von $12 \times 100 \text{ €} = 1.200 \text{ €}$ zu leisten. Tatsächlich hat er jedoch nur
 $10 \times 100 \text{ €}$, also 1.000 € gezahlt. Der Vermieter verlangt unter Berücksichtigung der
zu geringen Vorauszahlungen eine Nachzahlung in Höhe von 350 € ($= 1.350 \text{ €} - 1.000$
 €). Das Jobcenter berechnet unter Berücksichtigung der eigentlich zu zahlenden Vo-
russzahlungen in Höhe von 1.200 € eine Nachzahlung in Höhe von 150 € ($= 1.350 \text{ €} -$
 1.200 €).*

*Bei dem Betrag von 150 € handelt es sich um eine Nachzahlung und damit um Auf-
wendungen i. S. d. § 22 Abs. 1 SGB II, so dass der Betrag von 150 € in Form eines
Zuschusses zu übernehmen ist.*

*Bei dem verbleibenden Betrag von 200 € handelt es um nicht gezahlte Vorauszahlun-
gen und damit um Schulden, so dass nur eine darlehensweise Übernahme unter den
Voraussetzungen des § 22 Abs. 8 SGB II, aber keine (zuschussweise) Übernahme
nach § 22 Abs. 1 SGB II in Betracht kommt. Diese Schulden allein erreichen aber nicht
die Höhe von 2 Monatsmieten, so dass eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses
durch den Vermieter nach § 543 Abs. 2 BGB nicht möglich ist. Daher liegt keine Ge-
fährdung der Unterkunft vor, so dass eine Übernahme der rückständigen Vorauszah-
lungen nach § 22 Abs. 8 SGB II nicht möglich ist.*

⁷⁹ LSG NRW v. 22.04.2013, L 19 561/13 NZB, a. A. LSG NRW L 19 AS 1120/13 B

Unter engen Voraussetzungen kommt auch die Übernahme von **Nachforderungen für nicht mehr bestehende Mietverhältnisse** in Betracht. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass der Leistungsberechtigte alle Abschlagszahlungen erbracht hat und sowohl während des gesamten Zeitraums, für den die Forderung erhoben wird, sowie im Zeitpunkt der Fälligkeit im Leistungsbezug steht/stand und für seinen Umzug eine Zusicherung i.S.d. § 22 Abs. 4 und 6 SGB II vorliegt bzw. hätte erteilt werden können⁸⁰ (Umzug muss erforderlich gewesen sein, z.B. Kostensenkungsverfahren, Kündigung des Vermieters etc. und neue Wohnung ist angemessen). Dies gilt nicht für die Fälle, in denen ein Teil der Nachforderung auf nicht erbrachte Abschlagszahlungen zurückzuführen ist

In allen anderen Fällen kommt **keine Übernahme von Nachforderungen für nicht mehr bestehende Mietverhältnisse** in Betracht.

Sofern ein Bewohner nicht bzw. nicht mehr im Leistungsbezug ist, ist bei der Bedarfsermittlung insoweit eine kopfanteilige Bedarfsermittlung für die noch im Leistungsbezug befindlichen vorzunehmen (vgl. Kapitel 1.2.6)⁸¹.

5.5.2 Rückzahlen/Guthaben von Heizkosten

Nach dem § 22 Abs. 3 SGB II mindern Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung⁸². Die Bestimmung eines anderen Zeitpunktes als die Verrechnung ab dem Folgemonat, ist unzulässig⁸³.

Handelt es sich um Guthaben aus einer Zeit **vor** Leistungsbezug und wurde dieses in Eigenleistung des Leistungsberechtigten erbracht, so ist das Guthaben vom Leistungsträger anzurechnen.⁸⁴

Diese Regelung gilt ausschließlich für den Rechtskreis SGB II. § 35 SGB XII sieht im Gegensatz zu § 22 SGB II eine derartige Anrechnungsmöglichkeit nicht vor. Die Anrechnung hat hier entsprechend des § 82 SGB XII zu erfolgen.

⁸⁰ BSG, Urteil v.13.07.2017 und vom 30.03.2017 aaO

⁸¹ BSG, Urteil v. 30.03.2017 aaO

⁸² BSG, Urteil v. 16.05.2012, B 4 AS 132/11 R

⁸³ LSG Berlin-B. v. 31.08.2011, L 19 AS 842/11 B ER

⁸⁴ BSG, Urteil vom 24.06.2020, B 4 AS 7/20 R

Übersteigen die Erstattungen die laufenden Unterkunfts- und Heizkosten, soll der überschüssige Teil mit den Aufwendungen in den Folgemonaten verrechnet werden⁸⁵.

Auch Guthaben für eine nicht mehr bewohnte Wohnung sind anzurechnen⁸⁶.

Wurden nur abgeseckte Unterkunfts-kosten erbracht, erfolgt die Anrechnung auf die tatsächlichen Unterkunfts-kosten und nicht auf die als angemessen anerkannten Aufwendungen. Hierbei ist jeweils zwischen Bruttokaltmiete und Heizkosten zu differenzieren, denn Anrechnungsvoraussetzung ist ein nicht als Bedarf anerkannter Teil der Aufwendung⁸⁷. Eine Kürzung der Heizkosten auf das angemessene Maß wird aber die Ausnahme sein, so dass ein Heizkostenguthaben stets voll berücksichtigt werden kann (s. Beispiel 5).

Beispiel 5

Bedarfsgemeinschaft ist seit Januar 2020 im Leistungsbezug; die monatlich (unangemessene) Bruttokaltmiete beträgt 500 € und die Heizkosten belaufen sich auf monatlich 100 €. Seit Juli 2020 werden wegen Unangemessenheit nur noch (angemessene) 450 € berücksichtigt, die Heizkosten bleiben unverändert bei 100 €. Im Mai 2021 erfolgt eine Heizkostenrückzahlung in Höhe von 170 € für die Abrechnungsperiode 2020. Zwar hat die Bedarfsgemeinschaft von Juli bis Dezember 2020 insgesamt 300 € (= 6 x 50 €) der Aufwendungen für die Bruttokaltmiete aus Eigenmitteln bestritten. Die Heizkosten von insgesamt 1.200 € (12 x 100 €) wurden vollständig übernommen.

Die Rückzahlung von 170 € ist im Juni 2021 vollständig bei den Unterkunfts-kosten abzuziehen (die Heizkosten vollständig mit 100 € und weitere 70 € von der angemessenen Bruttokaltmiete in Höhe von 450 €).

In Fällen, in denen ein Guthaben oder eine Gutschrift mit der fälligen Monatsmiete verrechnet wird (keine direkte Auszahlung), erfolgt die Minderung nach dem Monat der Verrechnung der Miete und nicht nach dem Monat der Mitteilung über die Gutschrift bzw. über das Guthaben⁸⁸. Energieversorger müssen Guthaben aus Abrechnungen an die

⁸⁵ LSG Thüringen v. 20.07.2016, L 4 AS 225/14 sowie Berlit in LPK-SGB II, 5. Aufl., Rn. 120

⁸⁶ BSG, Urteil v. 30.03.2017, B 14 AS 13/16 R sowie v. 13.07.2017, B 4 AS 12/16 R

⁸⁷ Bundestagsdrucksache 18/8041, S. 40

⁸⁸ LSG NRW v. 13.01.2014, L 2 AS 1179/13 B sowie BSG, Urteil v. 22.03.2012, B 4 AS 139/11 R

Kunden unverzüglich erstatten; sie dürfen nicht langfristig nach und nach mit Abschlägen verrechnet werden⁸⁹.

Fiktives Guthaben kann nicht nach § 22 Abs. 3 SGB II bedarfsmindernd berücksichtigt werden. Dies folgt aus der Rechtsprechung des BSG und aus dem SGB II geltenden Grundsatz der Bedarfsdeckung, wonach nur „bereite Mittel“ als Einkommen berücksichtigt werden können. Die Einordnung der von § 22 Abs. 3 SGB II erfassten Rückzahlungen und Guthaben als Einkommen im Sinne des § 11 SGB II schließt es nach Auffassung des BSG aus, auch bei einem fiktiv errechneten Guthaben die Rechtswirkung einer Minderung der Aufwendungen eintreten zu lassen.⁹⁰

Beispiel:

In Fällen, in denen Strom- und Gasabrechnungen zusammen vom Versorgungsunternehmen abgerechnet und verrechnet werden, kann ein fiktiv errechnetes Gasguthaben nicht bedarfsmindernd angerechnet werden.

Hier ist der Leistungsempfänger aufzufordern, für das nächste Jahr eine getrennte Abrechnung bei dem Versorgungsunternehmen zu realisieren.

6 Kostensenkungsverfahren

6.1 Allgemeines

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

Ausnahmsweise sind auch Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung zu übernehmen, die den angemessenen Umfang übersteigen. Solche Aufwendungen sind **nach Ablauf der Karenzzeit** so lange als Bedarf anzuerkennen, wie es dem Leistungsberechtigten nicht möglich oder nicht zumutbar ist, die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate (§ 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II). Nach Ablauf der Karenzzeit ist Satz 7 mit der Maßgabe anzuwenden, dass der Zeitraum der Karenzzeit nicht auf die in S. 7 genannte Frist anzurechnen ist (§ 22 Abs. 1 S. 8 SGB II).

⁸⁹ OLG Düsseldorf v. 16.12.2014, I-20 U 136/14

⁹⁰ BSG, Urteil v. 16.05.2012, B 4 AS 159/11 R

Liegen die KdU im Einzelfall oberhalb des maßgeblichen Mietrichtwertes, muss der Leistungsberechtigte daher grundsätzlich seine Aufwendungen senken.

In diesem Falle ist ein Kostensenkungsverfahren **nach Ablauf der Karenzzeit** durch den Leistungsträger einzuleiten.

Für eine Übergangsfrist, in der sich der Leistungsberechtigte um eine Senkung seiner Unterkunfts-kosten zu bemühen und entsprechende Nachweise hierüber zu erbringen hat, hat der Leistungsträger die tatsächlichen Kosten zu übernehmen.

Abweichung SGB XII:

Gem. § 35 Abs. 2 SGB XII prüft der Sozialhilfeträger bereits **zu Beginn der Karenzzeit** die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung. Sind die Kosten der Unterkunft und Heizung unangemessen, teilt der Sozialhilfeträger dies den Leistungsbe-rechtigten mit dem ersten Bewilligungsbescheid mit und unterrichtet sie über die Dauer der Karenzzeit sowie über das Verfahren nach Ablauf der Karenzzeit (Kostensenkungs-verfahren). Dabei handelt es sich um eine reine Information mit Schutz- und Warnfunk-tion zum Auskunftsstichtag und nicht um eine vorweggenommene Kostensenkungsauf-forderung.

Erst zum Ende der Karenzzeit sind die tatsächlichen Aufwendungen abschließend und rechtsverbindlich auf ihre Angemessenheit mit der möglichen Folge eines Kostensen-kungsverfahrens zu überprüfen (§ 35 Absatz 3 Satz 2 SGB XII). Falls die in der Infor-mation mitgeteilte Höhe der angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung nicht korrekt war oder während der Dauer der Karenzzeit sich die für die leistungsberechtigte Person maßgebliche Angemessenheitsgrenze verändert und daher die mitgeteilte Höhe nicht mehr zutreffend ist, ist dies unschädlich.

6.2 Kostensenkungsverfahren

Ein Kostensenkungsverfahren kommt sowohl bei Neufällen in Betracht, deren Wohnung den maßgeblichen Mietrichtwert übersteigt als auch bei laufenden Fällen, bei denen der maßgebliche Mietrichtwert durch Mieterhöhung und / oder durch Erhöhung der monatli-chen Betriebskostenabschläge, durch Auszug oder Tod eines Haushaltsangehörigen überschritten wird.

Das Kostensenkungsverfahren unterteilt sich in mehrere Prüfschritte:

- Art der Kostensenkung
- Wirtschaftlichkeitsprüfung
- Unmöglichkeit der Kostensenkung und Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums
- Zumutbarkeit

6.2.1 Art der Kostensenkung

Das Gesetz nennt drei alternative Tatbestände der möglichen Kostensenkung, nämlich den Wohnungswechsel, das Vermieten oder eine Kostensenkung auf andere Weise.

Eine Kostensenkung kann in den meisten Fällen durch einen Umzug herbeigeführt werden.

Ein Wohnungswechsel ist aber nur dann möglich, wenn eine konkrete Unterkunftsalternative für den Leistungsberechtigten besteht, d.h. eine angemessene Wohnung tatsächlich zur Verfügung steht.

Hat sich der Leistungsberechtigte erfolglos um eine andere Wohnung bemüht und dies auch nachgewiesen, muss der Leistungsträger konkrete Unterkunftsalternativen benennen. Die Pflicht zur Kostensenkung durch Umzug besteht dabei nach Auffassung des 4. Senats des BSG nur innerhalb des örtlichen Vergleichsraums.⁹¹ Gegebenenfalls ist sogar ein noch engerer Raum geschützt, das soziale Umfeld. Das Aufrechterhalten des sozialen Umfeldes bedeutet aber nicht, dass keine Veränderungen der Wohnsituation stattfinden dürfen.

Auch ist zu beachten, dass ein Umzug wiederum weitere Kosten nach sich zieht (s. hierzu Kap. 6.1.2.4)

Eine Kostensenkung durch Vermieten kommt in Betracht, wenn nicht benötigter Wohnraum vorhanden ist, dessen Überlassung an Dritte ohne Beeinträchtigung der Privatsphäre möglich ist. Eine Untervermietung kann nicht generell wegen der gemeinsamen Nutzung von Küche, Bad und Toilette als unzumutbar angesehen werden.

