

**nach den Richtlinien des Kreises Euskirchen
zu § 22 SGB II ermittelte Werte**

Angemessene Kosten der Unterkunft im Kreis Euskirchen ab 01.10.2019

Nebenkosten (ohne Heizkosten) 1,92 € pro qm Wohnfläche

Personen Anzahl	Wohnungsgröße	Grundmiete je qm	Grundmiete für die Wohnungsgröße	kalte Nebenkosten für abstrakte Wohnfläche	Referenzmiete = Grundmiete + Nebenkosten (ohne Heizkosten)
Euskirchen					
1	50 qm	6,29 €	314,50 €	96,00 €	410,50 €
2	65 qm	5,71 €	371,15 €	124,80 €	495,95 €
3	80 qm	5,62 €	449,60 €	153,60 €	603,20 €
4	95 qm	5,48 €	520,60 €	182,40 €	703,00 €
5	110 qm	5,73 €	630,30 €	211,20 €	841,50 €
jede weitere Person zusätzlich	15 qm	5,73 €	85,95 €	28,80 €	114,75 €
Weilerswist					
1	50 qm	7,16 €	358,00 €	96,00 €	454,00 €
2	65 qm	5,64 €	366,60 €	124,80 €	491,40 €
3	80 qm	5,48 €	438,40 €	153,60 €	592,00 €
4	95 qm	5,60 €	532,00 €	182,40 €	714,40 €
5	110 qm	6,39 €	702,90 €	211,20 €	914,10 €
jede weitere Person zusätzlich	15 qm	6,39 €	95,85 €	28,80 €	124,65 €
Mechernich, Zülpich					
1	50 qm	5,97 €	298,50 €	96,00 €	394,50 €
2	65 qm	5,38 €	349,70 €	124,80 €	474,50 €
3	80 qm	5,35 €	428,00 €	153,60 €	581,60 €
4	95 qm	5,07 €	481,65 €	182,40 €	664,05 €
5	110 qm	5,34 €	587,40 €	211,20 €	798,60 €
jede weitere Person zusätzlich	15 qm	5,34 €	80,10 €	28,80 €	108,90 €
Bad Münstereifel, Kall					
1	50 qm	5,84 €	292,00 €	96,00 €	388,00 €
2	65 qm	5,13 €	333,45 €	124,80 €	458,25 €
3	80 qm	4,73 €	378,40 €	153,60 €	532,00 €
4	95 qm	4,84 €	459,80 €	182,40 €	642,20 €
5	110 qm	5,17 €	568,70 €	211,20 €	779,90 €
jede weitere Person zusätzlich	15 qm	5,17 €	77,55 €	28,80 €	106,35 €
Blankenheim, Dahlem, Hellenthal, Nettersheim, Schleiden					
1	50 qm	5,40 €	270,00 €	96,00 €	366,00 €
2	65 qm	4,73 €	307,45 €	124,80 €	432,25 €
3	80 qm	4,59 €	367,20 €	153,60 €	520,80 €
4	95 qm	4,64 €	440,80 €	182,40 €	623,20 €
5	110 qm	4,68 €	514,80 €	211,20 €	726,00 €
jede weitere Person zusätzlich	15 qm	4,68 €	70,20 €	28,80 €	99,00 €

Richtlinie zu § 22 SGB II

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche Änderungen	4
22.1 Allgemeines	6
22.1.1 Wohngeldvorrang	6
22.1.2 Besonderheiten	7
22.2 Verfahren	7
22.3 Kosten der Unterkunft	9
22.3.1 Miete (Bestandteile und Abgrenzungen)	9
22.3.1.1 Miete	9
22.3.1.2 Heizkosten	10
22.3.1.3 Kosten der Warmwasserbereitung	10
22.3.1.4 Kosten der Haushaltsenergie (Haushaltsstrom und Aufwendungen für Kochfeuerung).....	10
22.3.1.5 Kabelfernsehen	11
22.3.1.6 Garage / Stellplatz	11
22.3.1.7 Betreuungspauschale / Vergütung für Seniorenbetreuung.....	11
22.3.1.8 Anteil für Möblierung.....	12
22.3.1.9 Grundsätze bei Mieterhöhungen	12
22.3.1.10 Betriebskostenpauschale (Pauschalmiete)	13
22.3.1.11 Mietähnliche Zahlungen sowie Rechtswirksamkeit von Mietverträgen zwischen Familienangehörigen	13
22.3.2 Haus- und Wohnungseigentum (Eigenheim).....	14
22.3.2.1 Erhaltungsaufwand	16
22.3.2.2 Tilgungsbeträge.....	19
22.3.2.3 Leibrenten	19
22.3.2.4 Hausgeld bei Eigentumswohnungen	20
22.3.2.5 Stromkosten für die Außenbeleuchtung und die Gartenpflege im Eigentum	20
22.4 Angemessenheit der Bedarfe für die Unterkunft	20
22.4.1 Produkttheorie.....	20
22.4.2 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße	21
22.4.3 Abstrakt angemessene Unterkunftskosten (Referenzmiete)	23
22.4.4 Vergleich der tatsächlichen Aufwendungen mit der Referenzmiete	24
22.4.4.1 Besonderheiten bei Staffelmietverträgen	24
22.4.4.2 Besonderheiten des Einzelfalles	24
22.5 Kostensenkungsverfahren bei nicht angemessenen Bedarfen für die Unterkunft	25

22.5.1	Aufforderung der Leistungsberechtigten mit Aufzeigen der Konsequenzen	26
22.5.2	Kostensenkung durch Untervermietung	27
22.5.3	Nachweis ernsthafter Bemühungen	27
22.5.4	Fruchtlosigkeit trotz nachgewiesener ernsthafter Bemühungen.....	27
22.5.5	Fehlende Kostensenkungsbemühungen	27
22.5.6	Nachweis über Aufbringung des Differenzbetrages bei Überschreitung der Bagatellgrenze	28
22.5.7	Abweichende Verfahren in Sonderfällen	28
22.6	Allgemeines zu Heizkosten.....	28
22.6.1	Angemessenheit von Heizkosten	29
22.6.2	Nichtprüfungsgrenze bei Heizkosten	30
22.6.3	Aufteilung des Jahresbedarfs auf die einzelnen Monate.....	31
22.6.4	Mittlere jährliche Anzahl der Heiztage	31
22.6.5	Wärmebedarf pro qm und Jahr	32
22.6.6	Der Zustand der Wärmeisolierung.....	32
22.6.7	Heizwerte der einzelnen Energieträger	32
22.6.8	Gesundheitsbedingter erhöhter Heizbedarf	33
22.6.9	Zu beheizende Wohnfläche	33
22.6.10	Berechnung des Jahresbedarfs für Einmalleistungen für Heizung und Überprüfung der monatlichen Heizkosten über Nichtprüfungsgrenze	33
22.6.11	Verfahren bei unangemessenen Heizkosten	34
22.7	Einmalleistungen	35
22.7.1	Einmalleistungen in nicht laufenden Fällen.....	35
22.8	Abrechnungen über Heiz- oder Nebenkosten	35
22.8.1	Bereits vom Mieter (Leistungsempfänger) bezahlte Heiz- und Nebenkostennachforderungen	37
22.9	Anmietung einer Wohnung ohne vorherige Zusicherung.....	39
22.10	Wohnungswechsel und damit verbundene Kosten.....	40
22.10.1	Notwendigkeit eines Umzuges.....	40
22.10.2	Zusicherung zum Umzug.....	40
22.10.3	Ablehnung der Zusicherung zum Umzug.....	41
22.10.4	Zuständigkeit bei Umzug in den Bereich eines anderen Leistungsträgers	41
22.10.5	Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten	41
22.10.5.1	Doppelte Mietaufwendungen	42
22.10.5.2	Maklergebühren (Provision).....	42
22.10.5.3	Renovierungskosten.....	42
22.10.6	Mietkaution.....	42
22.10.6.1	Allgemeines zu Mietkautionen.....	42

22.10.6.2 Voraussetzungen einer Kautionszahlung	43
22.10.6.3 Form der Kautionsgewährung	43
22.10.6.4 Rückzahlung eines Kautionsdarlehens	43
22.10.7 Umzugskosten	44
22.11 Renovierung	44
22.12 Schönheitsreparaturen	45
22.13 Höhe der angemessenen Kosten für Renovierung und größere Schönheitsreparaturen	46
22.14 Übernahme von Unterkunftskosten inhaftierter Personen.....	47
22.15 Übernahme von Mietschulden und Energiekostenrückständen	48
22.15.1 Grundsätzliches.....	48
22.15.2 Ermessensentscheidung	49
22.15.3 Erhaltungsmöglichkeit einer Wohnung nach fristloser Kündigung.....	50
22.15.4 Verfahren und Form der Hilfestellung.....	50

Wesentliche Änderungen

Fassung zum Stand: 04/2020

Allgemeines:

- Anpassung Inhaltsverzeichnis und Änderungshistorie

Rz. 22.1.2:

- Kosten der Unterkunft für unter 25jährige

22.3.1.6:

- Umgang bei unvollständiger Mietbescheinigung bez. Garage / Stellplatz

22.3.1.8

- Keine gesonderte Angemessenheitsprüfung des Anteils für Möblierung

22.3.1.9:

- Anpassung an Änderung des BGB bez. der Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

22.3.1.10

- Übernahme der Betriebskostenpauschale (Pauschalmiete) im Rahmen der Angemessenheit

22.3.2

- Übernahme von zu bestimmten Terminen fällige Abgaben

22.3.2.1

- Beispielrechnung zur Berücksichtigung von Erhaltungsaufwand als Zuschuss oder als Darlehen

22.3.2.1

- Kein Anhörungserfordernis bei Rückzahlung des Darlehens

22.4

- Kostenübernahme für Leistungsempfänger aufgrund Einweisung in Obdachlosen- oder Gemeinschaftsunterkunft

22.4.4.1

- Anpassung der Angemessenheitsprüfung bei Staffelmietverträgen

22.5.5

- Konkretisierung der Bagatellgrenze bei fehlenden Kostensenkungs-bemühungen

22.6.2

- Aktualisierung der Nichtprüfungsgrenze bei Heizkosten

22.6.7

- Ergänzende Klarstellung zu Heizwerten der einzelnen Energieträger

22.7 und 22.7.1

- Anpassung zum Umgang mit Einmalleistungen an neuerliche Rechtsprechung

22.8

- Anpassung zum Umgang mit Abrechnungen über Heiz- oder Nebenkosten an neuerliche Rechtsprechung

22.10.7

- Anpassung von Umzugskosten an neuerliche Rechtsprechung
-

Rundverfügung 17/2019:

- Anpassung der Angemessenheitswerte
-

Fassung zum Stand: 04/2019:

- Neufassung der Richtlinie zu § 22 SGB II

22.1 Allgemeines

Von § 22 SGB II werden nicht nur laufende, sondern auch einmalige Bedarfe für Unterkunft und Heizung (z.B. Nebenkostenabrechnungen) erfasst.

Unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 2 SGB II werden auch unabweisbare Aufwendungen anerkannt.

Es ist zunächst zu ermitteln, welche Kosten tatsächlich anfallen. Diese sind dann einer Angemessenheitsprüfung zu unterziehen.

Es ist grundsätzlich vom Kopfteilprinzip auszugehen (zu Abweichungen vgl. Rz. 22.1.2 und 22.4.2). Das Kopfteilprinzip bedeutet nichts anderes, als dass die Kosten für Unterkunft und Heizung gleichmäßig auf die Anzahl der Bewohner verteilt werden. Dabei kommt es nicht darauf an, wer zivilrechtlich Mieter einer Wohnung ist oder in welcher Intensität die Unterkunft von den einzelnen Bewohnern genutzt wird (BSG, Urt. v. 14.02.2018 – B 14 AS 17/17 R, Rdnr. 13 ff).

Der Leistungsanspruch bezieht sich auf die Sicherung des Grundbedürfnisses des Wohnens und umfasst deshalb grundsätzlich nur die Aufwendungen für die aktuell tatsächlich genutzte Wohnung.

Nach § 19 Abs. 1 SGB II umfassen die Leistungen für erwerbsfähige Leistungsberechtigte und mit ihnen in einer Bedarfsgemeinschaft lebende nichterwerbsfähige Leistungsberechtigte, welche nicht dem Leistungsausschluss unterliegen, die Bedarfe für Unterkunft und Heizung. Diese Bedarfe werden in § 22 SGB II konkretisiert. Danach werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit sie einen angemessenen Umfang nicht übersteigen, oder den Hilfeempfängern eine Senkung der unangemessenen Kosten durch Wohnungswechsel, Vermieten oder auf andere Weise nicht zuzumuten ist, längstens jedoch für sechs Monate. Die Kosten der Unterkunft beinhalten grundsätzlich nicht die gesondert zu erbringenden Kosten für Haushaltsenergie, Heizung und Erzeugung von Warmwasser (vgl. hierzu Rz. 22.3.1.2-22.3.1.4).

Die Leistungen nach § 22 SGB II können als einmalige Bedarfe auch Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten, Mietkautionen, Aufwendungen für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen und Mietschulden umfassen (vgl. Rz. 22.10.5 - 22.10.7).

22.1.1 Wohngeldvorrang

Zur Vermeidung von Bedürftigkeit ist in Fällen mit einem Hilfeanspruch von weniger als 100,00 € nach SGB II zu prüfen, ob als vorrangige Leistung Wohngeld (Mietzuschuss bzw. Lastenzuschuss) in Anspruch genommen werden kann. Hierzu ist eine Vergleichsberechnung der Wohngeldbehörde zur Akte zu nehmen. In Grenzfällen, in denen der Leistungsanspruch nur geringfügig höher ist als mögliches Wohngeld, muss die Vergleichsberechnung bei Folgebewilligungen erneut durchgeführt werden.

Wohngeld kommt als vorrangige Leistung stets dann nicht in Betracht, wenn Mietaufschlag besteht oder der Leistungsanspruch nach SGB II ohne Anrechnung von Wohngeld höher ist als die zu berücksichtigende Bruttokaltmiete (Grundmiete einschl. Kaltnebenkosten oder entsprechende Belastungen bei Wohneigentum). In diesem Fall haben die Leistungsberechtigten ein Wahlrecht, ob sie Wohngeld beantragen möchten.

Für Bezieher von Sozialleistungen kann auch dann ein Wohngeldanspruch bestehen, wenn die Hilfe ausschließlich als Darlehen gezahlt wird. Die Sozialleistung ist dann aufstockend zum Wohngeld zu zahlen.

22.1.2 Besonderheiten

Lebt eine leistungsberechtigte Person mit nicht hilfebedürftigen Familienangehörigen, mit denen sie keine Bedarfs- oder gemischte Bedarfsgemeinschaft bildet, in einer Haushaltsgemeinschaft, setzt die Bewilligung von Leistungen für Unterkunft und Heizung tatsächliche Aufwendungen des Hilfebedürftigen voraus.

Gem. § 22 Abs. 5 SGB II werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nur anerkannt, wenn dies vor Abschluss des Mietvertrags zugesichert worden ist.

Soll die Zusicherung erteilt werden,

- da der oder die Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann (§ 22 Abs. 5 S. 2 Nr. 1 SGB II), ist stets eine fachliche fundierte Stellungnahme hierzu einzuholen.
- weil der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist (§ 22 Abs. 5 S. 2 Nr. 2 SGB II), kann § 140 Abs. 4 SGB III für die Beurteilung des zumutbaren Pendelweges herangezogen werden.
- aufgrund eines sonstigen, ähnlich schwerwiegenden Grundes (§ 22 Abs. 5 S. 2 Nr. 3 SGB II), kann eine fachlich fundierte Stellungnahme hierzu eingeholt werden.

In allen Fällen ist die Entscheidung über die Zusicherung in Form eines schriftlichen Vermerks zusammen mit den vorgetragenen Argumenten und vorgelegten Nachweisen bzw. Stellungnahmen zu dokumentieren.

Keine Leistungen für Unterkunft und Heizung erhalten Personen unter 25 Jahren, die vor Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen (§ 22 Abs. 5 S. 4 SGB II)"

22.2 Verfahren

Als Nachweis über die Höhe der Miete einschließlich der umlagefähigen Betriebskosten haben die Leistungsberechtigten den Mietvertrag vorzulegen. Wenn und soweit aus diesem nicht alle erforderlichen Angaben ersichtlich sind, ist von den Leistungsberechtigten zusätzlich die als Anlage 1 abgedruckte und vom Vermieter auszufüllende Mietbescheinigung nachzureichen; dies wird der Regelfall sein. Eine Kopie des Mietvertrages und die Mietbescheinigung sind zur Akte zu nehmen.

In Fällen, in denen die Vorlage der vom Vermieter unterzeichneten Mietbescheinigung verweigert wird, muss auf diese verzichtet werden. Das BSG hat entschieden (Urt. v. 25.01.2012 - B 14 AS 65/11 R), dass der Leistungsbezug ein Sozialdatum nach § 35 SGB I ist, dessen Offenbarung nur zulässig ist, wenn der Leistungsbezieher eingewilligt hat oder eine gesetzliche Offenbarungsbefugnis vorliegt. Die Mietbescheinigung stellt insofern lediglich ein Angebot für eine erleichterte Antragstellung und Aufklärung des Sachverhaltes dar, sodass keine Verpflichtung zur Vorlage der vom Vermieter ausgefüllten Bescheinigung besteht. Der Leistungsberechtigte hat jedoch alle notwendigen Angaben durch Vorlage entsprechender Unterlagen (Mietvertrag, Neben- und Heizkostenabrechnung etc.) nachzuweisen. Fragen aus der Mietbescheinigung, welche sich nicht durch Vorlage anderer Unterlagen beantworten lassen (z.B. Art der Warmwasserbereitung), sind dann durch entsprechende Angaben des Leistungsberechtigten zu beantworten, worüber eine Verhandlungsniederschrift zu fertigen ist. Alternativ kann der Leistungsberechtigte die Mietbescheinigung selbst ohne Einbindung des Vermieters ausfüllen und unterzeichnen. Kosten aus Sachverhalten, welche sich so nicht aufklären lassen, sind nicht zu übernehmen.

Für die Ermittlung der berücksichtigungsfähigen Hauslasten ist ein Vordruck zu verwenden, der dem Muster nach Anlage 2 entspricht.

Direktzahlungen an Dritte

In der Regel werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung durch Zahlung an den Leistungsberechtigten gedeckt. Ist allerdings die zweckentsprechende Verwendung durch den Leistungsberechtigten nicht sichergestellt (z.B. Mietrückstände, Energiekostenrückstände, Suchtabhängigkeit des Leistungsberechtigten) sollen die Leistungen gem. § 22 Abs. 7 SGB II direkt an den Vermieter bzw. das Versorgungsunternehmen oder – soweit es sich um Hauslasten handelt – direkt an den Gläubiger gezahlt werden. Die leistungsberechtigte Person ist über die Direktzahlung schriftlich zu unterrichten.

Hierbei handelt es sich um eine Ermessensentscheidung („soll“). Es müssen im Einzelfall konkrete Hinweise für eine zweckentfremdete Verwendung vorliegen. Da die Direktzahlung für den Leistungsberechtigten wegen des Eingriffs in sein Verfügungsrecht einen belastenden Verwaltungsakt darstellt, ist eine Anhörung vorzunehmen. Die leistungsberechtigte Person hat die Möglichkeit, gegen den Verwaltungsakt Widerspruch einzulegen, welcher aufschiebende Wirkung entfaltet. Da die Entscheidung zur Direktzahlung keine Leistungsregelung darstellt, tritt eine sofortige Vollziehbarkeit nach § 39 Nr. 1 SGB II nicht ein (LSG NRW, Beschluss v. 16.01.2009 - L 19 B 168/08 AS ER). Zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit und ähnlichen Lagen, auf welche die Vorschrift abzielt, ist die Anordnung der sofortigen Vollziehung gem. § 86a Abs. 2 Nr. 5 SGG erforderlich.

Für den Fall, dass bereits als Bedarf berücksichtigte Unterkunfts- oder Heizkosten vom Leistungsberechtigten nicht zweckentsprechend an den Vermieter bzw. Energieversorger weitergeleitet wurden, besteht darüber hinaus keine Rechtsgrundlage, diese Leistungen vom Leistungsberechtigten zurück zu fordern. Sofern durch ein solches Verhalten Mietschulden bzw. Stromrückstände entstehen, ist Rz. 22.15.2 (Ursache des Bedarfs) besonders zu beachten.

Eine Direktzahlung ist auch ohne Vorliegen konkreter Hinweise auf eine Zweckentfremdung in Abstimmung mit dem Leistungsberechtigten vorzunehmen. Die dieser Richtlinie beigefügte Anlage 10 enthält hierzu Muster, welche als Anregung für Formulierungen verwendet werden können. Die Verwendung von Vordrucken zu diesen Zwecken ist unzulässig.

Durch die bloße Direktzahlung werden keine Rechte und Pflichten von Vermietern oder anderen Empfangsberechtigten gegenüber dem Leistungsträger begründet. Vertragliche Verpflichtungen bleiben ausschließlich zwischen den Vertragspartnern bestehen (LSG NRW, Ur. v. 24.03.2014 – L 19 AS 2329/13 mwN).

Abrechnungen über Heiz- und/oder Nebenkosten nach Wechsel in eine stationäre Einrichtung

Eingehende Heiz- und Nebenkostenabrechnungen für Zeiträume vor einer Heimaufnahme können seitens der für stationäre Fälle beim Kreis zuständigen Sachbearbeiter mangels Unterlagen zu den zuvor geforderten und als angemessenen übernommenen Kosten der Unterkunft und Heizung nicht geprüft werden. Es wird daher darum gebeten die in diesen Fällen eingehenden Abrechnungen durch das zuvor zuständige Jobcenter bezüglich Richtigkeit und Angemessenheit zu überprüfen. Nach erfolgter Prüfung ist der gesamte die Abrechnung betreffende Vorgang an den Kreis abzugeben, der dann den Bescheid anhand der Feststellungen des Jobcenters gegenüber dem Hilfeempfänger erlässt.

22.3 Kosten der Unterkunft

Die Kosten der Unterkunft beinhalten bei

- **Miete**
die Grundmiete zuzüglich Nebenkosten (ohne Heizkosten), wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich und eindeutig vereinbart wurde und wenn klar bestimmt ist, welche Betriebskosten der Mieter im Einzelnen zu tragen hat. Die Vorschriften der §§ 535 – 597 BGB sind zu beachten, da leistungsrechtlich allenfalls solche Aufwendungen berücksichtigt werden können, welche mietrechtlich geschuldet werden. In den meisten Vorschriften des BGB zum Mietrecht ist geregelt, dass eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam ist.
- **Aufwendungen für Wohneigentum**
die durch Hauslastenberechnung festgestellten tatsächlichen Aufwendungen (s. Anlage 2).
- **Nutzungsentschädigung für Obdachlosenunterkünfte**
die von den Städten und Gemeinden umgelegten Kosten.
- **Sonstige Unterkünfte**
Im Rechtskreis des SGB II ist es unbedeutend, ob eine Unterkunft zivil- oder baurechtlich rechtmäßig genutzt wird. Demzufolge können auch Kosten für Unterkünfte in Ferienwohnungen, Schiffen, Wohnwagen etc. berücksichtigungsfähig sein.

Kosten der Unterkunft können sowohl laufend als auch einmalig (z.B. Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen) anfallen.

22.3.1 Miete (Bestandteile und Abgrenzungen)

22.3.1.1 Miete

Zu den laufenden Kosten für die Unterkunft zählt bei Bewohnern von Mietwohnungen grundsätzlich nur die vereinbarte "Kaltmiete".

Die Gesamtmiete setzt sich wie folgt zusammen:

Grundmiete	
+ Kaltnebenkosten	
= Kaltmiete	
+ Heizkosten	
= Warmmiete	

Betriebskosten (Nebenkosten) sind lt. § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum (Erbbaurecht) am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen, es sei denn, dass sie üblicherweise von dem Mieter außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden.

Bei den Betriebskosten handelt es sich im Einzelnen um folgende Ausgaben:

- Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (= Grundsteuer) Kosten
- der Wasserversorgung
- der Entwässerung

- des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschl. der Abgasanlage; oder der zentralen Brennstoffversorgungsanlage; oder der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme; oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten
- des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage; oder der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser; oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
- verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzuges
- der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- der Gartenpflege
- der Beleuchtung (Außenbeleuchtung und Beleuchtung der von den Bewohner/innen gemeinsam benutzten Gebäudeteile)
- der Schornsteinreinigung
- der Sach- und Haftpflichtversicherung (einschl. Öltank-Haftpflichtversicherung)
- für den Hauswart, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betreffen
- des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage; oder des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage
- des Betriebs der Einrichtung für Wäschepflege
- sonstige Betriebskosten (Betriebskosten von Gebäuden, Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen, die unter den v. g. Punkten nicht genannt sind)
Hierunter fallen u. a. auch die Kosten für die Wartung (Überprüfung) von Rauchmeldern (BGH, Urt. v. 14.02.2007 – VIII ZR 123/06; AG Lübeck, Urt. v. 05.11.2007 - 21 C 1668/07). Anschaffung und erstmaliger Einbau von Rauchmeldern sind jedoch als Modernisierungsmaßnahme nach § 555b BGB anzusehen, welche den Vermieter berechtigt, die jährliche Grundmiete um elf Prozent der aufgewendeten Kosten zu erhöhen (§ 559 BGB).

Weitere Einzelheiten zu den Betriebskosten sind § 2 BetrKV zu entnehmen. Verwaltungskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten gehören nicht zu den Betriebskosten (§ 1 Abs. 2 BetrKV).

Es können nur solche Nebenkostenpositionen berücksichtigt werden, die mietvertraglich vereinbart sind.

22.3.1.2 Heizkosten

Heizkosten gehören nicht zu den Unterkunftskosten und werden gem. § 22 Abs. 1 SGB II zusätzlich gewährt.

22.3.1.3 Kosten der Warmwasserbereitung

Die Kosten der Warmwasserbereitung gehören nicht zu den Unterkunftskosten. Sofern sie nicht bereits in den Heizkosten nach § 22 Abs. 1 SGB II enthalten sind, werden sie bei dezentraler Warmwassererzeugung als Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II berücksichtigt.

22.3.1.4 Kosten der Haushaltsenergie (Haushaltsstrom und Aufwendungen für Kochfeuerung)

Die Kosten der Haushaltsenergie sind bereits in den Regelbedarfen enthalten. Hierzu zählen nicht die Stromkosten i.S.v. § 2 Nr. 11 BetrKV (Beleuchtung von Gemeinschaftsflächen usw.), welche zu den Unterkunftskosten gehören. Sofern Kosten für Haushaltsstrom / Kochfeuerung gefordert werden, sind diese nicht zu übernehmen. Eine Besonderheit ergibt sich in den Fällen, in denen Pauschalmieten vereinbart sind und Anteile für Haushaltsstrom / Kochfeuerung nicht separat ausgewiesen werden.

Bei diesen Fallkonstellationen ist eine Kürzung der Regelbedarfe nach § 20 II SGB II abweichend vom Rechtskreis des SGB XII nach der Rechtsprechung des BSG unzulässig (BSG, Urt. v. 24.11.2011 – B 14 AS 151/10 R). Der daraus resultierende Effekt, dass die betroffenen Personen im Ergebnis höhere Leistungen erhalten als vergleichbare Personen in anderen Fallkonstellationen, ist rechtlich hinzunehmen. Die Rundverfügung Nr. 12/2013 ist nicht mehr anzuwenden.

22.3.1.5 Kabelfernsehen

Gemäß BSG, Urt. v. 19.02.2009 – B 4 AS 48/08 R sind Kosten für einen (Breitband-)Kabelanschluss nur dann bei den Leistungen für Unterkunft zu berücksichtigen, wenn sie unabdingbarer Bestandteil des Mietvertrags sind und nicht zur Disposition des Leistungsempfängers stehen (also nicht im Einvernehmen mit dem Vermieter abgemietet werden können); in solchen Fällen ist eine Regelbedarfskürzung auch nicht zulässig. Dies ist in jedem in Betracht kommenden Fall zu überprüfen und aktenkundig zu dokumentieren. In der Mietbescheinigung ist hierfür ein entsprechendes Feld vorgesehen. Sind die Kosten für den Mieter disponibel, so sind sie nicht als Bedarf anzuerkennen, da sie bereits mit dem Regelbedarf abgegolten sind.

22.3.1.6 Garage / Stellplatz

Die Kosten für eine Garage oder einen Stellplatz zum Abstellen von Kraftfahrzeugen zählen grundsätzlich nicht zu den Unterkunftskosten. Sie sind daher nicht als Kosten der Unterkunft anzuerkennen und aus der Miete herauszurechnen.

Fehlen in der Mietbescheinigung Angaben dazu, ob eine Garage / ein Stellplatz weitervermietet werden darf, sind die Leistungen ggf. zunächst vorläufig ohne Unterkunftskosten zu bewilligen, bis die entsprechenden Informationen vorliegen.

In Fällen, in denen Anteile für Garage / Stellplatz nicht separat ausgewiesen werden, sind Beträge entsprechend § 6 Wohngeldverordnung von der Miete abzusetzen: für eine Garage 36,00 € und für einen Stellplatz 25,00 €.

Sollten die Kosten aber unabdingbarer Bestandteil des Mietvertrages sein, so zählen diese auch zu den Kosten der Unterkunft (vgl. Ausführungen zu BSG, Urt. v. 14. 4. 2011 – B 8 SO 19/09 R unter „Betreuungspauschale / Vergütung für Seniorenbetreuung“).

22.3.1.7 Betreuungspauschale / Vergütung für Seniorenbetreuung

Die Betreuungspauschale (Vergütung für Seniorenbetreuung) ist Bestandteil der Kosten der Unterkunft, wenn es sich um eine zwingende Verpflichtung aus dem Mietvertrag handelt, die zudem als Auflage im Bescheid an den Vermieter über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus enthalten ist.

Lt. Rechtsprechung des BSG (Urt. v. 14. 4. 2011 – B 8 SO 19/09 R) sind die Leistungen für Unterkunft bei Mietverhältnissen nicht zwingend auf die Übernahme von Grundmiete und Nebenkosten beschränkt. § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II bestimmt, dass Bedarfe für die Unterkunft in Höhe der „tatsächlichen Aufwendungen“ anerkannt werden. Diese tatsächlichen Aufwendungen umfassen regelmäßig alle Zahlungsverpflichtungen, die sich aus dem Mietvertrag für die Unterkunft ergeben. Begrifflich können hierunter auch Aufwendungen für Sach- oder Dienstleistungen fallen, die zwar ihrer Art nach nicht dem Grundbedürfnis „Wohnen“ dienen, aber mit den vertraglichen Vereinbarungen betreffend die Unterkunft derart verknüpft sind, dass die Unterkunft ohne diese Aufwendungen nicht erlangt oder erhalten werden kann, wenn sie nicht zur Disposition des Leistungsberechtigten stehen und in diesem Sinne einen unausweichlichen Kostenfaktor der Wohnung darstellen.

Im Einzelfall ist mit der Pflegeberatung des Kreises Euskirchen (ZIP) abzuklären, ob die Anmietung einer Seniorenwohnung notwendig ist.

Ob ein derartig einheitliches Rechtsgeschäft vorliegt, das bei Fortführung des Mietverhältnisses eine isolierte Kündigung des Betreuungsvertrages ausschließt, bestimmt sich nach den vertraglichen Erklärungen der Vertragsparteien.

22.3.1.8 Anteil für Möblierung

Möblierungszuschläge sind den Kosten der Unterkunft zuzuordnen und unterliegen als Teil der tatsächlich anfallenden Mietkosten der regulären Angemessenheitsprüfung. Die Angemessenheit von Kosten der Möblierung ist nicht gesondert zu prüfen. Entgegen früherer Regelungen sind Pauschbeträge bei Möblierung nicht von der Miete abzusetzen und eine abweichende Festsetzung der Regelbedarfe ist ebenfalls nicht vorzunehmen (BSG Urt. v. 20.09.2012 - B 8 SO 4/11 R).