⁹¹ vgl. BSG, Urteil vom 01.06.2010, B 4 AS 60/09 R

Als Kostensenkung auf andere Weise denkbar sind die Kündigung von Nebenräumen oder einer zur Wohnung gehörenden Garage bzw. eines Stellplatzes sowie der Verzicht auf die Nutzung von Garten, Terrasse oder Balkon. In Betracht kommt auch, in einem Gespräch mit dem Vermieter auf eine Senkung der Miete hinzuwirken.

6.2.2 Wirtschaftlichkeitsprüfung

Kann die erforderliche Kostensenkung nur durch einen Umzug herbeigeführt werden, ist die Wirtschaftlichkeit des Umzugs zu prüfen. Hier sind die mit einem Umzug einhergehenden Kosten mit dem die angemessene Miete überschreitenden Betrag zu vergleichen.

Zu den Folgekosten eines Wohnungswechsels gehören Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten, wie beispielsweise Kosten für Ein- und Auszugsrenovierung, Aufwendungen für einen Umzugswagen, Verpflegung für Helfer (s. hierzu Kap. 9), Kosten eines Wohnungsumbaus (z.B. bei Pflegebedürftigkeit), Mietkaution und gegebenenfalls doppelte Mietaufwendungen.

Von einer Kostensenkungsaufforderung ist abzusehen, wenn die Berücksichtigung der unangemessen hohen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung als Bedarf geringere Aufwendungen verursacht als bei einem Wohnungswechsel entstehen würden. In diesem Zusammenhang hat auch eine Prognose zu einer Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt zu erfolgen.

Die mit einem Umzug einhergehenden Kosten können in der Regel nur geschätzt werden. Die nachfolgend aufgeführten Werte sind daher nur für die Wirtschaftlichkeitsprüfung eines Umzugs anzuwenden:

1. **Umzugskosten** werden bei der **Wirtschaftlichkeitsprüfung** pauschal wie folgt berücksichtigt:

Umzugsfahrzeug inklusive Kraftstoff	260 €
Bewirtungsgeld für Helfer, die nicht zur Haushaltsgemeinschaft gehören (insgesamt)	60 €

Anerkennungs-/Gefälligkeitsbetrag für die Inanspruchnahmen einer dem Leistungsberechtigten nahestehenden Person im Rahmen der Verwandtschafts- oder Nachbarschaftshilfe	60 €
Sonstige Umzugskosten (Ummeldungskosten für Telefon/Internet, Nachsendeauftrag, Kosten für Umzugskartons, Verpackungsmaterial, Entsorgung etc.)	450 €

2. **Renovierungskosten** werden bei der **Wirtschaftlichkeitsprüfung** pauschal wie folgt berücksichtigt:

Material	250 €
Bewirtungsgeld für Helfer, die nicht zur Haushaltsgemeinschaft gehören (insgesamt)	60 €
Anerkennungs-/Gefälligkeitsbetrag für die Inanspruchnahmen einer dem Leistungsberechtigten nahestehenden Person im Rahmen der Verwandtschafts- oder Nachbarschaftshilfe	60 €

Grundsätzlich hat der Leistungsberechtigte einen Umzug selbst zu organisieren und durchzuführen. Es ist nach den Besonderheiten des Einzelfalls zu entscheiden, Kosten für den von einem Dritten durchgeführten Umzug übernommen werden können; gleiches gilt auf für mögliche Renovierungsarbeiten im Rahmen eines Umzugs. Die Entscheidung ist in der Akte zu dokumentieren.

In diesen Fällen sind Kostenvoranschläge einzuholen und bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu berücksichtigen.

Von der Wirtschaftlichkeit eines Umzugs kann dann ausgegangen werden, wenn bezogen auf einen Zeitraum von 2 Jahren der Anteil der monatlich unangemessenen Unterkunftskosten die voraussichtlichen Umzugskosten übersteigen.

Beispiel:

Der Leistungsberechtigte zahlt eine monatliche Bruttokaltmiete von 420 €, angemessen sind 380 € monatlich. Im Rahmen der Kostensenkungsaufforderung wird die Wirtschaftlichkeit eines Umzugs überprüft.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung beinhaltet folgende Werte anhand der o.g. Pauschalen:

Umzug

<i>Anmieten Mietfahrzeug</i>	<i>260 €</i>
<i>Bewirtungsgeld für Helfer</i>	<i>60 €</i>
<i>Anerkennungsbetrag Helfer</i>	<i>60 €</i>
<i>Sonstige Umzugskosten</i>	<i>450 €</i>

Renovierung

<i>Renovierungskosten (Material)</i>	<i>250 €</i>
<i>Bewirtungsgeld für Helfer</i>	<i>60 €</i>
<i>Anerkennungsbetrag für Helfer</i>	<i>60€</i>

Gesamtbetrag: 1.200 €

Die zu hohen KdU belaufen sich auf 40 € im Monat mithin in einem Zeitraum von 2 Jahren auf insgesamt 960 € (40 € x 12 Mon. X 2 Jahre). Damit ist der Leistungsberechtigte nicht zum Umzug aufzufordern, da die mit einem Umzug verbundenen Kosten deutlich höher sind als die fortlaufende Zahlung der unangemessenen Miete.

Ein Umzug wird demnach erst ab einer Differenz von 50 € wirtschaftlich sein.

6.2.3 Unmöglichkeit der Kostensenkung und Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums

Eine Unmöglichkeit der Kostensenkung liegt u.a. dann vor, wenn eine Untervermietung der Unterkunft objektiv nicht in Betracht kommt oder der Vermieter mit einer Senkung der Miete nicht einverstanden ist.

War es dem Leistungsberechtigten nicht möglich, die Aufwendungen für die Unterkunft zu senken, hat er sich aber hinreichend, jedoch erfolglos bemüht und keine kostengünstigere Unterkunft gefunden, sind die Aufwendungen für die Wohnung des Leistungsberechtigten weiter zu übernehmen.

Zum Beleg tatsächlicher ausreichender Eigenbemühungen reicht die bloße Vorlage von Tagespresse oder dem Internet entnommener Angebote teurerer Wohnungen nicht aus.

Auch der pauschale Verweis darauf, in der Tagespresse sei über das Fehlen geeigneter Wohnungen berichtet worden und bei Baugenossenschaften gebe es bekanntlich lange Wartelisten sowie die Behauptung, bei mehreren Wohnbaugesellschaften vorgeprochen zu haben, ist als nicht hinreichend erachtet worden. Zuzumuten ist dem Leistungsberechtigten wohl, den Wohnungsmarkt anhand der regionalen Zeitungen auf für ihn passende Wohnungen zu durchsuchen und sich entsprechend zu bewerben.

Die Beweislast, dass eine bedarfsgerechte kostengünstigere Wohnung auf dem örtlichen Wohnungsmarkt trotz ernsthafter Bemühungen nicht vorhanden ist, obliegt dem Leistungsberechtigten (siehe Anlage 5).

Die Beweislast im Streitverfahren über tatsächlich vorhandenen angemessenen Wohnraum liegt beim Leistungsträger. Zum Nachweis hierfür, dass entgegen der Aussage des Leistungsberechtigten im zu betrachtenden Zeitraum möglicherweise doch kostengünstigere Wohnungen verfügbar gewesen sind, stehen die Mietangebote aus der empirica Preisdatenbank, die von der Firma quartalsweise geliefert und den Leistungsträgern übermittelt werden, zur Verfügung.

Der Leistungsträger muss dann keine konkrete Unterkunftsalternative aufzeigen, wenn der Leistungsberechtigte ersichtlich nichts unternimmt, um eine kostengünstigere bedarfsgerechte Wohnung zu finden.

Im Einzelfall kann die Kostensenkung für den Hilfebedürftigen rechtlich (z.B. bei Vorliegen eines Zeitmietvertrages und keiner Möglichkeit zur Untervermietung) oder tatsächlich unmöglich sein, so dass das Verfahren auszusetzen ist.

Auf die kündigungsrechtlichen Vorschriften des BGB im Mietrecht und die entsprechende Rechtsprechung, insbesondere des Bundesgerichtshofs⁹², wird verwiesen.

6.2.4 Zumutbarkeit der Kostensenkung

Ist eine Kostensenkung objektiv möglich, ist weiter zu prüfen, ob diese auch individuell zumutbar ist. Die Zumutbarkeit einer Kostensenkung für den Leistungsberechtigten wird grundsätzlich angenommen. Dieser ist verpflichtet, sich intensiv um eine kostenangemessene Unterkunft zu bemühen.

Allein die typischerweise mit einem Umzug verbundenen Belastungen führen nicht zu dessen Unzumutbarkeit. Hierfür müssen besondere Belastungssituationen vorliegen, die vom Durchschnitt abweichen und die einen Verbleib in der bisherigen Wohnung notwendig machen.

Derartige besondere Umstände, die im Sinne einer Härte im Einzelfall einen Umzug als unzumutbar erscheinen lassen, können z.B. sein:

- Rücksichtnahme auf das soziale und schulische Umfeld von minderjährigen schulpflichtigen Kinder,
- Rücksichtnahme auf eine besondere Infrastruktur bei Alleinerziehenden,
- Ermöglichung des Verbleibs eines Leistungsberechtigten im Umfeld des von ihm betreuten Pflegebedürftigen und umgekehrt,
- schwere gesundheitliche Beeinträchtigungen, Behinderung, Pflegebedürftigkeit,
- psychische Erkrankungen, die einen Verbleib in der Wohnung unabdingbar machen,
- nicht ersetzbare besondere Wohngemeinschaften, (z.B. betreutes Wohnen, Pflege Wohngemeinschaften),

⁹² BGH, Urteil v. 22.01.2003, VIII ZR 244/02

- besonderer Ausstattungsbedarf der Wohnung,
- Schwangerschaft,
- ein ohnehin aus anderem Grunde anstehender weiterer Umzug,
- ein baldiges Ausscheiden aus dem Leistungsbezug (nicht: Wechsel SGB II ins SGB XII),
- Auszug hätte z.B. auf Grund des Wegfalls familiärer / nachbarschaftlicher Beziehungen stationäre Heimaufnahme zur Folge,
- die besondere Situation von älteren Menschen, die zunehmend immobiler werden

Eine Unzumutbarkeit kann dabei zeitlich befristet (akute Krankheit, Operation) oder unbefristet vorliegen. Zeitlich befristete Unzumutbarkeiten sind in regelmäßigen Abständen zu überprüfen, spätestens bei Weiterbewilligung.

Bei Berufung auf gesundheitsbedingte Umzugshindernisse ist vom Leistungsberechtigten ein aussagekräftiges ärztliches Attest vorzulegen. Gegebenenfalls ist auch der ärztliche Dienst des Kreisgesundheitsamtes Viersen bzw. der Agentur für Arbeit Krefeld zwecks Überprüfung und Stellungnahme zur Möglichkeit / Unmöglichkeit eines Umzugs einzuschalten.

Bei der Entscheidung, wann dem Leistungsberechtigten eine Kostensenkung (vorübergehend) nicht zumutbar ist, sind strenge Maßstäbe anzulegen.

Im Falle des Todes eines Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft drohte bisher unmittelbar ein Kostensenkungsverfahren, sofern die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung dann nicht mehr angemessen sind. Hierzu gab es bisher keine spezielle Regelung. Durch das Bürgergeldgesetz wird durch § 22 Abs. 1 S. 9 SGB II erstmals geregelt, dass nach dem Versterben eines Mitgliedes der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft für mindestens 12 Monate nach dem Sterbemonat von einer Kostensenkung abgesehen wird. Voraussetzung hierfür ist, dass die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung davor angemessen waren und die Wohnung weiterhin bewohnt wird.

Sofern zum Zeitpunkt des Todes noch die einjährige Karenzzeit nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II läuft, wird diese durch die darüberhinausgehende Karenzzeit auf Grund des Todes überholt. Die Frist, die zu einem späteren Zeitpunkt endet (i.d.R. die Karenzzeit wegen Todes) ist maßgeblich.⁹³

6.2.5 Kostensenkungsaufforderung

Die Möglichkeit einer Kostensenkung setzt voraus, dass der Betroffene von der Unangemessenheit seiner Aufwendungen für Unterkunft und Heizung auch Kenntnis hat.

Um den Leistungsberechtigten über die Unangemessenheit seiner Unterkunfts- und Heizkosten in Kenntnis und die Sechsmonatsfrist des § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II in Gang zu setzen, ist ihm ein Informationsschreiben (s. Anlage 4) mit der Aufforderung, seine Unterkunfts- und Heizkosten zu senken, zu übersenden.

Hierbei handelt es sich um keinen Verwaltungsakt.

Der Hinweis hat alleine Aufklärungs- und Warnfunktion, damit der Leistungsberechtigte Klarheit über die angemessenen KdU und die vom Leistungsträger gesetzte Frist zur Kostensenkung erhält. Dabei hat der Träger keine umfassende Aufklärungs- und Beratungspflicht, auf welche Weise die KdU auf das angemessene Maß gesenkt werden können.

Sind dem Leistungsempfänger die maßgeblichen Gesichtspunkte bekannt, z.B. bei SGB XII-Bezug mit vorherigem SGB II- Bezug, bedarf es nicht einmal der Aufklärung. Unter diesen Blickwinkel genügt nach Auffassung des BSG regelmäßig die Angabe des Mietpreises in dem Informationsschreiben.