22.3.1.9 Grundsätze bei Mieterhöhungen

Staffelmiete

Eine wirksame Staffelmietvereinbarung nach § 557a BGB liegt vor, wenn die jeweilige Miete oder der jeweilige Erhöhungsbetrag und der jeweilige Erhöhungszeitpunkt in einer schriftlichen Vereinbarung (z.B. Mietvertrag) ausgewiesen sind. Unzulässig ist eine Vereinbarung von prozentualen Steigerungsbeträgen. Zwischen den Erhöhungen muss die Miete jeweils ein Jahr unverändert bleiben. Nach oben wird die Staffelmiete nur durch § 5 WirtschaftsstrafG (Mietpreisüberhöhung) begrenzt. Während der Laufzeit der Staffelmietvereinbarung sind weitere Erhöhungen mit Ausnahme von Betriebskostenanpassungen unzulässig.

Mieterhöhungen aufgrund Indexmietvereinbarung

Bei der Indexmiete handelt es sich um eine Wertsicherungsklausel, denn der Mietpreis ist nicht dauerhaft auf einen festen Wert bestimmt, sondern wird, ausgehend von einer Basismiete, nach von beiden Vertragsparteien nachvollziehbaren Parametern, wie an einen Preisindex gekoppelt.

Für die wirksame Vereinbarung einer Indexmiete bei Wohnraum nach § 557b BGB ist Voraussetzung, dass

- die Vertragsparteien schriftlich vereinbart haben, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird,
- die Miete jeweils für ein Jahr, von Betriebskostenanpassungen abgesehen, unverändert bleibt,
- die Mieterhöhung jeweils in Textform geltend gemacht wird,
- die Berechnung der neuen Mietforderung offengelegt wird, wobei die eingetretene Änderung des Preisindex sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben sind,
- eine Erhöhung wegen Modernisierung nur verlangt werden kann, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat (Fälle, in denen der Vermieter durch gesetzliche oder behördliche Auflagen zur Modernisierung veranlasst wurde, z.B. zur Einhaltung von Abgaswerten),
- weitere Mieterhöhungen bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB ausgeschlossen sind.

Anders als für Mieterhöhungen nach § 558 BGB vorgesehen, ist bei der Indexmiete für Wohnräume keine Einverständniserklärung durch den Mieter für die Höhe der berechneten Erhöhung erforderlich. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten. Die Zulässigkeit kann im Rahmen einer Leistungsklage festgestellt werden. Maßstab ist, dass von der gesetzlichen Regelung nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen wurde.

Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Erhöhungen müssen unter Beachtung von §§ 558 – 558e BGB erfolgen. Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Insgesamt darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöhen (Kappungsgrenze). Erhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen oder Betriebskostenanpassungen werden nicht berücksichtigt. Unter den Voraussetzungen des § 558 Abs. 3 und 4 BGB kann sich die Kappungsgrenze auf 15 % verringern oder auch komplett entfallen. Das Mieterhöhungsverlangen ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen. Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens. Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen.

Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen

Erhöhungen müssen unter Beachtung von §§ 559 – 559b BGB erfolgen. Die jährliche Miete darf um 8 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten unter Anrechnung von ansonsten erforderlich gewesenem Erhaltungsmaßnahmen und Drittmitteln erhöht werden. Die Mieterhöhung ist dem Mieter in Textform zu erklären. Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung. Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme nicht nach den Vorschriften des § 555c Absatz 1 und 3 bis 5 BGB angekündigt hat oder die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.

Unter Modernisierung versteht man im Mietrecht alle baulichen Maßnahmen des Eigentümers/Vermieters einer Immobilie, die das Ziel haben, den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig zu erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer zu verbessern oder nachhaltige Einsparungen von Energie oder Wasser zu bewirken (vgl. § 555b BGB). Sie sind abzugrenzen von Herstellungs- bzw. Verbesserungsmaßnahmen und Erhaltungsmaßnahmen (vgl. Rz. 22.3.2.1).

22.3.1.10 Betriebskostenpauschale (Pauschalmiete)

Wurde gemäß § 556 Abs. 2 BGB eine Betriebskostenpauschale vereinbart, ist diese zu übernehmen, soweit sich Kaltmiete und Heizkosten im Rahmen der Angemessenheit bewegen. Mit der Zahlung des Pauschalbetrages sind alle Betriebskosten abgegolten. Eine Abrechnung findet nicht statt. Somit scheidet eine leistungsrechtliche Berücksichtigung von dennoch erstellen Nebenkostenabrechnungen aus. Eine Veränderung der Betriebskostenpauschale erfolgt nach Maßgabe des § 560 BGB. Ermäßigen sich die Betriebskosten, so muss der Vermieter dies dem Mieter unverzüglich mitteilen und die Pauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entsprechend herabsetzen.

22.3.1.11 Mietähnliche Zahlungen sowie Rechtswirksamkeit von Mietverträgen zwischen Familienangehörigen

In Fällen, in denen ein Mietvertrag mit Familienangehörigen abgeschlossen wurde bzw. dies beabsichtigt ist oder ein Pro-Kopf-Anteil welcher über die reinen verbrauchsabhängigen Nebenkosten hinausgeht, erhoben wird bzw. werden soll, ist eine Prüfung hinsichtlich der Rechtswirksamkeit dieser Mietverträge vorzunehmen und zu dokumentieren. Die Rechtswirksamkeit beurteilt sich unter Berücksichtigung der Besonderheiten der jeweiligen Einzelfälle aus der Rechtsprechung (BSG, Urt. v. 14.04.2011 - B 8 SO 18/09 R; BSG, Urt. v. 25.08.2011 - B 8 SO 29/10 R; BSG, Urt. v. 23.05.2013 – B 4 AS 67/12 R). Unterkunftskosten in Form eines Pro-Kopf-Anteiles an den Unterkunftskosten sind unter Beachtung der „Angemessenheitskriterien“ auf Antrag zu berücksichtigen, wenn die übrigen Familienmitglieder selbst hilfebedürftig nach SGB II und/oder SGB XII sind.

Familienangehörige im vorgenannten Sinne sind Ehegatten, Lebenspartner, verwandte oder verschwägerte Personen. Zu prüfen sind alle Fallkonstellationen unabhängig davon, ob Familienangehörige als Vermieter innerhalb oder außerhalb des Haushalts des Hilfesuchenden leben.

Die Prüfung sollte im jeweiligen Fall unter Beachtung folgender Grundsätze erfolgen:

1. Ist das Familienmitglied mit dem der Mietvertrag abgeschlossen wurde bzw. werden soll in der Lage, einen eigenen Haushalt zu führen? (Amtsgericht – Gesundheitsamt – Sozialarbeiter)
2. Ist der Vermieter gleichzeitig gerichtlich bestellter Betreuer, darf er den Mietvertrag nicht mit sich selbst abschließen (In-Sich-Geschäft). In diesem Falle wäre das Amtsgericht einzuschalten.
3. Haben sich die Lebensverhältnisse der Familie vor und nach dem Abschluss des Mietvertrages geändert?
 - wirtschaften aus einem Topf?
 - Eigenes Konto und entsprechender Nachweis der Mietzahlungen?
4. Wird die Mietsache tatsächlich überlassen?
Nicht nur die Mitbenutzung eines Zimmers o.ä., sondern tatsächlich klare Aussage über die Mietsache.
5. Bei begründeten Zweifeln an dem Mietvertrag den Vermieter als Zeugen gem. § 21 (1) Nr. 2 SGB X vorladen und dabei zum Nachweis der Höhe der Kosten der Unterkunft den Steuerbescheid sich vorlegen lassen. (Eventuell Anfrage an das Finanzamt richten.)

Sollten Mietverträge unter Verwandten als rechtswirksam anerkannt werden, ist das leistungsberechtigte Kind aufzufordern, unverzüglich einen Abzweigungsantrag (§ 74 EStG Antrag auf Auszahlung des anteiligen Kindergeldes an das Kind selbst) bei der zuständigen Familienkasse zu stellen, da es durch Abschluss eines Mietvertrages einen eigenen Haushalt führt und damit nicht mehr davon ausgegangen werden kann, dass die Eltern Unterhalt zumindest in Form der kostenfreien Unterkunft leisten. Dies gilt auch für Fälle, in denen Kinder eine Wohneinheit im Elternhaus angemietet haben. Ein Erstattungsanspruch ist geltend zu machen. Entgegen der vorherigen Regelung (RLK 01/16, Top 13) kann das Kindergeld erst dann als Einkommen des Kindes nach § 11 SGB II berücksichtigt werden, wenn es ihm auch tatsächlich zufließt.

22.3.2 Haus- und Wohnungseigentum (Eigenheim)

Bewohnen die Leistungsberechtigten ein Eigenheim, werden ihre Unterkunfts- und Heizkosten in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen übernommen, soweit diese angemessen sind und während der Zeit der Hilfeberechtigung lt. Nachweis tatsächlich entstehen.

Für die Feststellung der Angemessenheit sind 1/12 der nachfolgend genannten übernahmefähigen jährlichen Ausgaben für das Wohneigentum zugrunde zu legen. Die Prüfung der Angemessenheit von Gesamtkosten bezogen auf ein Jahr bedeutet allerdings nicht, dass tatsächlich einmalig anfallende Kosten vom Leistungsträger über längere Zeiträume verteilt zu gewähren wären. Kosten, die in einer Summe fällig werden, sind als tatsächlicher, aktueller Bedarf im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit zu berücksichtigen (BSG, Urte. v. 24.02.2011 - B 14 AS 61/10 R, Rdnr. 20; BSG, Urte. v. 29.11.2012 - B 14 AS 36/12 R, Rdnr. 14). Hierunter fallen z.B. auch die von der Kommune zu bestimmten Terminen fälligen öffentlichen Abgaben. Sie sind als einmalige (Nebenkosten-)Bedarfe in der Berechnung der Leistungen zu berücksichtigen. Eine Aufteilung der Gesamtkosten auf zwölf Monate ist nur zur Beurteilung der Angemessenheit vorzunehmen.

Zu den Unterkunfts- und Heizkosten für selbst genutzte Eigenheime zählen alle notwendigen Ausgaben, die bei der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung abzusetzen sind. § 7 Abs. 2 der VO zu § 82 SGB XII findet insoweit entsprechende

Anwendung, auch für den Personenkreis nach SGB II (BSG, Urt. v. 07.07.2011 – B 14 AS 51/10 R, Rdnr. 12).

Der Jahresaufwand ist anhand des Musters nach Anlage 2 („Erklärung über Einkünfte und Aufwendungen bei Haus- und Wohnungseigentum“) zu ermitteln und in Höhe eines Zwölftels (soweit angemessen) als tatsächlich monatlich anfallende Kosten der Unterkunft der Entscheidung über die zu erbringenden Leistungen zu Grunde zu legen.

Im Rahmen der jährlichen Überprüfung kann auf die erneute Vorlage der Anlage verzichtet werden, die erforderlichen Belege/Nachweise sind vorzulegen.

Schuldzinsen und dauernde Lasten

Schuldzinsen sind nur dann zu berücksichtigen, wenn sie nachweisbar aufgrund der Beschaffung oder der Erhaltung des Eigenheims zu zahlen sind.

Sie sind als Bestandteil der tatsächlichen Kosten der Unterkunft der regulären Angemessenheitsprüfung zu unterziehen.

Der Begriff „dauernde Lasten“ beinhaltet Altenteils- oder Erbbaupflichtungen, soweit sie keinen Tilgungs- sondern ausschließlich Zinscharakter haben (z.B. Erbbauzins), vgl. dazu auch die gesonderten Ausführungen zu Tilgungsbeträgen.

Steuern vom Grundbesitz

Hierbei handelt es sich ausschließlich um Grundsteuer A oder Grundsteuer B. Grundsteuer A wird für landwirtschaftlichen Grundbesitz, Grundsteuer B für übriges Wohneigentum erhoben.

Sonstige öffentliche Abgaben

Unter diesen Begriff fallen

- Wassergeld
- Kanalbenutzungsgebühr
- Müllabfuhrgebühr
- Straßenreinigungsgebühr
- Gebühren für die Gewässerunterhaltung (sog. Regensteuer)
- Kehrgebühr des Schornsteinfegers
- Abgabe zur Winterwartung

Erschließungskosten / Anliegerbeiträge

Auch einmalige Lasten in Form von Erschließungsbeiträgen, die wegen eines gemeindlichen Anschluss- und Benutzungszwanges entrichtet werden müssen, sind berücksichtigungsfähig und zu übernehmen, soweit sie angemessen sind (BSG, Urt. v. 24.02.2011 - B 14 AS 61/10 R, Rdnr. 15).

Versicherungsbeiträge

Unter sozialhilferechtlichen Gesichtspunkten sind folgende Beiträge in angemessener Höhe für folgende Versicherungen für das Wohngebäude anzuerkennen:

- Feuerversicherung
- Leitungswasserversicherung
- Hagel- und Sturmversicherung
- Glasversicherung

Entsprechende Versicherungen für den Hausrat gehören nicht zu den Kosten der Unterkunft, sie können allenfalls im Rahmen der Einkommensbereinigung nach § 11b Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 SGB II berücksichtigt werden.

Leistungen auf die Hypothekengewinn- und die Kreditgewinnabgabe, soweit es sich um Zinsen nach § 211 Abs. 1 Nr. 2 des LAG handelt

Derartige Kosten sind durch Bescheinigung des Lastenausgleichsamtes oder Finanzamtes nachzuweisen.

22.3.2.1 Erhaltungsaufwand

Bei selbst bewohntem Wohneigentum sind unter den nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen als Bedarf für die Unterkunft tatsächliche Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur (Erhaltungsaufwand) berücksichtigungsfähig, soweit diese unabweisbar sind.

Rechtsgrundlage für die Berücksichtigung von Erhaltungsaufwand ist § 22 Abs. 2 SGB II.

Abgrenzung zu Herstellungs- bzw. Verbesserungsmaßnahmen

Herstellung- bzw. Verbesserungsmaßnahmen liegen vor, wenn über den ursprünglichen Zustand eines Gebäudes hinaus wesentliche Erweiterungen bzw. Verbesserungen durchgeführt werden, die den Gebrauchswert des Gebäudes insgesamt deutlich erhöhen und damit für die Zukunft eine erweiterte Nutzungsmöglichkeit schaffen (z.B. Aufstockung oder Anbau eines Gebäudes, erstmaliger Einbau einer Zentralheizung, Aufzugsanlage o.ä., Zusammenlegung von Wohnungen usw.).

Eine Übernahme von Aufwendungen für ausschließliche Herstellungs- bzw. Verbesserungsmaßnahmen oder auch Schönheitsmaßnahmen aus Sozialhilfemitteln kommt grundsätzlich nicht in Betracht.

Erhaltungsmaßnahmen

Erhaltungsmaßnahmen sind alle Maßnahmen, die für die laufende Instandhaltung und Instandsetzung eines Gebäudes erforderlich sind. Sie werden verursacht durch die gewöhnliche Nutzung, Alterung und Witterungseinwirkungen und dienen dazu, die entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel zu beseitigen und das Gebäude ordnungsgemäß entsprechend seinem ursprünglichen Zustand zu erhalten oder diesen Zustand in zeitgemäßer Form wiederherzustellen, z.B. lfd. Wartungsarbeiten, Reparaturen, Erneuerung von Gebäudeteilen infolge höherer Gewalt (z.B. bei Sturm- und Hagelschäden).

Maßnahme	Erhaltungsaufwand	kein Erhaltungsaufwand
Anbau eines Balkons		X
Einbau eines Aufzuges		X
Einbau eines Durchlauferhitzers		X
Austausch von Fenstern	X	
Einbau von Rollläden		X
Erneuerung des Außenputzes		X
Erneuerung der Dachrinnen	X	
Erneuerung der Elektroanlage aus Gründen der Sicherheit	X	
Erneuerung des Fußbodens	X	
Erneuerung des Hofes		X
Erneuerung einer defekten oder unwirtschaftlichen Heizungsanlage	X	
Erneuerung des Schornsteins	X	
Erneuerung oder Einbau einer Toilette	X	
Erneuerung oder Reparatur des Öltanks	X	
Neueinrichtung eines Bades oder einer Dusche		X
Neugestaltung der Außenanlagen		X
Reparatur des Daches	X	
Erstmalige Herstellung eines baurechtmäßigen Zustandes		X

Voraussetzungen und Verfahren

Eine Berücksichtigung von Erhaltungsaufwand bei selbst bewohntem Wohneigentum kommt grundsätzlich nur dann in Betracht, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Aufwendungen beziehen sich auf ein selbst bewohntes Wohneigentum im Sinne des § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II.
- Die Maßnahme muss zur Sicherung der Nutzbarkeit oder zur Substanzerhaltung des Gebäudes notwendig sein. Soweit die Notwendigkeit der Maßnahme nicht offensichtlich ist und der Umfang durch die Sachbearbeitung nicht nachvollzogen werden kann, ist eine fachliche Stellungnahme durch eine/n durch den Antragsteller zu beauftragende/n Fachfirma/Fachmann (Architekt, Meisterbetrieb etc.) einzuholen.
- Es handelt sich um einen nach den Umständen unabweisbar gebotenen Bedarf, d.h. die Maßnahme ist unbedingt notwendig und unaufschiebbar.
- Vor Übernahme der Kosten (Lohn- und Materialkosten) haben die Antragsteller Kostenvoranschläge von mindestens 3 alternativen Anbietern vorzulegen. Eine Übernahme der Lohnkosten kommt ausnahmsweise dann nicht in Betracht, wenn von der antragstellenden Person (z.B. aufgrund ihrer Ausbildung) erwartet werden kann, die Arbeiten selbst oder mit Freunden und Bekannten auszuführen.

Im nachfolgenden Schritt ist zu prüfen, ob die Leistungen als nicht rückzahlungspflichtiger Zuschuss oder als Darlehen erbracht werden. Ergebnis der Prüfung kann auch durchaus sein, dass die Leistung zum Teil als Zuschuss und zum Teil als Darlehen erbracht wird.

Berücksichtigung von Erhaltungsaufwand als Zuschussleistung

Den Aufwendungen für den Erhaltungsaufwand sind die laufenden Aufwendungen für die Unterkunft des laufenden sowie der darauffolgenden elf Kalendermonate hinzuzurechnen.

Soweit diese Aufwendungen insgesamt angemessen sind, ist der Erhaltungsaufwand als Zuschussleistung zu erbringen. Es handelt sich um eine gebundene Entscheidung („... werden ... anerkannt“). Darüber hinausgehende Erhaltungsaufwendungen können möglicherweise unter den nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen als Darlehen erbracht werden.

Bezüglich der Angemessenheit ist auf die Rz. 22.4 abzustellen, wobei die sich hieraus ergebenden angemessenen Monatsbeträge mit 12 zu multiplizieren sind, da insgesamt ein Jahreszeitraum zu betrachten ist.

Beispiel: Selbst genutztes Hausgrundstück, 2 Personen, angemessene KdU monatlich 449,60 €, tatsächliche KdU 380,00 €

- a) Erneuerung der Dachrinnen: 500,00 € (: 12 = 41,67 €)
380,00 € + 41,67 € = 421,67 € -> kein Darlehen, da die angemessenen KdU nicht überstiegen werden.

Der Bedarf ist – abzüglich evtl. vorhandener Eigenmittel – in einer Summe als Zuschuss zu übernehmen.

- b) Austausch von Fenstern: 2.500,00 € (: 12 = 208,33 €)
380,00 € + 208,33 € = 588,33 € -> hier ist im Ermessenswege ein Darlehen zu prüfen, da die angemessenen KdU überstiegen werden.

Wird ein Darlehen gewährt, ist der Bedarf – abzüglich evtl. vorhandener Eigenmittel – in einer Summe auszuführen.

Über die Eintragung einer dinglichen Sicherung ist ebenfalls Ermessen auszuüben.

Berücksichtigung von Erhaltungsaufwand als Darlehensleistung

Soweit die Aufwendungen für Erhaltungsaufwand aufgrund Unangemessenheit nicht wie vorstehend als Zuschussleistung erbracht werden können, kommt eine darlehensweise Leistungsgewährung grundsätzlich nur dann in Betracht, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die darlehensweise Leistung muss von der nachfragenden Person ausdrücklich beantragt werden. Ist diese mit einem Darlehen nicht einverstanden, so entfällt die diesbezügliche Leistung.
- Eine anderweitige Bedarfsdeckung ist nicht möglich (vgl. § 42a Abs. 1 SGB II).
Zu den Selbsthilfemöglichkeiten gehören z.B.:
 - o Einsatz von nach § 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, 1a und 4 SGB II geschütztem Vermögen
 - o Einsatz von vorhandenen anrechnungsfreien Einnahmen
 - o Einsatz von freibleibenden Einkommensteilen (z.B. Erziehungsgeld, Einkommensfreibetrag)
 - o Inanspruchnahme von Krediten auf dem freien Kreditmarkt. Ist eine Kreditaufnahme möglich, sind die Schuldzinsen, ggf. auch Tilgungsraten bis zu 1 % im Rahmen der Unterkunftskosten - soweit diese die Angemessenheit nicht übersteigen - zu berücksichtigen. Wird eine Kreditvergabe seitens der Geldinstitute abgelehnt, hat die nachfragende Person dies durch Nachweise zu belegen.

Die Entscheidung über die Darlehensleistung steht im pflichtgemäßen Ermessen des Leistungsträgers.

Das Darlehen soll aufgrund § 22 Abs. 2 SGB II grundbuchlich gesichert werden. Die hierdurch entstehenden Grundbuchkosten sind zusätzlich zum Erhaltungsaufwand darlehensweise zu gewähren und grundbuchlich abzusichern. Grundsätzlich ist die Darlehensgewährung von der Grundbucheintragung abhängig zu machen. Da diese erfahrungsgemäß jedoch längere Zeit in Anspruch nimmt, hat der Darlehensnehmer in akuten Fällen (z.B. defekte Heizung) zumindest eine Terminbestätigung eines Notars vorzulegen. Die Einhaltung des Notartermins ist nachzuhalten.