Für Kostensenkungsverfahren, die nach Ablauf der Karenzzeit ab dem 01.01.2024 durchzuführen sind, ist eine gestaffelte Einleitung von Kostensenkungsaufforderungen nach folgendem Verfahrensablauf vorzunehmen:

1. Schritt:

Zunächst sind im ersten Halbjahr 2024 diejenigen Fälle, die die angemessenen Richtwerte um mehr als 80 % überschreiten und in denen eine Kostensenkung im Einzelfall

⁹³ Rundschreiben-Nr. 0203/23 des LKT NRW v. 23.03.2023 „SGB II: Klarstellungen und Auslegungen zum passiven Leistungsrecht“

tatsächlich zu erfolgen hat, zu ermitteln. In diesen Fällen ist in dem Zeitraum vom 01.01.2024 bis zum 30.06.2024 ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

2. Schritt:

Im zweiten Halbjahr 2024 ist in den Fällen, die den angemessenen Mietrichtwerte in Höhe von 50 bis 80 % überschreiten und in denen eine Kostensenkung im Einzelfall tatsächlich zu erfolgen hat, ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

3.Schritt:

Im Laufe des ersten Halbjahr 2025 sind die übrig geblieben Fälle zu prüfen.

In etlichen Fällen dürfte hier von einer Unwirtschaftlichkeit auszugehen sein, da die Mietüberschreitung in diesem Segment immer geringer wird. Dennoch ist jeder Einzelfall zu prüfen und entsprechend in der Akte zu dokumentieren. In den Fällen, in denen eine Kostensenkungsaufforderung zu erfolgen hat, ist darauf zu achten, dass im Zeitraum 01.01.2025 bis 30.06.2025 eine gleichmäßige Aufteilung aller noch verbleibenden unangemessen lebenden Leistungsberechtigten erfolgt.

Sofern in einzelnen Fällen die Karenzzeit nach dem 01.01.2024 ausläuft, ist auch in diesen Fällen die Einleitung von Kostensenkungsverfahren in entsprechenden Anwendung der vorbenannten Schritte einzuleiten.

Beispiel:

Die angemessene Bruttokaltmiete für einen 1-Personenhaushalt in der Stadt X beträgt 450,00 €. Die tatsächliche Bruttokaltmiete beläuft sich auf 920,00 €. Die Karenzzeit endet mit Ablauf des 31.07.2024.

Die Kosten der Unterkunft überschreiten den angemessenen Mietrichtwert um mehr als 100 %, sodass umgehend nach Ablauf der Karenzzeit zum 01.08.2024 das Kostensenkungsverfahren einzuleiten ist.

Abwandlung:

Die tatsächliche Bruttokaltmiete beträgt 720,00 €. Die Karenzzeit endet mit Ablauf des 30.09.2024.

In diesem Fall besteht die Möglichkeit bis zum 31.12.2024 ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten, da die Kosten der Unterkunft den angemessenen Mietrichtwert um 60 % überschreiten.

Bei Mischfällen mit Bezug von SGB II und SGB XII muss zwischen dem Sozialamt und dem jeweiligen Jobcenter eine Abstimmung bezüglich des Zeitpunktes der Einleitung des Kostensenkungsverfahrens erfolgen.

6.3 Temporäre Übernahme unangemessener Unterkunftskosten

Für den Zeitraum zwischen Feststellung der Unangemessenheit der KdU und dem Ablauf der in § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II genannten Sechsmonatsfrist bietet die Vorschrift eine begrenzte Bestandsschutzregelung, in der die unangemessenen Kosten für die Wohnung zu übernehmen sind.

Dabei ist die Sechsmonatsfrist eine Regelhöchstfrist und kein starrer Zeitraum. Zum einen kann somit in atypischen Fällen auch eine kürzere Frist festgelegt werden, zum anderen kann die Frist in den Fällen der Unzumutbarkeit eines Umzuges verlängert werden.

Nach Ablauf von sechs Monaten hat die weitere Übernahme von unangemessen hohen Aufwendungen ab diesem Zeitpunkt Ausnahmecharakter. Daher sind nach Verstreichen der Sechsmonatsfrist hohe Anforderungen an die Auslegung der Tatbestandsmerkmale der Unmöglichkeit und Unzumutbarkeit zu stellen.

Wurden die Kosten der Unterkunft und Heizung nach sechs Monaten nicht auf ein angemessenes Maß reduziert, obwohl dies möglich und zumutbar gewesen wäre, sind als Rechtsfolge der Regelung nur noch die angemessenen Aufwendungen vom Leistungsträger zu übernehmen (kein Alles-oder-Nichts-Prinzip).

War es dem Leistungsberechtigten nicht möglich und auch nicht zumutbar, die Aufwendungen für die Unterkunft zu senken, hat er sich aber hinreichend, jedoch erfolglos bemüht und keine kostengünstigere Unterkunft gefunden und kann auch der Leistungsträger keine angemessene Unterkunft nachweisen, sind die Aufwendungen für die

Wohnung des Leistungsberechtigten weiter zu übernehmen. Diese Fälle sind in regelmäßigen Abständen zu überprüfen.

Bei Anmietung einer angemessenen Wohnung während der Übergangsfrist verlängert sich diese bis zum Zeitpunkt des Umzugs in die neue Wohnung.

Wechselt der Leistungsberechtigte bei eingeleitetem Kostensenkungsverfahren vom SGB II ins SGB XII so beginnt die Sechsmonatsfrist nicht erneut zu laufen.

In den Fällen, in denen der Leistungsberechtigte zur Kostensenkung aufgefordert worden ist, ist der Bewilligungszeitraum individuell anzupassen. Der Zeitraum sollte deckungsgleich mit der Frist zur Senkung der Kosten sein, da eine Kürzung der KdU auf das angemessene Maß während des laufenden Bewilligungszeitraums nicht möglich ist.

In folgenden Fällen sind dagegen von Beginn an nur die angemessenen Kosten zu übernehmen:

- Der Leistungsberechtigte zieht während des Leistungsbezugs um, ohne dass der Umzug erforderlich war bzw. ohne dass eine Zusicherung des Trägers zum Umzug vorliegt (nur bei Umzügen innerhalb des Vergleichsraums, vgl. Kap. 8.2.1),
- Der Leistungsberechtigte hat bösgläubig in Kenntnis des zu erwartenden Leistungsbezugs als auch in Kenntnis der unangemessenen Unterkunftskosten einen Mietvertrag für eine neue Wohnung unterzeichnet,
- Der Leistungsberechtigte gibt zu erkennen, sich nicht um eine Kostensenkung bemühen zu wollen.

7 Wohneigentum

7.1 Allgemeines

Eigentümer von selbst genutzten Häusern oder Eigentumswohnungen werden Kosten der Unterkunft in angemessener Höhe erbracht. Eine Privilegierung von Hauseigentümern gegenüber Mietern erfolgt nicht. Die Berechnung der Unterkunftskosten bzw. die Beurteilung der Angemessenheit erfolgt nach einheitlichen Kriterien. Unterkunftsbedarfe

für Eigentum sind daher nur in Höhe der Miete einer vergleichbaren angemessenen Mietwohnung (Bruttokaltmiete) zu übernehmen.⁹⁴

7.2 Hauslasten

Zu den Unterkunftskosten für selbst genutzte Hausgrundstücke zählen alle notwendigen Ausgaben, die bei der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung abzusetzen sind.⁹⁵

Im Vergleich zur Mietwohnung wird bei vorhandenem Hauseigentum kein Mietzins geltend gemacht, sondern es ergeben sich die Kosten der Unterkunft aus den mit dem Wohneigentum unmittelbar verbundenen Belastungen.

Einen Überblick über die zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten bietet § 7 Abs. 2 der VO zu § 82 SGB XII. Die im folgenden genannten Bestandteile sind ganz überwiegend auf das SGB II übertragbar⁹⁶:

- Schuldzinsen (Kreditfinanzierung)
- dauernde Lasten (z.B. Erbbauzins)
- Grundsteuer
- Versicherungsbeiträge (Wohngebäudeversicherung)
- Sonstige öffentliche Abgaben i.S.d. KAG NRW (z.B. Wasser/Abwasser, Müllgebühren, Niederschlagswasser, Straßenreinigung)
- Erhaltungsaufwand (Instandsetzung und Instandhaltung)
- Leistungen auf die Hypothekengewinnabgabe und Kreditgewinnabgabe, soweit Zinsen nach § 211 Abs. 1 Nr. 2 des Lastenausgleichsgesetzes

Hauslasten sind im jeweiligen Fälligkeitsmonat zu berücksichtigen.

Keine übernahmefähigen Kosten stellen dagegen dar:

⁹⁴ BSG-Urteil vom 18.02.2010, B 14 AS 74/08 R

⁹⁵ BSG-Urteil vom 23.08.2011, B 14 AS 91/10 R

⁹⁶ BSG-Urteil vom 19.09.2008, B 14 AS 54/07 R

- Beiträge zu Lebensversicherungen für die Finanzierung eines Immobilienerwerbs
- Instandhaltungspauschalen⁹⁷
- Leibrentenzahlungen für den Erhalt der Unterkunft

7.3 Instandhaltungs- und Erhaltungsaufwand

Erhaltungsaufwand wird gem. § 22 Abs. 2 SGB II berücksichtigt.

Die Anerkennung der tatsächlichen Kosten der Unterkunft innerhalb der Karenzzeit gelten nicht für Instandhaltungs- und Erhaltungsaufwand bei selbst bewohnten Wohneigentum. Die Übernahme kann weiterhin nur i. R. d. Angemessenheit (Betrachtungszeitraum 12 Monate) erfolgen (§ 22 Abs. 2 S. 3 SGB II).

D.h. auch während der Karenzzeit können nur solche Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur anerkannt werden, die angemessen sind. Liegen die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung für das selbst-genutzte Wohneigentum in der Karenzzeit bereits über dem angemessenen Maß, können zur Deckung unabweisbarer Instandhaltungs- und Reparaturaufwendungen nur darlehensweise Leistungen erbracht werden. Bei der Ermessensausübung ist zu berücksichtigen, ob die Immobilie voraussichtlich dauerhaft gehalten werden kann.

Hierbei ist jedoch die Vorrangigkeit von Versicherungen zu beachten.

Beispiel:

Bei einem Sturm entsteht ein Schaden an der selbst genutzten Wohnimmobilie. Die Regulierung des Schadens ist vorrangig über die Wohngebäudeversicherung herbeizuführen. Es handelt sich nicht um einen Erhaltungsaufwand sondern um einen Versicherungsschaden.

⁹⁷ BSG-Urteil vom 22.08.2012, B 14 AS 1/12 R

Unabdingbare Voraussetzung ist, dass die Kosten auch tatsächlich entstanden sind bzw. entstehen. Erhaltungsaufwands- bzw. Instandhaltungspauschalen sind daher grundsätzlich nicht übernahmefähig.⁹⁸

Ausnahme:

Es besteht eine Wohnungseigentümergeinschaft und muss ein monatliches Hausgeld (Instandhaltungsrücklage) für Instandhaltungsmaßnahmen abgeführt werden, so sind entsprechende Rücklagen ausnahmsweise übernahmefähig.⁹⁹ Dies setzt jedoch den Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft gem. § 21 Wohneigentumsgesetz (WoEigG) voraus.

Kosten für Instandhaltung und Reparatur (Beseitigung der durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel) können nur für vermögensrechtlich geschützte Unterkünfte übernommen werden.¹⁰⁰

Die entstehenden Kosten dürfen keine wertsteigernden Maßnahmen darstellen (keine größeren Umbauten bzw. grundlegende Sanierungs- und Erhaltungsarbeiten mit Umgestaltungsfolgen). Dabei kann es jedoch notwendig und gerechtfertigt sein, Anpassungen an den Stand der Technik durchzuführen. Dies muss nicht von vorneherein zur Vermögensbildung führen.

Beispiel:

Die selbstgenutzte Eigentumswohnung soll erstmalig mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden.

Lösung:

Es handelt sich um eine wertsteigernde Modernisierungsmaßnahme. Eine Kostenübernahme als Erhaltungs- bzw. Instandhaltungsaufwand scheidet daher aus.

⁹⁸ BSG-Urteil vom 03.03.2009, B 4 S 38/08 R

⁹⁹ BSG-Urteil vom 03.03.2009, B 4 AS 38/08 R

¹⁰⁰ LSG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 22.10.2015, L 4 AS 431/15 B ER

Folgende Kriterien müssen darüber hinaus erfüllt sein:

- **Notwendigkeit**

Notwendigkeit liegt vor, sofern bestehende oder unmittelbar drohende bauliche oder sonstige Mängel die Substanz oder Wohnbarkeit der Immobilie unzumutbar beeinträchtigen.

- **Angemessenheit**

Die Erhaltungsaufwendung muss angemessen sein, d.h. sie könnten als übernahmefähige Unterkunftskosten der Höhe nach auch bei Mietern innerhalb von 12 Monaten berücksichtigt werden (angemessene Bruttokaltmiete). Zu vergleichen ist die angemessene Jahresbruttokaltmiete eines Mieters im örtlichen Vergleichsraum mit den für das Eigenheim als berücksichtigungsfähig angesehenen Unterkunftskosten inklusive der Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur.

- **Unabweisbarkeit**

Unabweisbarkeit liegt vor, sofern es sich um einen sachlich notwendigen und zeitlich unaufschiebbaren Bedarf handelt und ein weiteres Hinausschieben zu schweren Substanzschäden mit damit verbunden unzumutbaren Einschränkungen der Wohnqualität führen würde.

Beispiel:

Bei einer vermögensrechtlich geschützten und selbstbewohnten Immobilie liegt ein Defekt an der Heizungsanlage vor. Die Heizungsanlage bedarf der Erneuerung.

Lösung:

Die Erneuerung der Heizungsanlage ist notwendig, da ohne eine funktionsfähige Heizung zum einen die Wohnbarkeit zum anderen die Substanz der Immobilie in unzumutbarer Art und Weise beeinträchtigt werden würde.

Die Erneuerung stellt auch einen unabweisbaren Bedarf da, da einen längeren Aufschub, speziell in Wintermonaten die Substanz in unzumutbarer Weise beeinträchtigen würde und zu unzumutbaren Nachteilen der Wohnqualität führen würde.

Die Maßnahme hat darüber hinaus keinen vermögensaufwertenden Charakter. Es werden allenfalls Anpassungen an den Stand der aktuellen Heiztechnik vorgenommen. Dies ist legitim.