Das Darlehen ist zweckgebunden ausschließlich für den beantragten unabdingbaren Bedarf zu gewähren. Hierauf ist im Darlehensbescheid ausdrücklich hinzuweisen. Wird das Darlehen nicht für den beantragten Bedarf verwandt, ist der Bewilligungsbescheid unverzüglich zu widerrufen und die gewährte Leistung zurückzufordern. Auf diese Konsequenz ist im Darlehensbescheid hinzuweisen.

Ebenfalls bereits im Bescheid über die darlehensweise Hilfestellung sind die nachfolgend erläuterten Rückzahlungsmodalitäten (bei laufendem Leistungsbezug und nach Ende des Leistungsbezuges) darzustellen und festzulegen, dass der Restbetrag des Darlehens bei Ausscheiden aus dem Hilfebezug in einer Summe fällig wird. Zu gegebener Zeit wäre es dann an dem Leistungsberechtigten, einen Stundungsantrag zu stellen.

Rückzahlung des Darlehens bei laufendem Leistungsbezug

Solange Darlehensnehmer Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts beziehen, werden gem. § 42a Abs. 2 SGB II Rückzahlungsansprüche aus Darlehen ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 10 Prozent des maßgebenden Regelbedarfs getilgt. Dies gilt nicht, soweit Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes als Darlehen erbracht werden. § 43 Absatz 3 gilt entsprechend. Die Aufrechnung ist gegenüber den Darlehensnehmern schriftlich durch Verwaltungsakt zu erklären.

Rückzahlung des Darlehens nach Ende des Leistungsbezuges

Nach Beendigung des Leistungsbezuges ist nach § 42a Abs. 4 SGB II der noch nicht getilgte Darlehensbetrag sofort fällig. Über die Rückzahlung des ausstehenden Betrags soll eine

Vereinbarung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Darlehensnehmer getroffen werden.

Da im Darlehensbescheid über den Erhaltungsaufwand bereits hierauf hingewiesen worden ist, kann auf einen gesonderten Rückforderungsbescheid verzichtet werden. In diesen Fällen reicht es aus, eine Zahlungserinnerung zu versenden.

22.3.2.2 Tilgungsbeträge

Monatliche Tilgungsleistungen für eine Immobilie gehören nicht zu den berücksichtigungsfähigen Kosten für Unterkunft und Heizung, da die Leistungen auf die aktuelle Existenzsicherung beschränkt sind und nicht der Vermögensbildung dienen sollen (vgl. BSG, Urt. v. 07.07.2011 - B 14 AS 79/10 R Rdnr. 18 mwN).

Ausnahmen von diesem Grundsatz sind im Hinblick auf den im SGB II ausgeprägten Schutz des Grundbedürfnisses "Wohnen" nur in besonderen Fällen angezeigt, wenn es um die Erhaltung von Wohneigentum geht, dessen Finanzierung im Zeitpunkt des Bezugs von Grundsicherungsleistungen bereits weitgehend abgeschlossen ist. Auf keinen Fall können Tilgungsleistungen übernommen werden, wenn sie auch der Vermögensbildung eines nicht leistungsberechtigten Miteigentümers dienen, da hier ein Ausgleichsanspruch gegen diesen besteht (BSG, Urt. v. 22.08.2012 - B 14 AS 1/12 R, Rdnr. 17 ff).

Im Hinblick auf den Gleichbehandlungssatz ist das BSG zu dem Ergebnis gekommen, dass bei Eigentümern von selbst genutztem Wohneigentum von angemessener Größe die Kosten zu übernehmen sind, die unter vergleichbaren Voraussetzungen für eine angemessene Mietwohnung übernommen würden.

Eine Übernahme kann daher im Einzelfall nur ausnahmsweise und ausschließlich unter den folgenden Voraussetzungen erfolgen, dass

1. es sich um angemessenes Wohneigentum i.S.d. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II handelt,
2. es keine nicht leistungsberechtigten Miteigentümer gibt,
3. die Finanzierung weitestgehend abgeschlossen ist (dies ist lt. BSG, Urt. v. 18.06.2008 - B 14/11b AS 67/06 R der Fall, wenn bei einem Annuitätendarlehen der Tilgungsanteil bereits knapp 80 % beträgt; die Voraussetzung dürfte auch erfüllt sein, wenn die Restschuld nur noch ca. 10 % beträgt oder wenn nur noch wenige Raten zu zahlen sind).
4. die Tilgungsleistungen zum Erhalt des vor der Verwertung geschützten Wohnungseigentums unvermeidbar sind (Verlust des Eigentums bei Nichtübernahme) und alle Möglichkeiten zur Aussetzung oder Verminderung der Tilgungsleistung (Tilgungsaussetzung, -herabsetzung oder -streckung) nachweislich ausgeschöpft sind,
5. die Tilgungsleistungen die Differenz zwischen den Kosten einer angemessenen Mietwohnung und der Summe der sonstigen vorstehend aufgeführten Kosten des Wohneigentums nicht überschreiten.

Für die Berücksichtigung von Tilgungsleistungen müssen sämtliche vorgenannten Punkte gleichzeitig erfüllt sein.

22.3.2.3 Leibrenten

Leibrenten, die als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstücks zu entrichten sind, zählen sozialhilferechtlich nicht zu den laufenden Kosten der Unterkunft.

Dies gilt auch dann, wenn das Hausgrundstück zum Schonvermögen i.S.d. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II gehört. In besonders begründeten Einzelfällen kommt lediglich eine darlehensweise Hilfestellung nach § 22 Abs. 8 SGB II in Betracht.

22.3.2.4 Hausgeld bei Eigentumswohnungen

Gem. LSG Rheinland-Pfalz (Urt. v. 23.07.2009 - L 5 AS 111/09) gehören die Aufwendungen einer Instandhaltungspauschale bei Wohnungseigentum (sog. "Hausgeld") zu den berücksichtigungsfähigen Aufwendungen im Rahmen der Kosten der Unterkunft. Der Wohnungseigentümer ist der Eigentümergemeinschaft gegenüber zur Zahlung der Pauschale verpflichtet. Gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) steht die Bildung der Instandhaltungsrücklage nicht zur Disposition des einzelnen Eigentümers, da die Wohnungseigentümerversammlung für sämtliche Mitglieder bindend über die zu bildenden Rücklagen für die ordnungsgemäße Instandhaltungssetzung des Gemeinschaftseigentums beschließt. Welche Kosten darüber hinaus zum Hausgeld gehören ist im § 16 Abs. 2 WoEigG geregelt.

22.3.2.5 Stromkosten für die Außenbeleuchtung und die Gartenpflege im Eigentum

Stromkosten für die Außenbeleuchtung und die Gartenpflege sind im Gegensatz zu Mietverhältnissen bei Bewohnern von Eigenheimen nicht als Unterkunftskosten berücksichtigungsfähig. Sie sind als zum Haushalt gehörende individualisierbare Kosten und damit zum Regelsatz gehörig einzustufen (BSG, Urt. v. 07.07.2011 – B 14 AS 51/10 R, Rdnr. 13 f).

22.4 Angemessenheit der Bedarfe für die Unterkunft

Gem. § 22 Abs. 1 SGB II sind Bedarfe für die Unterkunft nach einer Frist von in der Regel bis zu 6 Monaten nur noch in angemessener Höhe anzuerkennen.

Zu beachten ist der Grundsatz, dass im Rahmen dieser Angemessenheitsprüfung keine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern erfolgen darf. Die Angemessenheit der Unterkunftskosten ist für Mieter und Hauseigentümer nach einheitlichen Kriterien zu beurteilen (BSG, Urt. v. 07.07.2011 – B 14 AS 51/10 R). Von der Angemessenheit einer Immobilie i.S.d. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II kann grundsätzlich nicht auf die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gem. § 22 Abs. 1 SGB II geschlossen werden (BSG, Urt. v. 02.07.2009 – B 14 AS 33/08 R, Rdnr. 17). Dies betrifft auch das Kriterium der Wohnfläche.

Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft beurteilt sich durch Vergleich der tatsächlichen Aufwendungen mit der abstrakt angemessenen Wohnungsmiete (Referenzmiete) unter Beachtung der individuellen Verhältnisse des Einzelfalles.

Besonderheiten

Soweit sich nach einem nicht erforderlichen Umzug innerhalb eines Vergleichsraums die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung erhöhen, werden die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht. Die Vergleichsräume innerhalb des Kreises Euskirchen können der Anlage 3 entnommen werden.

Sind Leistungsempfänger aufgrund einer Einweisungsverfügung in einer Obdachlosen- oder Gemeinschaftsunterkunft untergebracht, sind hierfür ohne weitere Prüfung die Kosten laut Satzung der einweisenden Kommune zu übernehmen.

22.4.1 Produkttheorie

Die Bestimmung des abstrakt angemessenen Betrages, bis zu dem die tatsächliche Bruttokaltmiete als Bedarf für die Unterkunft zu übernehmen ist, erfolgt nach der in ständiger Rechtsprechung durch das BSG vertretenen Produkttheorie.

Die Produkttheorie besagt, dass nicht die beiden Faktoren Wohnungsgröße und Wohnungsstandard (ausgedrückt durch Quadratmeterpreis) jeweils für sich betrachtet angemessen sein müssen, solange das Produkt aus Wohnfläche und Quadratmeterpreis eine insgesamt angemessene Wohnungsmiete (Referenzmiete) ergibt (BSG, Urt. v. 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R, Rdnr. 13 und 24).

Leistungsberechtigte erhalten dadurch einen Spielraum bei der Auswahl angemessenen Wohnraums: Sie können wählen, ob sie zugunsten eines höheren Wohnungsstandards (höherer Quadratmeterpreis) eine kleinere Wohnfläche in Kauf nehmen, soweit das Produkt angemessen ist, oder umgekehrt eine größere Wohnung mit geringerem Quadratmeterpreis wählen.

Das BSG hat in Fortführung seiner Rechtsprechung festgelegt, dass die Angemessenheitsgrenze durch eine Bruttokaltmiete definiert werden muss. Die abstrakt angemessenen Kaltnebenkosten werden zur abstrakt angemessenen Grundmiete hinzuaddiert. Damit können die Möglichkeiten der Produkttheorie besser ausgeschöpft werden. Die Leistungsberechtigten haben die Möglichkeit, hohe Kaltnebenkosten mit einer geringen Grundmiete auszugleichen (oder umgekehrt) und damit mehr Spielraum bei der Auswahl angemessenen Wohnraums (BSG, Urt. v. 10.09.2013 - B 4 AS 77/12 R, Rdnr. 31 und 43).