Die monatliche, angemessene Bruttokaltmiete beträgt für den entsprechenden Vergleichsraum (2 Personen) 430,00 EUR monatlich (=5160,00 EUR jährlich).

Monatlich anerkannt werden Schuldzinsen in Höhe von 200,00 EUR sowie Grundbesitzabgaben von 100,00 EUR. Insgesamt werden monatlich 300,00 EUR anerkannt. Auf ein Jahr gerechnet ergibt sich eine anzuerkennende Bruttokaltmiete von 3600,00 EUR.

Die Kosten für die Heizungsanlage betragen 5000,00 EUR.

Aufgrund der bereits anzuerkennen Bedarfe ist die zuschussweise Übernahme eines Betrags in Höhe von 1.560,00 EUR möglich. Darüber hinaus ist die Gewährung eines Darlehens möglich.

7.4 Darlehen bei Wohneigentum und dingliche Sicherung

Liegen Aufwendungen für Erhaltung und Instandhaltung über der 12-monatigen Bruttokaltmiete, so können Leistungen als Darlehen übernommen werden.

Die Darlehensvergabe steht im pflichtgemäßen Ermessen und ist dinglich zu sichern.

Die Gewährung eines Darlehens kommt jedoch nicht für wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen in Betracht.

Beispiel 1

Eine Heizungsanlage wird komplett ausgetauscht, ob wohl eine Reparatur möglich gewesen wäre.

Lösung 1:

Es handelt sich um eine wertsteigernde Erneuerungsmaßnahme. Diese war nicht notwendig. Eine Kostenübernahme scheidet daher aus.

Beispiel 2:

Ein marodes Dach eines vermögensrechtlich geschützten Einfamilienhauses muss neu gedeckt werden. Die Kosten übersteigen die 12-monatige Bruttokaltmiete.

Lösung 2:

Es handelt sich um eine notwendige und angemessene Erneuerungsmaßnahme. Der die Angemessenheit übersteigende Betrag ist als Darlehen zu gewähren. Das Darlehen ist in Form einer Grundbucheintragung dinglich zu sichern.

7.5 Tilgungsaufwand

Tilgung (Grundschulden, Hypotheken zum Erwerbs bzw. Bau einer Immobilie), aber auch Zahlungen auf den Kaufpreis (zinslose oder zinsgestundete Darlehen) werden in der Regel nicht übernommen.¹⁰¹

Ausnahmsweise können Tilgungsleistungen bis zur Obergrenze der jeweiligen Bruttokaltmiete übernommen werden.¹⁰² Eine Übernahme von Tilgungsleistungen ist bisher nur bei Erfüllung **aller** nachstehenden Punkte möglich:

- Das Eigentum ist vermögensrechtlich geschützt
- Anschaffung des Wohneigentums erfolgte vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit (SGB II, SGB XII)¹⁰³

¹⁰¹ BSG-Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 8/06 R)

¹⁰² BSG-Urteile vom 18.06.2008, B 14/11b AS 67/06R, 16.02.2012, B 4 AS 14/11 R und 07.07.2011, B 14 AS 79/10 R)

¹⁰³ BSG-Urteil vom 16.02.2012, B 4 AS 14/11 R, Rn. 25

- Der Finanzierungskredit ist weitgehend abbezahlt, Restschuld überschreitet 10 % der Gesamtsumme nicht
- Nachweisliche Unvermeidbarkeit der Tilgungsleistungen (Verweis auf Tilgungsaussetzungen, Herabsetzungen oder Streckungen)
- Tilgung kann über Schonvermögen, nicht benötigte Einkommensfreibeträge oder Einnahmen aus Untervermietung nicht getragen werden.
- Konkrete Gefährdung aufgrund des Verlustes des Eigenheimes liegt vor.¹⁰⁴

8 Erforderlichkeit eines Umzugs und Zusicherung

8.1 Allgemeines

Zusicherungen bzw. die Ablehnung einer Zusicherung sind Verwaltungsakte gem. §§ 31, 34 SGB X¹⁰⁵. **Mündliche Zusicherungen** sind gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 SGB X **unwirksam** und daher zu unterlassen.

Die Verpflichtung zur Einholung einer Zusicherung setzt eine Hilfebedürftigkeit bereits bei Eingehen des Mietverhältnisses voraus, so dass diese Verpflichtung nur Leistungsberechtigte betrifft, die die Unterkunft wechseln wollen¹⁰⁶. Eine Verpflichtung besteht dagegen (noch) nicht, sofern ein Leistungsbezug vorhersehbar ist¹⁰⁷. Nach einem bereits erfolgten Umzug darf keine Zusicherung erteilt werden, denn das Rechtsschutzinteresse ist zwischenzeitlich entfallen¹⁰⁸. Eine Zusicherung kann ausschließlich in den Fällen erfolgen, in denen die künftigen Unterkunfts-kosten der Höhe nach konkret bestimmbar sind¹⁰⁹. Die Zusicherung stellt jeweils nur die Entscheidung für einen einzelnen konkreten Antrag dar und entfaltet keine Dauerwirkung¹¹⁰.

Bei **Staffelmieten** darf eine Zusicherung zur Anmietung der Wohnung auch dann nicht versagt werden, wenn absehbar ist, dass die Kosten dieser Wohnung zukünftig unangemessen werden. In diesen Fällen ist der Leistungsberechtigte schriftlich zu belehren,

¹⁰⁴ BSG-Urteil vom 03.12.2015, B 4 AS 49/14 R

¹⁰⁵ BSG, Urteil v. 22.11.2011, B 4 AS 219/10 R mwN

¹⁰⁶ BSG, Urteil v. 30.08.2010, B 4 AS 10/10 R

¹⁰⁷ LSG Baden-W. v 27.03.2009, L 12 AS 3990/08

¹⁰⁸ BSG, Urteil v. 22.11.2011, B 4 AS 219/10 R mwN

¹⁰⁹ BSG, Urteil v. 06.04.2011, B 4 AS 5/10 R sowie v. 17.12.2014, B 8 SO 15/13 R

¹¹⁰ BSG, Urteil v. 29.04.2015, B 14 AS 6/14 R

dass bei Eintritt der Unangemessenheit ein Kostensenkungsaufforderungsverfahren eingeleitet werden kann. Dies gilt auch für **Indexmieten**.

8.2 Umzug einer leistungsberechtigten Person über 25 Jahren gem. § 22 Abs. 4 i.V.m Abs. 6 SGB II (außerhalb) bzw. gem. § 22 Abs. 1 S. 6 SGB II (innerhalb des Vergleichsraums)

8.2.1 Umzug innerhalb der Vergleichsräume

Im Kreis Viersen existieren insgesamt 5 Vergleichsräume. Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt (§ 22 Abs. 1 S. 6 SGB II).

Dies sind:

Kempen/ Tönisvorst

Willich

Brüggen/Niederkrüchten/Schwalmtal

Grefrath/Nettetal

Viersen

Erhöhen sich die tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung nach einem **nicht** erforderlichen Umzug innerhalb des Vergleichsraumes, so sind die Leistungen weiterhin nur bis zur Höhe der bis zum Umzug zu tragenden Aufwendungen zu erbringen. Die Höhe der anzuerkennenden Unterkunfts- und Heizkosten bemisst sich grundsätzlich nach der monatlich für die alte Wohnung entstandenen Bruttokaltmiete und Heizkosten. Dabei ist eine dynamische Betrachtung der Unterkunfts-kosten vorzunehmen. Ändern sich ab dem Zeitpunkt des (nicht erforderlichen) Umzugs die Unterkunfts-kosten (Fortschreibung des Schlüssigen Konzeptes), ist entsprechend der prozentualen Veränderung der alten zu den neuen Unterkunfts-kosten eine Dynamisierung vorzunehmen¹¹¹.

Beispiel

Eine Bedarfsgemeinschaft (2 Erwachsene) zieht im November 2018 von Grefrath nach Nettetal, der Umzug ist nicht erforderlich. Die Bruttokaltmiete in Grefrath beträgt

¹¹¹ BSG, Urteil v. 17.02.2016, B 4 AS 12/15 R

320 €, die Heizkosten betragen 50 €. Die Bruttokaltmiete für die neue Nettetaler Wohnung beträgt 400 €, die Heizkosten betragen 80 €.

Da der Umzug nicht erforderlich ist, werden für die Nettetaler Wohnung eine Bruttokaltmiete von 320 € sowie 50 € Heizkosten berücksichtigt.

Im November 2020 erfolgt eine Aktualisierung des Schlüssigen Konzeptes; die Angemessenheitsbeträge für einen 2 Personenhaushalt in Grefrath steigen um 5% mit der Folge, dass auch für die unverändert bewohnte Nettetaler Wohnung eine Dynamisierung der alten Grefrather Bruttokaltmiete von 320 € auf nunmehr 336 € erfolgt.

Abwandlung:

Infolge bedarfsdeckenden Einkommens scheidet das Paar im Januar und Februar 2019 aus dem Leistungsbezug aus. Im März 2019 kommt das Paar erneut in den Leistungsbezug. Damit ist keine Dynamisierung mehr vorzunehmen und es sind die aktuellen Verhältnisse zugrunde zu legen und bei Bedarf ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Weitere Abwandlung:

Im Januar 2019 bekommt das Paar Nachwuchs und nunmehr leben 3 Personen im Haushalt. Ab dem Zeitpunkt der Geburt sind ebenfalls die geänderten Verhältnisse zugrunde zu legen; in diesem Zeitpunkt entfällt jegliche Dynamisierung.

Andere Veränderungen, wie die Geburt eines Kindes, müssen bereits vor der Fortschreibung des Schlüssigen Konzeptes berücksichtigt werden. Die Dynamisierung endet bei einer Leistungsunterbrechung (z.B. infolge bedarfsdeckenden Einkommens).

Auch wenn die Miet- und Heizkosten der neuen Wohnung angemessen wären, sind die Kosten nur in Höhe der günstigeren (bisherigen) Wohnung zu übernehmen. Abzustellen ist immer auf die Erforderlichkeit des Umzuges.

Tritt nach einem Umzug ohne erteilte Zusicherung eine Unterbrechung des Leistungsbezuges ein und erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt erneut eine Antragstellung, sind in diesem Falle die vollständigen Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II zunächst zu übernehmen. Dies gilt jedoch nur für den Fall, dass der Leistungsbezug durch bedarfsdeckendes Einkommen unterbrochen wurde. § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II entfaltet in diesem Falle keine Wirkung mehr, da für mindestens einen Monat der Lebensunterhalt

durch eigenes Einkommen sichergestellt werden konnte¹¹². Ein Leistungsverzicht für einen Monat reicht **nicht** aus.

§ 22 Abs. 4 SGB II ist für trägerübergreifende Umzüge, also von außerhalb in den Kreis Viersen bzw. aus dem Kreis Viersen nach außerhalb (z.B. Krefeld, Mönchengladbach, Heinsberg etc.) oder über Grenzen der Vergleichsräume anwendbar¹¹³.

Im Rahmen der Beratungspflicht muss immer auch ein Hinweis an den Leistungsberechtigten erfolgen beim bisherigen Jobcenter eine Zusicherung einzuholen (§ 22 Abs. 6 SGB II). Hierdurch soll insbesondere auf die Zuständigkeit des bisherigen Trägers für Wohnungsbeschaffungskosten sowie Umzugskosten hingewiesen werden.

Erfolgt ein Umzug innerhalb der Karenzzeit von einem Jahr, werden gem. § 22 Abs. 1 S. 2-5 SGB II nach einem Umzug höhere als angemessene Aufwendungen nur dann als Bedarf anerkannt, wenn der zuständige Träger die Anerkennung der Kosten vorab zugesichert hat.

Durch die Begrenzung auf die angemessenen Aufwendungen nach einem Umzug ohne Zustimmung entfällt faktisch die Karenzzeit, selbst wenn sich die tatsächlichen Aufwendungen im Vergleich zur vorher bewohnten Wohnung verringert haben. Dies kann für leistungsberechtigte Personen während der Karenzzeit überraschend sein. Daher bietet sich ein Hinweis auf die entsprechenden Regelungen an.

Beispiel:

A wohnt in der Stadt K, in dem für einen Einpersonenhaushalt eine abstrakte Angemessenheitsgrenze für die Bruttokaltmiete in Höhe von 500 Euro gilt. Für die aktuell bewohnte Wohnung von A fällt eine monatliche Bruttokaltmiete von 800 Euro an, die aufgrund der Karenzzeitregelung bei der Leistungsberechnung für den Zeitraum Januar bis Dezember 2023 in tatsächlicher Höhe berücksichtigt wird. Im März 2023 zieht A in die Stadt L um, ohne den Sozialhilfeträger vorab zu informieren und die Zustimmung zum Umzug einzuholen. Die Bruttokaltmiete für die neue Wohnung in L beträgt 700 Euro. In der Stadt L beträgt die abstrakte Angemessenheitsgrenze für die Bruttokaltmiete für einen

¹¹² BSG, Urteil v. 09.04.2014, B 14 AS 23/13 R

¹¹³ Vgl. u.a. Luik in Eicher/Luik, SGB 4. Auflage 2017 § 22 Rn 177 f. sowie BSG, Urteil v. 01.06.2010, B 4 AS 60/09 R

Einpersonenhaushalt 450 Euro. Da der Sozialhilfeträger keine Zustimmung zu den unangemessenen Aufwendungen erteilt hat, sind bei der Leistungsberechnung für A ab Zeitraum März 2023 für die Bruttokaltmiete nur die der Stadt L angemessenen Aufwendungen von 450 Euro zu berücksichtigen.

Lösgelöst können höhere Kosten der Unterkunft nach einem Umzug nur anerkannt werden, wenn eine vorherige Zusicherung erfolgt ist (vgl. § 22 Abs. 4 SGB II).

8.2.2 Beispiele für die Erforderlichkeit eines Umzuges im Sinne des § 22 Abs. 6 SGB II

Ein Umzug ist dann erforderlich, wenn er notwendig ist (z.B. aus gesundheitlichen Gründen unerlässlich)¹¹⁴. Die Erforderlichkeit ist aber auch dann gegeben, wenn der Umzug zwar nicht zwingend notwendig, aber aus sonstigen Gründen erforderlich ist; dies ist dann der Fall, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund für den Wohnungswechsel vorliegt, von dem sich auch ein Nicht-Leistungsberechtigter leiten lassen würde¹¹⁵.

Erforderlichkeiten (zwingend oder aus sonstigen Gründen) können u.a. folgende Sachverhalte begründen:

- Umzug wurde durch den Träger veranlasst
- Aufnahme einer konkreten Arbeitsstelle an einem anderen Ort, wenn der zumutbare Pendelbereich (i.d.R. bis 2,5 Std. für Hin- und Rückfahrt i.S.d. § 140 Abs. 4 SGB III) überschritten wird
- unzureichende Deckung des Unterkunftsbedarfs (z.B. unzureichende sanitäre Verhältnisse für die Versorgung eines Kleinkindes) bzw. unterster Ausstattungsstandard (z.B. fehlende Abgeschlossenheit der Unterkunft, keine Zentralheizung, kein Bad)¹¹⁶
- unzumutbar beengte Wohnverhältnisse bzw. eine unzumutbar ungünstige Wohnflächenaufteilung (Zuschnitt der Wohnung); insbesondere bei Familienzuwachs
- bauliche Mängel (z.B. erhebliche Feuchtigkeit/Schimmelbefall), die zu gesundheitlichen Beschwerden führen können (nach erfolgloser Ausschöpfung der Selbsthilfeverpflichtung)

¹¹⁴ BSG, Urteil v. 29.04.2015, B 14 AS 6/14 R

¹¹⁵ BSG, Urteil v. 24.11.2011, B 14 AS 107/10 R sowie v. 17.02.2016, B 4 AS 12/15 R

¹¹⁶ LSG Sachsen-A. v. 31.03.2011, L 5 AS 359/10 B ER

- gesundheitliche Gründe (z.B. Belastung durch eine Ofenheizung, Eintritt einer Behinderung oder Wirbelsäulen- und Handgelenksbeschwerden einer Alleinerziehenden mit einem Kleinkind in einer Wohnung im vierten Stock ohne Aufzug¹¹⁷)
- unvermeidbare Unterbringung in einer Obdachlosenunterkunft oder einem Frauenhaus¹¹⁸
- dringende persönliche Gründe (z.B. persönliche Pflege eines nahen Angehörigen, Störung des Vertrauensverhältnisses in einer Wohngemeinschaft, Herstellung einer ehelichen oder nichtehelichen Lebenspartnerschaft, Trennung, Bedrohung, Gewalt durch den (Ex-)Partner oder anderen Personen, Scheidung, Ortsgebundenheit wegen besonderer medizinischer Behandlung, Familienzusammenführung, Schaffung einer notwendigen Betreuungsstruktur¹¹⁹)
- Begründung eines gemeinsamen Hausstandes nach Eheschließung
- Kündigung oder Räumungsklage des Vermieters¹²⁰

Nicht ausreichend ist es, wenn der Umzug lediglich wünschenswert ist¹²¹. Auch lässt allein die Wohnungsgröße bzw. die Unterschreitung der höchstmöglichen Wohnfläche um eine bestimmte Quadratmeterzahl bzw. ein ungünstiger Zuschnitt der Wohnung für eine gewünschte Möblierung keinen generellen Rückschluss auf eine Umzugserfordlichkeit zu¹²².

8.2.3 Umzug in einen anderen Vergleichsraum

Bevor eine über 25-jährige erwerbsfähige leistungsberechtigte Person einen Mietvertrag über ein neues Wohnobjekt abschließt, soll sie die Zusicherung für die neue Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen.

¹¹⁷ LSG Baden-W. v. 11.12.2013, L 2 AS 1281/12 ZVW im Anschluss an BSG, Urteil v. 24.11.2011, B 14 AS 107/10 R

¹¹⁸ LSG NRW v. 26.02.2013, L 9 SO 437/12 B

¹¹⁹ BSG, Urteil v. 06.05.2010, B 14 AS 7/09 R

¹²⁰ BSG, Urteil v. 06.08.2014, B 4 AS 37/13 R

¹²¹ LSG NRW v. 21.05.12, L 12 AS 609/12 B ER und L 12 AS 610/12 B

¹²² BSG, Urteil v. 24.11.2011, B 14 AS 107/10 R sowie v. 17.02.2016, B 4 AS 12/15 R

Da die vorherige Zusicherung für Leistungsberechtigte eine Warnfunktion besitzt, führt ihr Fehlen nicht zu einer Ablehnung der sich aus § 22 Abs. 1 SGB II ergebenden Ansprüche auf Übernahme der Unterkunfts- und Heizkosten¹²³. Dies ergibt sich bereits aus dem Wortlaut des Gesetzes, wonach die Zusicherung lediglich eingeholt werden „soll“. Die Erteilung einer Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II ist daher keine Anspruchsvoraussetzung zur Übernahme der (neuen) angemessenen Bedarfe für die Unterkunft.

Gegenstand der Zusicherung nach Abs. 4 ist die Übernahme der Unterkunftskosten für eine konkrete Unterkunft in konkreter Höhe. Die leistungsberechtigte Person hat keinen Anspruch auf eine pauschale Zusicherung für den Umzug in eine beliebige Unterkunft mit angemessenen Kosten.

Für die Feststellung der Angemessenheit der Aufwendungen der neuen Unterkunft bzw. für die Zusicherungserteilung zur Anmietung einer Wohnung ist der Träger am Zuzugsort (aufnehmender Träger) zuständig. Die Angemessenheit orientiert sich ausschließlich an den Aufwendungen für die Unterkunft (**Bruttokaltmiete ohne Heizung**)¹²⁴; der Wohnungszuschnitt und die Anzahl der Räume sind grundsätzlich unbeachtlich.

Im SGB II-Bereich ist der Träger am Zuzugsort gem. § 22 Abs. 4 Satz 3 SGB II zur Zusicherung verpflichtet, wenn die neuen Aufwendungen angemessen sind; der Umzug muss mithin nicht zusätzlich auch noch erforderlich sein.

Bei **Neuanmietungen** wird eine Zusicherung nicht erteilt, wenn die im Mietangebot aufgeführten **kalten Betriebskosten** der Höhe nach **zu niedrig** (nicht realitätsgerecht) angesetzt wurden¹²⁵. Die monatliche Nebenkostenvorauszahlung ist zu niedrig, wenn sie um mehr als 30% die im Rahmen des Schlüssigen Konzeptes ermittelten durchschnittlichen Betriebskosten unterschreitet. Die jeweiligen ab dem 01.01.2024 geltenden (bereits um 30% geminderten) **Betriebskostenmindestgrenzen** sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen; hierbei handelt es sich um Monatsbeträge:

¹²³ BSG, Urteil v. 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R; LSG NRW, v. 16.03.2011, L 19 AS 1563/10 B

¹²⁴ LSG Berlin-B. v. 27.10.2008, L 5 B 2010/08 AS ER

¹²⁵ LSG Berlin-B. v. 12.03.2009, L 34 AS 336/09 B ER (L 34 AS 341/09 ER)

Kommune	1-Personen Haushalt	2-Personen Haushalt	3-Personen Haushalt	4-Personen Haushalt	5-Personen Haushalt	für jede weitere Person
Kempen/Tönisvorst	91,00 €	119,00 €	140,00 €	161,00 €	161,00 €	18 €
Willich	91,00 €	126,00 €	161,00 €	178,00 €	196,00 €	26 €
Brüggen/ Niederkrüchten/ Schwalmtal	84,00 €	112,00 €	133,00 €	161,00 €	161,00 €	19 €
Grefrath/Nettetal	91,00 €	126,00 €	161,00 €	168,00 €	161,00 €	18 €
Viersen	98,00 €	140,00 €	168,00 €	189,00 €	203,00 €	26 €

Eine Unterschreitung der Betriebskostenmindestgrenze ist möglich, wenn die angemessene Bruttokaltmiete mit der fiktiven Betriebskostenmindestgrenze noch eingehalten wird.

Beispiel 1 (EinzelBG in Viersen):

Angemessene Bruttokaltmiete: 440,00 EUR

Fiktive Betriebskostenmindestgrenze 1 Person: 98,00 EUR

Tatsächliche Kaltmiete: 270,00 EUR

Nebenkosten unterhalb 30 %-Grenze: 65,00 EUR

Tatsächliche Miete: 335,00 EUR

Berechnung mit Betriebskostenmindestwert:

Tatsächliche Kaltmiete: 270,00 EUR

Fiktive Betriebskostenmindestgrenze 1 Person: 98,00 EUR

Bruttokaltmiete: 368,00 EUR

Die Bruttokaltmiete wäre auch bei Zugrundelegung des Betriebskostenmindestwertes noch angemessen. Die Unterschreitung ist folglich zu akzeptieren.

Beispiel 2:

Angemessene Bruttokaltmiete: 440,00 EUR

Fiktive Betriebskostenmindestgrenze 1 Person: 98,00 EUR

Tatsächliche Kaltmiete: 360,00 EUR

Nebenkosten unterhalb 30 %-Grenze: 65,00 EUR

Tatsächliche Miete: 425,00 EUR

Berechnung mit Betriebskostenmindestwert:

Tatsächliche Kaltmiete: 360,00 EUR

Betriebskostenmindestwert: 98,00 EUR

Bruttokaltmiete: 458,00 EUR

Die Bruttokaltmiete wäre bei Zugrundelegung des Betriebskostenminderungswertes nicht mehr angemessen. Die Zustimmung zur Übernahme ist aufgrund des nicht realitätsgerechten Nebenkostenabschlages zu versagen.

Vor Versagung der Zusicherung ist der Leistungsberechtigte z.B. im Rahmen einer Anhörung darauf hinzuweisen, dass als Nachweis, dass die Betriebskosten doch realistisch angesetzt worden sind, die letzte (aktuelle) Betriebskostenabrechnung des Vormieters (anonymisiert) vorzulegen ist. Bei diesem Vergleich ist insbesondere darauf zu achten, dass gleiche Verhältnisse bestehen (Anzahl der Bewohner etc.).

8.3 Umzug eines Hilfeberechtigten unter 25 Jahren (§ 22 Abs. 5 SGB II)

Bei jungen Menschen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres besteht die Besonderheit darin, dass beim Erstbezug einer eigenen Wohnung die Zusicherung des kommunalen Trägers grundsätzlich Anspruchsvoraussetzung für die Übernahme der Bedarfe dieser Wohnung ist. Ein Erstbezug liegt dann nicht vor, sofern ein alleinerziehender Elternteil die Wohnung verlässt und der junge Erwachsene alleine zurückbleibt¹²⁶. Anders als bei der Regelung des § 22 Abs.4 SGB II ist die Zusicherung hier materielle Tatbestandsvoraussetzung für einen Leistungsbezug; zum Zeitpunkt dieser Zusicherung muss keine bestimmte Unterkunft mit konkreten Aufwendung vorhanden sein. Ihr Regelungsgehalt liegt vielmehr darin, bei künftigen Bedarfsgewährungen Leistungen für Unterkunft und

¹²⁶ LSG Niedersachsen-B. v. 30.03.2007, L 13 AS 38/07 ER

Heizung zu berücksichtigen¹²⁷. Nicht erfasst sind dabei die Fälle, die bei Eintritt des Leistungsbezugs bereits ausgezogen waren, sofern sie ihren Leistungsbezug nicht im Sinne des § 22 Abs. 5 S. 4 SGB II herbeigeführt haben (z.B. bei nicht selbst herbeigeführten Arbeitsplatzverlust). Bei weiteren Umzügen ist dann § 22 Abs. 4 SGB II analog anzuwenden.

Bei Personen im laufenden Leistungsbezug ist der Grundsicherungsträger zur Erteilung der Zusicherung verpflichtet, wenn eine der in § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1-3 SGB II genannten Voraussetzungen erfüllt ist (s. Kap. 8.3.1 bzw. 8.3.2).

Neben der Begründung der schriftlichen Zusicherung sind die Entscheidungsgründe ausführlich in der Verwaltungsakte zu dokumentieren.

Flüchtlinge, die unter 25 Jahre alt sind, können nicht auf den elterlichen Haushalt verwiesen werden, wenn die Eltern noch im Heimatland leben. Eine Prüfung ist hier entbehrlich.