Die Produkttheorie lässt sich somit wie folgt zusammenfassen:

abstrakt angemessener Bedarf für Unterkunft (Referenzmiete) = abstrakt angemessene Wohnfläche x (abstrakt angemessene Grundmiete je Quadratmeter + abstrakt angemessene Kaltnebenkosten je Quadratmeter)

Von der Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze nach § 22 Abs. 10 SGB II, welche sowohl Kosten der Unterkunft als auch Heizkosten umfasst, soll im Kreisgebiet Euskirchen kein Gebrauch gemacht werden. Da Gesamtangemessenheitsgrenzen im Rechtskreis des SGB XII nicht vorgesehen sind, wäre es sachlich insbesondere bei Mischfällen SGB II / SGB XII nicht gerechtfertigt und auch nicht vermittelbar, unterschiedliche Maßstäbe anzulegen.

22.4.2 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße

Die abstrakt angemessene Wohnungsgröße bestimmt sich nach der Wohnfläche in Abhängigkeit von der Anzahl der Personen in der Bedarfs- bzw. Einsatzgemeinschaft. Die Anzahl der Zimmer oder der Zuschnitt der Wohnung sind unbeachtlich.

Nach der Entscheidung des BSG (Urt. v. 16.05.2012 - B 4 AS 109/11 R) ist zur Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnflächenobergrenzen auf die in Nr 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) des Landes NRW festgesetzten Werte zurückzugreifen, welche zum 01.01.2010 die Verwaltungsvorschriften des Landes NRW zum Wohnungsbindungsgesetz (VV-WoBindG) ersetzt haben.

Hiernach werden folgende Wohnflächen als Obergrenzen anerkannt:

- für Alleinstehende bis zu 50 qm,
- für einen Haushalt mit 2 Familienmitgliedern bis zu 65 qm,
- für einen Haushalt mit 3 Familienmitgliedern bis zu 80 qm,
- für einen Haushalt mit 4 Familienmitgliedern bis zu 95 qm,
- für jede weitere haushaltsangehörige Person zusätzlich bis zu 15 qm.

Dort genannte zusätzliche Wohnflächen, welche auf persönliche Lebensumstände Bezug nehmen, sind für die Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnflächen ohne Belang. Die persönlichen Lebensumstände sind allerdings in die konkrete Angemessenheitsprüfung

(Rz. 22.4.4) einzubeziehen (BSG, Urt. v. 22.08.2012 - B 14 AS 13/12 R, Rdnr. 19; BSG, Urt. v. 11.12.2012 - B 4 AS 44/12 R, Rdnr. 14).

Bei der Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnflächen kommt es allein auf die Zahl der Mitglieder der Einsatz-, Bedarfs- oder gemischten Bedarfsgemeinschaft i.S.d. § 27 SGB XII / § 43 SGB XII / § 7 SGB II an. Personen, die mit Leistungsberechtigten lediglich in einer Haushalts- oder Wohngemeinschaft leben, bleiben bei der Angemessenheitsprüfung außer Betracht. Liegt keine Einsatz-, Bedarfs- oder gemischte Bedarfsgemeinschaft vor, ist eine leistungsberechtigte Person als alleinstehend anzusehen. Auch die gemeinsame Nutzung von Räumen durch Wohngemeinschaften rechtfertigt keinen Abschlag von der angemessenen Quadratmeterzahl (BSG, Urt. v. 18.06.2008 - B 14/11b AS61/06 R, Rdnr. 21 ff; BSG, Urt. v. 18.02.2010 – B 14 AS 73/08 R, Rdnr. 23 f).

Kopfteilprinzip und Abweichungen

Wird eine Unterkunft gemeinschaftlich von mehreren Personen genutzt, die eine Einsatz-, Bedarfs- oder gemischte Bedarfsgemeinschaft bilden, sind die Kosten regelmäßig nach Kopffzahl aufzuteilen. Dies gilt auch dann, wenn nicht leistungsberechtigte Personen die Unterkunft nutzen (z.B. Ehegatte mit übersteigendem Einkommen). Es kommt nicht darauf an, wer zivilrechtlich Mieter einer Wohnung ist oder in welcher Intensität die Unterkunft von den einzelnen Bewohnern genutzt wird.

Die Aufteilung nach Kopffzahl erfolgt nicht, wenn wirksame Untermietverhältnisse oder andere rechtlich verbindliche Regelungen bestehen – dann sind diese maßgeblich (BSG, Urt. v. 29.11.2012 - B 14 AS 161/11 R, Rdnr. 16; Urt. v. 29.11.2012 - B 14 AS 36/12 R, Rdnr. 27 ff; Urt. v. 22.08. 2013, B 14 AS 85/12 R, Rdnr. 24).

Darüber hinaus erkennt das BSG auch bedarfsbezogene Gründe für eine Abweichung vom Prinzip der kopfteiligen Aufteilung auf alle Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft an: Bei der vollständigen Sanktionierung des unter 25-jährigen Mitglieds einer aus mehreren Personen bestehenden Bedarfsgemeinschaft werden die Gesamtaufwendungen kopffanteilig auf die übrigen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft aufgeteilt (BSG, Urt. v. 23.05.2013 - B 4 AS 67/12 R, Rdnr. 21 ff). Alleine die Versagung von Leistungen für einzelne Personen wegen fehlender Mitwirkung nach § 66 SGB I rechtfertigt jedoch keine Abweichung vom Kopfteilprinzip (BSG, Urt. v. 14.02.2018 – B 14 AS 17/17 R, Rdnr. 12 ff).

Temporäre Bedarfsgemeinschaften

Bei zeitlich befristeten Bedarfsgemeinschaften (wechselnder Aufenthalt von Kindern in den Haushalten der Elternteile) hängt es vom Einzelfall ab, ob ein weiteres Zimmer für (die) zusätzlich aufgenommene(n) Person(en) einzuräumen ist. Dabei sind insbesondere folgende Faktoren zu beachten:

- Anzahl, Alter und Geschlecht der Kinder
- Dauer und Häufigkeit der Aufenthalte
- Anzahl und Größe der Schlafräume

Bei der Ermessensentscheidung ist zu berücksichtigen, wie vergleichbare Familien ohne Leistungsbezug in ebenfalls engen wirtschaftlichen Verhältnissen handeln würden. Bei nur sporadischen Aufenthalten nur eines Kindes erscheint es zumutbar, dass sich der das Umgangsrecht ausübende Elternteil während der Besuchszeiten räumlich einschränkt. Eine kopffzahlbezogene Erhöhung der Wohnfläche dürfte in der Regel nur dann in Betracht kommen, wenn das Kind überwiegend in der Bedarfsgemeinschaft lebt. Anhaltspunkte hierfür können Regelungen des Umgangsrechts oder des Aufenthaltsbestimmungsrechts liefern. Sofern keine schriftliche Aufenthaltsregelung getroffen wurde, sind Erklärungen beider Elternteile zum regelmäßigen Aufenthalt der Kinder vom Leistungsberechtigten anzufordern. Im Einzelfall kann bei Vorliegen besonderer Umstände eine abweichende Entscheidung getroffen werden. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn der Aufenthalt des Kindes zu gleichen Teilen bei beiden Elternteilen ist und dem Kind kein Lebensmittelpunkt zugeordnet werden kann (sog. echtes Wechselmodell).

Beispiele für besondere Bedarfsgemeinschaften:

Ehepaar mit minderj. Kind lebt mit einer weiteren Person zusammen, die nicht der Einsatz-, Bedarfs- oder gemischten Bedarfsgemeinschaft zuzurechnen ist:
es kann eine Wohnfläche von höchstens 130 qm (80 qm für das Ehepaar mit Kind, 50 qm für die 4. Person) anerkannt werden.

Mischfall alleinstehendes Ehepaar (1 Ehepartner SGB II, 1 Ehepartner SGB XII oder übersteigendes Einkommen):
als angemessen gelten 65 qm.

25-Jähriger im Haushalt der Eltern:
es ist von 50 qm für den 25-Jährigen und zusätzlich 65 qm für die Eltern, insgesamt also 115 qm auszugehen.

15-Jährige lebt mit zwei jüngeren Geschwistern beim gemeinsamen dauerhaft voll erwerbsgeminderten Vater:
es können insgesamt 95 qm anerkannt werden, wovon $\frac{3}{4}$ nach SGB II und $\frac{1}{4}$ nach Kap. 4 SGB XII zu berücksichtigen sind.

Zwei Personen in Wohngemeinschaft, keine Einsatz-, Bedarfs- oder gemischte Bedarfsgemeinschaft:
eine 100 qm große Wohnung kann als angemessen berücksichtigt werden, auf jeden Bewohner entfallen 50 qm.

22.4.3 Abstrakt angemessene Unterkunftskosten (Referenzmiete)

Eine Übersicht über die ermittelten abstrakt angemessenen Grundmieten im Kreisgebiet Euskirchen ist als Anlage 3 abgedruckt.

Im Rahmen der Produkttheorie sind diesen Beträgen die abstrakt angemessenen Kaltnebenkosten hinzuzurechnen.

Als Höchstwert (Nichtprüfungsgrenze) für abstrakt angemessene Kaltnebenkosten wird ein Betrag von mtl. 1,92 €/qm festgelegt. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus den Einzelposten des Betriebskostenspiegels des Deutschen Mieterbundes (DMB) für NRW abzüglich der Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung, welche separat berücksichtigt werden. Darüber hinaus dürfen einzelne als untypisch angesehene Betriebskostenpositionen nicht herausgerechnet werden (BSG, Urt. v. 22.8.2012 – B 14 AS 13/12 R, Rdnr. 27 f). In begründeten Fällen sind Ausnahmen zulässig (z.B. erhöhter Wasserverbrauch aus gesundheitlichen Gründen, welche amtsärztlich bestätigt wurden; Grundbesitzabgaben weichen nachweislich vom Durchschnittswert des DMB ab). Die Berechnung dieser Position der Kaltnebenkosten setzt sich wie folgt zusammen:

Grundsteuer	0,22 €
Wasser/ Abwasser	0,37 €
Aufzug	0,16 €
Straßenreinigung	0,04 €
Müllbeseitigung	0,25 €
Gebäudereinigung	0,19 €
Gartenpflege	0,10 €
Allgemeinstrom	0,05 €
Schornstein	0,03 €
Versicherung	0,21 €
Hauswart	0,14 €
Antenne/ Kabel	0,12 €
Sonstige	0,04 €
Summe	1,92 €

Es ist nicht nach Gesetz und auch nicht nach ständiger Rechtsprechung des BSG zur Produkttheorie zulässig, einzelne Positionen der Nebenkostenabrechnung wg. Unangemessenheit zu kürzen. Hierauf hat auch nochmals das SG Köln ausdrücklich hingewiesen (Sitzungsprotokoll vom 21.01.2015 - S 10 SO 181/14 - Schleiden). Damit scheidet die bisherige Verfahrensweise aus, Abrechnungen beispielsweise dahingehend zu überprüfen, ob ein jährlicher Wasserverbrauch von mehr als 45 cbm pro Person vorliegt. Zum gleichen Ergebnis führt die Auswertung der Rechtsprechung des BSG (Urt. v. 20.09.2012 - B 8 SO 4/11 R) zur Unzulässigkeit von Regelsatzkürzungen wegen Möblierungspauschalen, da dem Leistungsberechtigten die vom Gesetzgeber gewollte individuelle Lebensgestaltung genommen würde. Lediglich aus Gründen der Förderung eines ressourcenschonenden Verhaltens wird der pauschale Hinweis auf einen jährlichen Wasserverbrauch von bis zu 45 cbm pro Person in den Bescheiden beibehalten.