8.3.1 **Schwerwiegende soziale Gründe oder sonstige ähnlich schwerwiegende Gründe gem. § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 oder Nr. 3 SGB II**

Die Zusicherung zu einem Umzug ist zu erteilen, wenn die oder der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann. Nachfolgend werden beispielhaft Fallkonstellationen skizziert, in denen das Vorliegen dieser Voraussetzungen angenommen werden kann. Bei der Prüfung, ob die Zusicherung gegeben wird, soll der örtliche Träger der öffentlichen Jugendhilfe eng eingebunden werden. Das stellt sicher, dass bei der Entscheidung, ob die Voraussetzungen einer Zusicherung nach § 22 Abs. 5 SGB II im konkreten Einzelfall vorliegen, die Sachkompetenz der öffentlichen Jugendhilfe genutzt wird. Die abschließende rechtliche Beurteilung bleibt dem SGB II-Träger vorbehalten. Die Regelung des § 22 Abs. 5 Nr. 1 SGB II entspricht im Übrigen der des § 60 Abs. 2 Satz 2 Nr. 4 SGB III. Ergänzend könne auch die Grundsätze für die elterliche Unterhaltsbestimmung aus § 1612 Abs. 2 BGB herangezogen werden. **Entscheidungen sind in der Akte zu dokumentieren.**

¹²⁷ Vgl. Piepenstock, jurisPK-SGB II, 4. Aufl., § 22 Rn. 193

Beispiele:

1. das Zusammenleben von Eltern und der Person unter 25 Jahren aus physischen und/oder psychischen Gründen nicht mehr möglich ist oder ein Zusammenleben wechselseitig nicht mehr zumutbar ist,
2. ohne Umzug Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl der Person unter 25 Jahren besteht, z.B. ein Elternteil ist schwer alkoholkrank, drogenabhängig, psychisch erkrankt, Prostitution oder Straffälligkeit eines Elternteils,
3. die Platzverhältnisse in der Wohnung der Eltern zu beengt sind. Dies kann gegeben sein, wenn die Wohnfläche bei einem Haushalt mit bis zu 6 Personen mit 30 m² oder bei größeren Haushalten unter 75% des abstrakt angemessenen Wohnflächenwertes liegt, es sei denn, durch den Wohnungszuschnitt steht jeder Person ein eigener Raum zur Verfügung.
4. bei Zusammenleben mit Geschwistern in der Wohnung der Eltern eine Geschlechtertrennung nicht möglich ist,
5. ein Verweisen auf die Wohnung der Eltern mangels entsprechender Pflichten nach dem BGB (z.B. Entscheidung der Eltern gegen Gewährung von Naturalunterhalt bzw. Titel des Kindes auf Barunterhalt, § 1612 BGB, oder Entscheidung des Vormundschaftsgerichts auf Unterbringung außerhalb des Elternhauses) nicht möglich ist bzw. ein Verweisen unzumutbar ist, weil z.B. der sorgeberechtigte Elternteil sein Sorgerecht nie oder für längere Zeit nicht ausgeübt hat,
6. die Person unter 25 Jahren fremd untergebracht ist oder sich in einer Einrichtung nach § 67 SGB XII oder in anderen Einrichtungen nach dem SGB II, SGB VIII oder SGB XII aufhält, für den Fall, dass sie aus einer solchen Einrichtung eine eigene Wohnung bezieht (im Vordergrund steht hier der „Therapie-“Erfolg, welcher durch Zurückziehen zu den Eltern nicht gefährdet werden soll),
7. die Person unter 25 Jahren eine eigene Familie hat (z.B. Heirat/Lebenspartnerschaft oder Kind; ehe- oder partnerschaftsähnliche Beziehungen)
8. ständigem Streit einer Schwangeren mit deren Eltern, die die Schwangerschaft ablehnen,
9. bei sexuellen bzw. gewalttätigen Übergriffen,

10. ständigem Streit über die Lebensführung (z.B. wegen Ablehnung von Homosexualität oder ähnlichen schwerwiegenden Gründen).

Gelegentlich auftretende persönliche Spannungen dagegen sind nicht ausreichend. Der Auszug der oder des jugendlichen Leistungsberechtigten muss praktisch der „letzte Ausweg“ sein.

8.3.2 Eingliederung in den Arbeitsmarkt gem. § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 SGB II

Der Umzug dient der Aufnahme einer Arbeit bzw. einer Maßnahme zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt. Das Pendeln zwischen Elternwohnung und der Arbeits- oder Ausbildungsstätte muss unzumutbar sein. In Anlehnung an den zumutbaren Pendelbereich kann die Wertung des § 121 Abs. 4 SGB III herangezogen werden, wonach bei einer Arbeitszeit von 6 und mehr Stunden Pendelzeiten von 2 ½ Stunden und bei einer Arbeitszeit von weniger als 6 Stunden 2 Stunden Pendelzeit zumutbar sind¹²⁸.

8.3.3 Entbehrlichkeit der Zusicherung gem. § 22 Abs. 5 Satz 3 SGB II

Vom Erfordernis der Zusicherung kann abgesehen werden, wenn es dem unter 25-Jährigen aus wichtigem Grund **nicht zumutbar** war, die **Zusicherung einzuholen** (§ 22 Abs. 5 Satz 3 SGB II). Die Einholung der Zusicherung ist dann aus wichtigem Grund unzumutbar, wenn eine Entscheidung des Trägers wegen der besonderen Dringlichkeit des Auszuges (etwa in schwerwiegenden Konfliktsituationen oder bei Gefahr in Verzug) nicht rechtzeitig eingeholt werden kann.

Eine Zusicherung ist auch dann nicht erforderlich, wenn eine fristgerecht mögliche Entscheidung treuwidrig verzögert wird bzw. die Voraussetzungen für einen sozialrechtlichen Wiederherstellungsanspruch vorliegen¹²⁹.

8.3.4 Leistungsausschluss gem. § 22 Abs. 5 Satz 4 SGB II

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch

¹²⁸ Vgl. Piepenstock, jurisPK-SGB II, 4. Aufl., § 22 Rn. 202

¹²⁹ BSG, Urteil v. 06.05.2010, B 14 AS 7/09 R

nicht vollendet haben, nicht anerkannt, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.

Maßgeblich dabei ist, dass der unter 25-Jährige in der Absicht umgezogen ist, die Gewährung von Leistungen herbeizuführen. Ein bloßes Inkaufnehmen reicht dabei nicht aus¹³⁰. Vielmehr muss ein zielgerichtetes Handeln vorliegen. In diesem Sine liegt eine Missbrauchsabsicht dann nahe, wenn nach einem Umzug – trotz bestehender Bedürftigkeit – zunächst kein Leistungsantrag gestellt wird¹³¹.

9 Kosten bei einem Wohnungswechsel gem. § 22 Abs. 6 SGB II

9.1 Allgemeines

Die mit einem Wohnungswechsel anfallenden Kosten sind bedarfserhöhend. Die Übernahme der Kosten setzt eine vorherige Zustimmung voraus. Kosten des Wohnungswechsels müssen in der Höhe angemessen sein. Die Erbringung von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten erfolgt auf Antrag als zuschussweise Hilfe. Pauschalbeträge werden nicht gewährt.

9.2 Wohnungsbeschaffungskosten

Als Wohnungsbeschaffungskosten werden Bedarfe gefasst, die mit dem Finden und Anmieten einer Wohnung verbunden sind.¹³²

Nicht zu den Wohnungsbeschaffungskosten gehören:

- Maklercourtage für Wohneigentumsveräußerungen
- Kosten für Zeitungskäufe, Internetrecherchen und Telefon¹³³
- Aufwendungen für Ein- und Auszugsrenovierung, hierbei handelt es sich ggf. um Bedarfe nach § 22 Abs. 1 SGB II (s. Kap. 9.4.1 und 9.4.2)

¹³⁰ LSG Sachsen v. 02.07.2009, L 3 AS 128/08

¹³¹ LSG Sachsen-A. v. 03.06.2010, L 5 AS 155/10 B ER

¹³² BSG-Urteil v. 16.12.2008, B 4 S 49/07

¹³³ LSG NRW, Beschluss vom 07.02.2011, L 19 AS 185/11 B

Eine Übernahme von doppelten Mietzahlungen im Rahmen der Wohnungsbeschaffungskosten kommt in Ausnahmefällen in Betracht, wenn die Mietzeiträume wegen der Kündigungsfristen oder notwendigen Renovierungsarbeiten nicht nahtlos aufeinander abgestimmt werden können. Hierbei besteht die Möglichkeit die Mietzahlungen höchstens für die Zeit der Kündigungsfrist (max. 3 Monate) zu übernehmen.

Für die Zusicherung in Bezug auf die Wohnungsbeschaffungskosten ist der bis zum Umzug zuständige Träger verantwortlich.

9.2.1 Umzugskosten

Unter Umzugskosten sind alle Kosten zu verstehen, die durch das Ausräumen einer Wohnung und den Transport von Möbeln von einem zum anderen Ort anfallen, unabhängig davon, ob Umzugsziel eine neue Wohnung oder ein Pflegeheim ist.¹³⁴

Ein Umzug ist grundsätzlich selbst selbstorganisiert durchzuführen (ggf. auch mit Hilfskräften).¹³⁵

Als notwendige Umzugskosten zu übernehmen sind:

- Aufwendungen für einen Transportwagen inkl. Treibstoff und Kautions- und angemessenen Versicherungsschutz
- Ausnahmegenehmigungskosten für das Parken eines Umzugswagens in Halteverbotszonen
- Anmietung von Umzugskartons
- Kosten für Verpackungsmaterial
- Entsorgungskosten (z.B. Deponiegebühren)
- Kosten für die Bewirtung der Mithelfer (pauschal 60 EUR)
- Anerkennungs-/Gefälligkeitsbetrag für die Inanspruchnahme einer dem Leistungsberechtigten nahestehenden Person im Rahmen der Verwandtschafts- oder Nachbarschaftshilfe (pauschal 60 EUR)
- Kosten für Telefon- und Internetummeldung sowie Nachsendeauftrag¹³⁶

¹³⁴ BSG-Urteil v. 15.11.2012, B 8 SO 25/11 R

¹³⁵ BSG-Urteil v- 06.08.2014, B 4 AS 37/13 R

¹³⁶ BSG-Urteil v. 10.08.2016, B 14 AS 58/15 R

Auf die Unterstützung durch Familienmitglieder, Angehörige oder Freunde ist hinzuwirken.

In Ausnahmefällen (Alter, Behinderung, körperliche Einschränkung, Betreuung von Kleinstkindern etc.) kommt ein Umzug mit Hilfe eines gewerblichen Umzugsunternehmens in Betracht.¹³⁷

Wird durch eine Person vorgetragen, der Umzug könne aus gesundheitlichen Gründen nicht ohne Fremdhilfe durchgeführt werden, so ist dies durch Einholung eines amtsärztlichen Gutachtens nachzuweisen.

Bei Kostenübernahme durch einen gewerblichen Umzug ist dem wirtschaftlichsten aus mindestens 3 Kostenvoranschlägen verschiedener Umzugsfirmen der Vorzug zu geben.

Die Abrechnung mit dem Umzugsunternehmen erfolgt nach erfolgtem Umzug und Bestätigung des Hilfeempfängers über den ordnungsgemäß erfolgten Umzug.

9.3 Übernahme von Mietsicherheiten als Darlehen

Mietkaution und Genossenschaftsanteile sollen, nach vorheriger Zusicherung durch den Träger des Zuzugsortes darlehensweise für den Mieter übernommen werden. Voraussetzung für die Zusicherung ist nach § 22 Abs. 6 S. 2 SGB II, dass der Umzug aus der vorherigen Wohnung erforderlich war (Kostensenkung, gesundheitliche Gründe etc.). Dies gilt auch für Umzüge innerhalb des Kreises Viersen. Eine Mietsicherheit kann ebenfalls als Sicherheitsgarantie erbracht werden.

Mietkautionen und Genossenschaftsanteile können parallel gewährt werden.

Für die Begründung und Rückzahlung des Mietkautionsdarlehens gilt die allgemeine Darlehensvorschrift des § 42 a SGB II. Hilfeempfänger sind dabei zunächst auf den Verbrauch ihres Schonvermögens zu verweisen.

Im Falle einer Darlehensgewährung und für die Zeit des laufenden Leistungsbezuges werden Rückzahlungsansprüche aus Kautionsdarlehen ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 10 % des maßgebenden Regelbedarfes getilgt.¹³⁸

¹³⁷ BSG-Urteil v. 06.08.2014, B 4 AS 37/13 R, RZ 27

¹³⁸ BSG, Urteil v. 28.11.2018, B 14 AS 31/17 R

Im Falle eines Ausscheidens aus dem Leistungsbezug wird der noch zu tilgende Darlehensbetrag sofort fällig. Über die Rückzahlung des ausstehenden Betrages empfiehlt sich eine Vereinbarung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Darlehensnehmer.

Beispiel:

Es wird eine Mietkaution von 500 EUR fällig (2 Nettokaltmieten). Es handelt sich um einen erforderlichen Umzug, die Zusicherung für die neue Wohnung wurde erteilt. Der Hilfeempfänger verfügt über keinerlei Schonvermögen.

Lösung: *Die Auszahlung erfolgt als Darlehen. Zur Rückzahlung werden monatlich mit 10 % der Regelleistung gem. § 42 a SGB II aufgerechnet.*

Die Übernahme der Genossenschaftsanteile kann zusätzlich zur Mietkaution ebenso darlehensweise erfolgen.¹³⁹

9.4 Renovierungskosten

Notwendige Reparaturen an der Wohnung im Sinne von Instandhaltungsaufwendungen obliegen nach § 535 BGB grundsätzlich dem Vermieter. Durch entsprechende Festlegungen im Mietvertrag können diese auf die Mieter übertragen werden. Bei der Feststellung, wann ein Mieter zur Durchführung verpflichtet ist, ist daher auf den Inhalt des Mietvertrages abzustellen.

Darüber hinaus sind grundsätzlich Formulklauseln mit starren Ausführungsfristen¹⁴⁰ oder mit Regelungen, wonach grundsätzlich alle alten Tapeten zu entfernen sind¹⁴¹, ebenfalls unwirksam. Auch sind Quotenabgeltungsklauseln (seit der letzten Maßnahme oder Einzug bis zum Auszug fiktiv ermittelte Kostenquote, die einen bestimmten tatsäch-

¹³⁹ LG Regensburg, Urteil 18.08.2009, 2 S 82/09 sowie AG Kiel vom 11.08.2011, 108 C 24/11

¹⁴⁰ Bundesgerichtshof v.12.09.2007, VIII ZR 316/06

¹⁴¹ Bundesgerichtshof v. 05.04.2006, VIII ZR 152/05

lich eingetretenen Abnutzungsgrad der Mietsache ausgleichen sollen) in Formularmietverträgen ebenfalls unwirksam; dies gilt sogar unabhängig davon, ob die Wohnung dem Mieter renoviert oder unrenoviert überlassen wurde.

Anerkennungsfähige (wirksam abgewälzte) Einzugs- und Renovierungskosten sowie Schönheitsreparaturen sind in angemessener Höhe einmalig den Nebenkosten gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII zuzuordnen¹⁴². Die Angemessenheit der laufenden KdU ist dabei unerheblich.

Kleinreparaturen sowie kleinere Instandsetzungsarbeiten sind keine Unterkunftskosten, weil diese im Regelbedarf enthalten sind¹⁴³. Hierunter fallen insbesondere Reparaturen, die mit ein wenig Gips, Farbe, Kleister oder einem Stück Tapete erledigt werden können. Entsprechende Anträge sind abzulehnen.

Es handelt sich hierbei ausschließlich um Aufwendungen für Arbeiten, die als für "Reparatur" bzw. "Instandhaltung" in einer Mietwohnung üblicherweise auch außerhalb von Schönheitsreparaturen anfallen.

Sobald Kosten z.B. einer (Auszugs-)Renovierung nicht übernommen werden, muss der Leistungsberechtigte umfassend in die Lage versetzt werden, seine Rechte gegenüber seinem Vermieter wahrnehmen zu können¹⁴⁴. Dies ist in der Akte zu dokumentieren. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass Regelungen der Gewährung von Prozesskostenhilfe denen des SGB II vorgehen¹⁴⁵.

Es ist von allen Leistungsberechtigten zu verlangen, dass sie die Renovierungsarbeiten selbst bzw. mit Hilfe der Haushaltsgemeinschaft und/oder Nachbarn, Bekannten usw. durchführen¹⁴⁶. Für Helfer, die nicht zur Haushaltsgemeinschaft gehören, kann ein Bewirtungsgeld (Getränke, Speisen) von insgesamt bis zu 60 Euro bewilligt werden.

Außerdem kann ein Anerkennungs-/Gefälligkeitsbetrag für die Inanspruchnahme einer dem Leistungsberechtigten nahestehenden Person im Rahmen der Verwandtschafts- oder Nachbarschaftshilfe von 60,00 Euro bewilligt werden.

Macht der Leistungsberechtigte geltend, dass er die Renovierung aus persönlichen Gründen (Krankheit, Behinderung, Alter usw.) nicht bzw. nicht im vollen Umfang selbst durchführen kann (Nachweis erforderlich) und/oder stehen ihm die vorgenannten Helfer

¹⁴² BSG, Urteil v. 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R sowie v. 6.10.2011, B 14 AS 66/11 R

¹⁴³ So im Ergebnis BSG, Urteil v. 19.03.2008, B 11b AS 31/06 R, Rn 22 sowie LSG Sachsen v. 03.04.2014, L 7 AS 536/11 NZB

¹⁴⁴ BSG, Urteil v. 24.11.2011, B 14 AS 15/11 R sowie LSG NRW v. 22.05.2012, L 6 AS 2275/11 B

¹⁴⁵ BSG, Urteil v. 27.08.2010, B 4 AS 98/10 sowie LSG NRW v. 7.05.2013, L 6 AS 63/13 B

¹⁴⁶ BSG, Urteil v. 6.10.2011, B 14 AS 66/11 R sowie v. 6.05.2010, B 14 AS 7/09 R

nicht zur Verfügung, kommt die Übernahme der Aufwendungen für eine gewerbliche Renovierung in Betracht. Der Leistungsberechtigte hat mindestens 3 Kostenvoranschläge einzureichen. Dem wirtschaftlichsten Angebot ist der Vorzug zu geben, sofern die Leistungsinhalte vergleichbar sind.

9.4.1 Bedarfsermittlung

Die in den folgenden Ausführungen zugrunde gelegten Mengen und Preise sind in Baumärkten ermittelt worden. Sie entsprechen den Herstellerangaben und der mittleren Qualitäts- und Preisklasse.

9.4.2 Menge und Preise des Materialbedarfs

Aufgrund der in weiten Kreisen der Bevölkerung bevorzugten Art der Wohnraumgestaltung mit Raufasertapete und Farbanstrich ist der Leistungsträger berechtigt, die Übernahme von Renovierungskosten entsprechend der hierfür notwendigen Kosten zu begrenzen. Diese Art der Wohnraumgestaltung entspricht sowohl den Interessen der Berechtigten als auch denen der Vermieter und des Leistungsträgers, da sie mittel- und langfristig sowohl den Qualitätsansprüchen genügt als auch die Kosten auf einen angemessenen Rahmen beschränkt. Da die Renovierungsarbeiten in der Regel nicht von Fachleuten durchgeführt werden und daher ein höherer Materialverbrauch zu unterstellen ist, sind bei den Flächenberechnungen die Flächen für Türen, Fenster und Fliesen einzubeziehen.

Ist die zu renovierende Wohnung bereits mit Raufasertapeten ausgestattet, kommt in der Regel nur eine Beihilfe für die Kosten des Anstrichs in Betracht.

Für eine Renovierung werden in der Regel folgende Materialien benötigt:

Raufasertapete:	1 Rolle = 4,50 €
Tapetenkleister:	1 Paket = 2,50 €
Wand-/Deckenfarbe:	1 Eimer = 10 Liter reicht für 50 qm = 15,50 €
Latexfarbe:	1 Eimer = 5 Liter reicht für 35 qm = 25,50 €
Vorstreichfarbe:	1 Dose = 0,75 Liter reicht für 10 qm = 5,50 €

Lackfarbe: 1 Dose = 0,75 Liter reicht für 10 qm = 7,50 €
Kleinmaterial: Für Kleinmaterial wird ein Pauschalbetrag von 20,00 € gewährt.

Tapeziertisch: Ein Tapeziertisch ist als notwendiger Bedarf anzusehen. Es wird erwartet, dass der Tisch ausgeliehen wird. Evtl. anfallende Leihgebühren sind bis zu einem Höchstbetrag von 8,00 € anzuerkennen. Besteht keine Möglichkeit der Ausleihe, ist ein Bedarf für die Beschaffung in Höhe von 16,00 € anzuerkennen.

Soweit der Leistungsberechtigte weitere notwendige Bedarfe geltend macht, sind sie nach der Besonderheit des Einzelfalls im angemessenen Umfang zu berücksichtigen (z.B. Heizkörperfarbe = 0,75 Liter = 10 qm = 10,75 €, Raufasertapete für das notwendige Tapezieren von Decken – Mengen und Preise siehe oben).

Die Notwendigkeit der Renovierung und der Bedarf sind durch den Außendienst festzustellen. Bei der Bemessung der einmaligen Beihilfe sind die vom Kreis Viersen festgesetzten Preise zu berücksichtigen, soweit nicht die Besonderheit des Einzelfalles ein Über- oder Unterschreiten erfordert.

Bei Renovierungen werden zwischen folgenden Arten unterschieden:

- Einzugsrenovierung
- Auszugsrenovierung
- Schönheitsreparaturen

9.5 Kosten der Einzugsrenovierung

Aufgabe des Vermieters ist, die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). Durch mietvertragliche Vereinbarung (oder durch eine entsprechende Abrede im Wohnungsübergabeprotokoll) kann aber ein Teil des Umfangs dieser **Gebrauchsüberlassungspflicht** auf den Mieter abgewälzt werden, so dass der Vermieter hierdurch nicht mehr verpflichtet ist, z.B. eine renovierte Wohnung zu übergeben oder diese mit einem Herd, einer Spüle

oder einem **Fußbodenbelag** auszustatten. Bei einer wirksamen Übertragung von Vermieterpflichten werden diese Kosten zu Unterkunftskosten im Sinne des SGB II bzw. SGB XII, sofern diese nicht nach § 548 BGB verjährt sind¹⁴⁷.

Die Kosten einer Einzugsrenovierung sind als angemessen anzusehen, wenn die Maßnahme erforderlich ist, um die Bewohnbarkeit der Wohnung herzustellen, die Einzugsrenovierung ortsüblich ist, weil kein renovierter Wohnraum im unteren Wohnsegment in ausreichendem Umfang zur Verfügung steht und soweit sie der Höhe nach zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnsegment erforderlich sind¹⁴⁸.

9.6 Kosten der Auszugsrenovierung

Die Frage, ob vom kommunalen Grundsicherungsträger die Kosten für eine Auszugsrenovierung zu übernehmen sind, ist in der Praxis problematisch und setzt eine mietvertragliche Vorprüfung durch den Grundsicherungsträger voraus.

Es ist demnach zu prüfen, ob die Kosten für eine Auszugsrenovierung mietvertraglich wirksam auf den Mieter übertragen wurden. Mietvertragliche Regelungen mit festen Renovierungsfristen oder Regelungen, wonach grundsätzlich alle alten Tapeten zu entfernen sind, sind unwirksam. Wenn die mietvertraglichen Klauseln zur Auszugsrenovierung vom Grundsicherungsträger als unwirksam eingestuft werden, muss der erwerbsfähigen leistungsberechtigten Person die Rechtsauffassung des Jobcenters und das befürwortete Vorgehen (z.B. Klage) in einer Weise verdeutlicht werden, die die leistungsberechtigte Person in die Lage versetzt, ihre Rechte gegenüber dem Vermieter durchzusetzen (zu den Details siehe auch Ziff. 9.4). Lediglich hilfsweise kann es dann im Einzelfall auch geboten sein, Rechtsverfolgungskosten als Bedarfe der Unterkunft anzuerkennen.

Kosten einer Auszugsrenovierung werden auch nur dann übernommen, wenn der Umzug **erforderlich** ist/war¹⁴⁹. Maßstab zur Prüfung dieser „Erforderlichkeit“ sind die Kriterien des § 22 Abs. 1 S. 3 bzw. Abs. 5 SGB II¹⁵⁰.

¹⁴⁷ Bundesgerichtshof v. 8.01.2014, XII ZR 12/13 sowie v. 20.06.2012, VIII ZR 12/12

¹⁴⁸ BSG, Urteil v. 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R

¹⁴⁹ Vgl. Piepenstock, jurisPK-SGB II, 4. Aufl., § 22 Rn. 58

¹⁵⁰ so im Ergebnis LSG Sachsen v. 21.06.2012, L 3 AS 828/11

9.7 Schönheitsreparaturen

Schönheitsreparaturen sind nicht Bestandteil des Regelbedarfs, sondern zählen in angemessenem Umfang zum Bedarf für Unterkunft gem. § 22 Abs. 1 SGB II. Auch mietvertraglich vereinbarte, monatliche Zuschläge für Schönheitsreparaturen fallen unter die nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB zu übernehmenden Bedarfe für Unterkunft und sind damit zu übernehmen¹⁵¹. Dies gilt ebenso für die zur Erhaltung der Bewohnbarkeit erforderlichen Aufwendungen für laufende Schönheitsreparaturen¹⁵².

Schönheitsreparaturen umfassen im Sinne des § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden (bzw. das Reinigen von Teppichböden), Heizkörper inkl. Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen¹⁵³. Dabei soll es zu keiner Wertsteigerung des Eigentums von Dritten kommen¹⁵⁴.

Formulärmäßige Abwälzungen laufender Schönheitsreparaturen einer bei Mietbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung sind ohne einen angemessenen Ausgleich grundsätzlich unwirksam. Für die Gewährung einer angemessenen Ausgleichslast trägt der Vermieter die Beweislast, für die Renovierungsbedürftigkeit dagegen der Mieter¹⁵⁵.

Im **öffentlich geförderten Wohnraum** kann der Vermieter wegen einer unwirksamen Klausel für Schönheitsreparaturen entweder einen monatlichen Zuschlag zur Kostermiete gem. § 28 Abs. 4 2. Berechnungsverordnung erheben oder eine unwirksame Klausel gegen eine wirksame eintauschen.

10 Darlehensweise Übernahme von Schulden gem. § 22 Abs. 8 SGB II

Schulden können übernommen werden, sofern dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist; sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit eintreten droht.

¹⁵¹ BSG, Urteil v. 19.03.2008, B 11b AS 31/06 R

¹⁵² LSG NRW v. 30.04.2010, L 1 AS 164/10 B

¹⁵³ Bundesgerichtshof v. 18.02.2009, VIII ZR 210/08

¹⁵⁴ Vgl. Piepenstock, jurisPK-SGB II, 4. Aufl., § 22 Rn. 58

¹⁵⁵ Bundesgerichtshof v. 18.03.2015, VIII ZR 185/14

Die Übernahme von Schulden setzt einen Bezug von Leistungen nach dem SGB II voraus. Ausreichend ist hier jedoch bereits schon der festgestellte Anspruch eines Leistungsbezuges.

Bei der Beurteilung der Notwendigkeit ist zu überprüfen, ob alle geeigneten und zumutbaren Selbsthilfemöglichkeiten ausgeschöpft worden sind, um die Unterkunft zu erhalten. Schonvermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II ist vorrangig zur Schuldentilgung einzusetzen. Ebenso muss im Vorfeld der Abschluss einer Ratenzahlungsvereinbarung geprüft worden sind.

Gerechtfertigt ist die Schuldenübernahme dann, sofern die Ursachen der Schulden nicht z.B. durch ein missbräuchliches Verhalten entstanden sind. Auch die Rückstandshöhe, persönliche Besonderheiten der im Haushalt lebenden Menschen, ein erkennbarer Selbsthilfewillen und das in der Vergangenheit gezeigte Verhalten ist zu berücksichtigen.

Unabdingbare Voraussetzung für die Übernahme von Schulden ist es weiterhin, Wohnungslosigkeit zu vermeiden.

Die Übernahme der Mietschulden verfolgt nicht den Zweck, den Mieter von zivilrechtlichen Forderungen freizustellen oder um Ansprüche des Vermieters zu sichern. Zweck ist einzig, die längerfristige Sicherung der Unterkunft zu erreichen.¹⁵⁶

Dies ist regelmäßig nicht der Fall, sofern nachweislich eine angemessene Unterkunft zur Verfügung steht bzw. anmietbar ist. Ebenso kann die Wohnungslosigkeit durch die Schuldenübernahme nicht vermieden werden, sofern der Vermieter das Mietverhältnis unter keinen Umständen fortsetzen möchte und sich die Rechtswirkungen einer außerordentlichen Kündigung nicht mehr vermeiden lassen. Daher ist eine Bescheinigung des Vermieters anzufordern, dass dieser bei Begleichung der Mietrückstände das Mietverhältnis fortsetzt.

Eine Schuldenübernahme soll als Darlehen erfolgen. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass eine zuschussweise Gewährung für atypische Bedarfsfälle nicht ausgeschlossen ist. Dies kann z.B. durch ein mitwirkendes Fehlverhalten auf Seiten der Behörde begründet werden.¹⁵⁷

¹⁵⁶ LSG NRW, Beschluss vom 20.01.2016, L 2 AS 11/16 B ER

¹⁵⁷ BSG, Urteil vom 18.11.2014, B 4 AS 3/14 R

10.1 Mietschulden

Mietschulden sollen übernommen werden, sofern bei einer Nichtzahlung Wohnungslosigkeit droht. Eine Wohnungslosigkeit muss unmittelbar bevorstehen, die bloße Ankündigung einer Kündigung reicht nicht aus. Eine drohende Wohnungslosigkeit ist nicht anzunehmen, sofern eine neue, angemessene Wohnung konkret angemietet werden kann.

Eine Mietschuldenübernahme scheidet ebenfalls aus, sofern eine längerfristige Sicherung der Unterkunft nicht mehr möglich ist. Das ist z.B. dann der Fall, wenn die Unterkunft bereits geräumt wurde oder deren Räumung auch bei Übernahme der Rückstände nicht mehr abgewendet werden könnte.¹⁵⁸

Eine Schuldenübernahme ist ebenfalls nicht gerechtfertigt, sofern der Hilfeempfänger wiederholt Mietrückstände auflaufen lässt und trotz des Angebotes von Hilfsangeboten kein Wille zur Selbsthilfe erkennbar ist. Gleiches gilt für die missbräuchliche Verwendung von Sozialhilfeleistungen. Dies würde beispielsweise für den Fall gelten, dass Mietzahlungen nicht zweckentsprechend an den Vermieter weitergeleitet wurden.¹⁵⁹ Liegen die Voraussetzungen für eine Schuldenübernahme vor, sollen die Leistungen als Darlehen erbracht werden. Die Höhe bemisst sich nach dem jeweiligen Betrag, der notwendig ist, die entsprechende Kündigung zu beseitigen und damit die Sicherung der Unterkunft zu gewährleisten.

10.2 Energieschulden

Zur Behebung einer vergleichbaren Notlage können Schulden übernommen werden. Eine mit dem Verlust der Wohnung gleichzusetzende Notlage stellt die Einstellung der Stromversorgung dar. Die Schuldenübernahme muss ebenso wie bei der Übernahme von Mietschulden notwendig und gerechtfertigt sein.

Die bloße Ankündigung des Energieversorgers, wonach die Nichtzahlung der Vorauszahlungen zur Energiesperre berechtige, reicht für die Anerkennung einer Notlage nicht

¹⁵⁸ LSG NRW, Beschluss vom 20.01.2016, L 2 AS 11/16 B ER

¹⁵⁹ LSG NRW, Beschluss vom 03.12.2014, L 19 AS 1909/14 B ER

aus. Es bedarf einer vorherigen Abmahnung und konkreten Ankündigung einer Energiesperre.

Die Merkmale Notwendigkeit und Gerechtfertigkeit sind auch bei einer vergleichbaren Notlage zu prüfen. Auch im Falle einer drohenden Unterbrechung der Stromzufuhr sind im Vorfeld alle Mittel der Selbsthilfe auszuschöpfen.¹⁶⁰ Hierzu zählen bei einer vergleichbaren Notlage:

- Anbieterwechsel¹⁶¹
- Installation eines Pre-Paid-Zählers, sofern vor Ort möglich
- Ratenzahlungsvereinbarung¹⁶²
- Abschluss einer Abwendungserklärung nach § 19 Abs. 4, 5 GasGVV und StromGVV

Der Grundversorger ist hiernach verpflichtet, dem Leistungsberechtigten spätestens mit der Ankündigung einer Unterbrechung der Grundversorgung zugleich in Textform den Abschluss einer Abwendungserklärung anzubieten. Diese beinhaltet eine zinsfreie Ratenzahlungsvereinbarung über die Zahlungsrückstände sowie eine Weiterversorgung auf Vorauszahlungsbasis.

Speziell der Versuch eines Lieferantenwechsels ist, so auch obergerichtlich bestätigt, eine zumutbare Selbsthilfemaßnahme mit dem Ziel der baldigen Wiederaufnahme der Stromzufuhr.

Der Netzbetreiber ist gemäß § 14 Abs. 4 der Verordnung über den Zugang zu Elektrizitätsversorgungsnetzen (Stromnetzzugangsverordnung) verpflichtet, eine Stromdurchleitung zum Letztverbraucher unverzüglich wiederherzustellen und kann dies nicht vom Ausgleich von Zahlungsrückständen gegenüber dem bisherigen Stromanbieter abhängig machen.

¹⁶⁰ LSG NRW, Beschluss vom 01.10.2015, L 2 AS 1522/15 B ER

¹⁶¹ LSG NRW, Beschluss vom 23.12.2016, L 2 AS 2028/15 B ER

¹⁶² LSG NRW, Beschluss vom 25.06.2013, L 7 AS 765/13 B ER sowie L 7 AS 1117/13 B

Viele Stromanbieter verzichten darüber hinaus auf eine Bonitätsprüfung der Neukunden.¹⁶³

Liegen die Voraussetzungen für eine Schuldenübernahme vor, sollen die Leistungen als Darlehen erbracht werden. Die Höhe bemisst sich nach dem jeweiligen Betrag, der notwendig ist, um die Unterbrechung der Stromversorgung zu verhindern und damit der Abwendung einer vergleichbaren Notlage dient.

10.3 Schuldenübernahme bei Wohneigentum

Die Übernahme von Schulden für finanzierungsbedingte Zahlungsverzögerungen kann im Falle eines selbstgenutzten, vermögensrechtlich geschützten und angemessenen Wohneigentums nur dann erfolgen, wenn ein konkreter Verlust des Eigentums droht, die Kosten zur Erhaltung des Wohneigentums unvermeidbar sind und wenn der Hilfesuchende die Mittel nicht selbst beschaffen kann oder entsprechende Forderungen nicht erlassen werden können.

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

Vor der Übernahme von Schulden ist regelmäßig ein Vermögenseinsatz zu prüfen. Der Vermögensschutz nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II wird insoweit aufgehoben.

Darüberhinausgehende Vermögenswerte bleiben beim Einsatz der Selbsthilfe unangetastet. Es kommt vorliegend nur Vermögen in Betracht, welches dem Hilfeempfänger auch kurzfristig (innerhalb eines Monats) zur Verfügung steht. Hierzu zählen beispielsweise auch Lebensversicherungen.

Anderweitige Vermögenswerte unterliegen weiterhin dem Vermögensschutz.

¹⁶³ LSG NRW, Beschluss vom 16.06.2014, L 1 AS 932/14 B ER

10.5 Aufrechnung

Sofern Schulden als Darlehen übernommen werden, ist der Darlehensbetrag nach den Vorschriften des § 42 a SGB II mit den laufenden Leistungen aufzurechnen.

11 Erstattung von Anwalts- und Gerichtskosten

Die Erstattung von Gerichts- und Anwaltskosten, die in einem Zivilprozess zwischen dem Leistungsberechtigten und seinem Vermieter entstanden sind, kommt nur nach § 22 Abs. 1 SGB II in Betracht, wenn dem Leistungsempfänger zu Unrecht Leistungen durch das Jobcenter vorenthalten wurden. Die Pflichtverletzung bzw. die fehlerhafte Sachbearbeitung müsse in engem Zusammenhang mit dem Leistungsanspruch bzgl. der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung stehen.¹⁶⁴

Beispiel:

Sind Mietschulden des Leistungsberechtigten dadurch entstanden, dass Leistungen zu Unrecht durch das Jobcenter vorenthalten wurden, sind die Gerichts- und Anwaltskosten zu übernehmen.

12 Sind die Entscheidungen des Jobcenters jedoch rechtmäßig erfolgt, stellen Anwalts- und Gerichtskosten keinen Bedarf nach § 22 SGB II dar. Information bei Räumungsklage gem. § 22 Abs. 9 SGB II

Gemäß § 22 Absatz 9 des SGB II und § 36 Absatz 2 des SGB XII informieren die Gerichte den örtlich zuständigen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder die von dieser beauftragten Stelle oder den Träger der Sozialhilfe, wenn eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Absatz 1 und 2 Satz 1 Nummer 3 i.V.m. § 569 Absatz BGB eingegangen ist. Es ist durch geeignete organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass diese Information unverzüglich beachtet wird und die notwendigen Maßnahmen im Sinne des § 22 Absatz 9 des SGB II und § 36 Absatz 2 des SGB XII getroffen werden können. Primärer

¹⁶⁴ LSG Hamburg Urteil v. 31.07.20, Az. L 4 AS 322/19

Zweck der gesetzlich geregelten Mitteilungspflicht der Amtsgerichte ist es, Obdachlosigkeit vorzubeugen und dem Leistungsträger die Prüfung zu ermöglichen, ob die Kündigung des Mietvertrages noch durch eine Schuldenübernahme abgewendet werden kann.

Denn eine vom Vermieter wegen Zahlungsverzuges ausgesprochene Kündigung (§§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB) wird unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit (Zustellung der Klageschrift an den Beklagten) seines Räumungsanspruches hinsichtlich der fälligen Miete befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB). Dies gilt **nicht**, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren eine auf diesem Weg unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB).

Die Information des Amtsgerichts löst keine Rechtswirkungen des Grundsicherungsträgers aus. Die Mitteilung ersetzt nicht das Antragserfordernis, das auch für Leistungen nach § 22 Abs. 9 SGB II vorzusetzen ist¹⁶⁵. Allerdings ist darauf hinzuwirken, dass unverzüglich klare und sachdienliche Anträge gestellt werden (§ 16 Abs. 3 SGB I).

Eine zugleich ausgesprochene ordentliche Kündigung (§ 573 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB) bleibt wirksam¹⁶⁶.

Bei einer anhängigen Räumungsklage ist immer eine unmittelbare Zahlung an den Vermieter zu prüfen¹⁶⁷, um weiteren Mietschulden vorzubeugen.

Sofern die Frist verstrichen ist, ist eine Schuldenübernahme nur zulässig, wenn der Vermieter schriftlich bestätigt, dass dieser bei Ausgleich der Rückstände auf eine Räumungsvollstreckung verzichtet, die fristlose Kündigung zurücknimmt und das Mietverhältnis fortsetzt¹⁶⁸. Dies gilt auch für Räumungsklagen infolge einstweiliger Verfügungen gem. § 940a Abs. 3 ZPO, wenn im Hauptsacheverfahren nach § 283a ZPO einer Sicherheitsanordnung nicht Folge geleistet wurde.

¹⁶⁵ BSG, Urteil v. 17.06.2010, B 14 AS 58/09 R

¹⁶⁶ Bundesgerichtshof v. 20.07.2016, VIII ZR 238/15 sowie v. 10.10.2012, VIII ZR 107/12

¹⁶⁷ Vgl. insoweit LSG Bayern v. 13.04.2010, L 7 AS 161/10 B ER

¹⁶⁸ LSG Sachsen-A. v. 16.09.2010, L 5 AS 288/10 B ER

13 Einzelregelungen

13.1 Leistungen bei einer Inhaftierung

Ist der Unterkuftsbedarf übergangsweise anderweitig gedeckt, kommt beispielsweise bei kurzer Haftstrafe, auch ohne aktuelle Nutzung, eine Übernahme der Unterkuftskosten als Wohnungserhaltungsbedarf aufgrund des Leistungsausschlusses nach § 7 Abs. 4 SGB II allenfalls nach dem SGB XII in Betracht.

In diesem Fall ist das Anliegen an das Kreissozialamt weiterzuleiten.

Bei Haftentlassung kommen allenfalls bei aufgelaufenen Schulden Leistungen zur Sicherung einer angemessenen Unterkunft und damit zur Vermeidung drohender Wohnungslosigkeit (§ 22 Abs. 8 SGB II) bei Haftentlassung in Betracht¹⁶⁹, allerdings nur dann, wenn noch keine Räumungsklage infolge einer bereits erfolgten Vermieterkündigung durchgeführt worden ist.

14 Kreis Viersen – Anlagen

Anlage 1 Mietbescheinigung

Anlage 2 Erklärung über Einkünfte und Aufwendungen bei Haus- und Wohnungseigentum

¹⁶⁹ Berlitz in: LPK-SGB II, 4. Aufl., § 22 Rdnr. 191

- Anlage 3 Einverständniserklärung für die Direktzahlung der Kosten der Unterkunft und Heizung
- Anlage 4 Musterschreiben „Kostensenkungsaufforderung“
- Anlage 5 Nachweis über Bemühungen um angemessenen Wohnraum
- Anlage 6 Kautionsbescheid als Sicherheitsgarantie
- Anlage 7 Darlehensbescheid Barkautionsbescheid
- Anlage 8 Aufforderung zur Senkung der Heizkosten
- Anlage 9 Betriebskostenverordnung
- Anlage 10 nicht belegt
- Anlage 11 Ablehnung Zusicherung wegen nicht realitätsgerechter Nebenkostenabschläge