22.4.4 Vergleich der tatsächlichen Aufwendungen mit der Referenzmiete

Bei der Bestimmung der tatsächlichen Unterkunftskosten ist zu berücksichtigen, dass die monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen nur vorläufige Rechnungsposten sind. Die tatsächlich auf die Unterkunft eines Leistungsberechtigten entfallenden Nebenkosten lassen sich erst aus der Jahresabrechnung ersehen. Daher ist bei der Ermittlung der tatsächlichen Unterkunftskosten zum Zwecke des Vergleichs möglichst eine auf 12 Monate umzulegende Nebenkostenabrechnung mit einzubeziehen.

Übersteigen die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunftskosten die abstrakt ermittelte Referenzmiete nicht, so sind sie insgesamt angemessen und anzuerkennen. Die Angemessenheitsprüfung endet an dieser Stelle.

22.4.4.1 Besonderheiten bei Staffelmietverträgen

Wenn Leistungsberechtigte bei der Beantragung von Leistungen eine Unterkunft mit einem Staffelmietvertrag bereits bewohnen, ist die Bruttokaltmiete zunächst als angemessen anzuerkennen, wenn sie die Angemessenheitsgrenze nicht überschreitet. Ein Kostensenkungsverfahren ist einzuleiten, sobald durch eine Mieterhöhung die Höchstwerte tatsächlich überschritten werden.

Beziehen Leistungsberechtigte während des laufenden Leistungsbezuges eine neue Unterkunft, ist eine Staffelmiete als angemessen anzuerkennen, wenn sie unter Zugrundelegung der aktuell zu zahlenden Bruttokaltmiete und unter Berücksichtigung der Steigerung im Zeitraum von 3 Jahren die Angemessenheitsgrenze nicht überschreitet. Wird durch zukünftige Mieterhöhungen bei neuen Staffelmietverträgen die aktuelle Angemessenheitsgrenze bereits vor Ablauf von 3 Jahren überschritten, sind die Unterkunftskosten von Anfang an als nicht angemessen anzusehen, da es nicht gerechtfertigt ist, Kosten für den Wechsel in eine Unterkunft zu übernehmen, welche bereits vor Ablauf von 3 Jahren erneut gewechselt werden muss.

Da eine vom Vermieter vorgesehene Staffelmiete ein Indiz für sozialhilferechtlich unangemessenen Wohnraum sein kann, gebietet sich hier eine intensive Angemessenheitsprüfung sowie ein restriktiver Umgang hiermit.

22.4.4.2 Besonderheiten des Einzelfalles

Übersteigen die tatsächlichen Unterkunftskosten die Referenzmiete, ist zu prüfen, ob Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen, die ausnahmsweise zur Abweichung von den Faktoren zwingen, die der ermittelten Referenzmiete zugrunde liegen. Zu prüfen ist also, ob besondere Umstände entweder eine Abweichung von der abstrakt zugestandenen Wohnungsgröße oder vom abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis erfordern.

Besonderheiten des Einzelfalles können beispielsweise vorliegen bei (vgl. BSG, Urt. v. 16.04.2013 - B 14 AS 28/12 R, Rdnr. 37 mwN):

- Menschen mit dauernden Behinderungen, wenn dadurch ein abweichender Wohnraumbedarf erforderlich ist (z.B. Rollstuhlfahrer bis zu 15 qm erhöhter Wohnraumbedarf),
- gesundheitlichen Beeinträchtigungen, welche durch das Gesundheitsamt bestätigt wurden
- Alleinerziehenden mit Kindern: Größe und Zuschnitt einer Wohnung müssen einen gewissen Rückzugsraum für ein Schulkind und den erwachsenen Elternteil ermöglichen (BSG, Urt. v. 22.08.2012 - B 14 AS 13/12 R, Rdnr. 32),
- besonderen Wohngemeinschaften (betreutes Wohnen, Pflege Wohngemeinschaften),
- tatsächlich vorhandenem Bedarf an mietvertraglich verbindlichen Betreuungsleistungen für seniorenrechtliches Wohnen,
- bestehender Schwangerschaft, wenn die Wohnfläche der nächsthöheren Personenzahl nicht überschritten wird (bei Mehrlingsschwangerschaften entsprechend der höheren Personenzahl),
- langer Wohndauer von älteren Menschen und abnehmender Anpassungsfähigkeit im Alter (BSG, Urt. v. 23.03.2010 - B 8 SO 24/08 R, Rdnr. 19 f),
- lediglich einmaligen Leistungen oder absehbar kurzzeitigem Leistungsbezug,
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z.B. suchtkranke Menschen, Versorgung durch Nachbarschaftshilfe),
- Umständen, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung in Arbeit vom Erhalt des Wohnraums abhängig ist.

Ein Abweichen ist nach § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II auch dann möglich, wenn bei geringfügiger Überschreitung ein Umzug aufgrund der damit verbundenen Kosten unwirtschaftlich wäre. Bei dieser Entscheidung sind die Umstände des Einzelfalles im Rahmen einer Prognoseentscheidung zu berücksichtigen. Eine Kostensenkungsaufforderung zu einem späteren Zeitpunkt auf Grund einer geänderten Prognose bleibt möglich (vgl. BT-Drs. 17/3404, Seite 98). Ein Umzug ist dann unwirtschaftlich, wenn sich die dadurch entstehenden Kosten (Mietkaution, Umzugskosten, Makler, Renovierung) nicht innerhalb von 36 Monaten amortisieren.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung auch anerkannt werden, wenn der örtliche Wohnungsmarkt tatsächlich keinen entsprechenden Wohnraum bietet. Dies kann erfahrungsgemäß insbesondere bei Kleinstwohnungen für Einpersonenhaushalte der Fall sein. Soweit nachweisbar entsprechender Wohnraum örtlich aktuell nicht verfügbar sein sollte, ist in diesen Fällen eine angemessene Überschreitung der o.g. Wohnflächenobergrenzen im Ermessenswege anzuerkennen. Ob ein solcher Nachweis vorliegt, kann durch Rückfrage bei der Abt. 50, wo weiterhin Zeitungsannoncen zentral gesammelt werden, geklärt werden.

Sämtliche ggf. vorgenommenen Einzelfallentscheidungen sind in der Leistungsakte vollständig zu dokumentieren.

22.5 Kostensenkungsverfahren bei nicht angemessenen Bedarfen für die Unterkunft

Ist eine Wohnung auch unter Beachtung der Besonderheiten des Einzelfalles nicht angemessen, so ist der Hilfeempfänger aufzufordern, die Kosten der Unterkunft in angemessener Frist von in der Regel bis zu 6 Monaten zu senken.

Zwecks einer einheitlichen Verfahrensweise sind die als Anlage 4 und 5 zur Verfügung gestellten Vordrucke zum Kostensenkungsverfahren anzuwenden:

- Aufforderung zur Kostensenkung (Anlage 4)

- Kostenabsenkungsbescheid (Anlage 5)

Der Kostenabsenkungsbescheid soll sinnvollerweise mit dem entsprechenden Änderungsbescheid verbunden werden, sodass der Text der Anlage 5 an entsprechender Stelle in den Änderungsbescheid einzubauen ist.

Folgende Verfahrensschritte sind durchzuführen:

22.5.1 Aufforderung der Leistungsberechtigten mit Aufzeigen der Konsequenzen

Die Leistungsberechtigten sind schriftlich unter Fristsetzung von max. 6 Monaten aufzufordern, sich um eine angemessene Wohnung bzw. anderweitige Senkung der Unterkunftskosten zu bemühen und ihre Bemühungen in geeigneter Form nachzuweisen (folgende Möglichkeiten bestehen: Vermietung, Untervermietung, Streckung des Schuldendienstes bei Eigenheimen, Verminderung der Nebenkosten). Gleichzeitig sind sie auf die Konsequenzen hinzuweisen, die die Nichteinhaltung der Bemühungen mit sich bringt:

- Kürzung der Unterkunftskosten auf das angemessene Maß für den Fall, dass die Leistungsberechtigten der Aufforderung, sich um eine angemessene Wohnung bzw. anderweitige Senkung der Unterkunftskosten zu bemühen bzw. den Nachweis ihrer Bemühungen zu führen nicht nachkommen bzw. einen zumutbaren und möglichen Umzug oder sonstige zur Senkung der Kosten mögliche und zumutbare Maßnahmen verweigern.
- Kein Anspruch auf Übernahme von Mietschulden gem. § 22 Abs. 8 SGB II
- Keine Übernahme von Nachzahlungen für Nebenkosten, welche ab Bekanntwerden der Kostensenkungsobliegenheit entstehen.

Dabei ist zu beachten, dass es sich nicht um einen Verwaltungsakt handelt, sondern lediglich um ein Informationsschreiben mit Aufklärungs- und Warnfunktion (BSG, UrT. v. 19.03.2008 – B 11b AS 41/06 R), sodass eine Rechtsbehelfsbelehrung zu unterbleiben hat und ein Widerspruch nicht zulässig ist.

Die Frist ist grundsätzlich ab dem Zeitpunkt zu berechnen, ab welchem dem Leistungsbezieher die Höhe der angemessenen Kosten und die Folgen mangelnder Kostensenkungsbemühungen bekannt sind (ab Beginn des Monats, welcher auf die Kostensenkungsaufforderung folgt).

Da im § 35 Abs. 2 Satz 2 SGB XII ebenfalls eine regelmäßige Höchstübergangsfrist von 6 Monaten normiert ist, hat die Aufforderung auch dann zu erfolgen, wenn ein Trägerwechsel in den Bereich des SGB XII in weniger als 6 Monaten absehbar ist. Dadurch wird sichergestellt, dass das eingeleitete Kostensenkungsverfahren ab dem Zeitpunkt der SGB XII-Gewährung weiterläuft.

Durch den Trägerwechsel wird keine erneute Frist von 6 Monaten ausgelöst, da der Leistungsbezieher bereits zuvor durch den anderen Leistungsträger auf die unangemessenen Kosten aufmerksam gemacht wurde (vgl. BSG, UrT. v. 07.11.2006 – B 7b AS 10/06 R). Die bereits erfolgte Durchführung eines rechtswirksamen Kostensenkungsverfahrens ist nachzuweisen. Hierzu muss der vorherige Träger dem neu zuständigen Träger eine entsprechende Bestätigung ausstellen. Bei unangemessenen Kosten im Zusammenhang mit einem Trägerwechsel hat der neue Träger stets eine entsprechende Anfrage an den bisherigen Träger zu stellen. Bei einem Wechsel innerhalb des Gebietes des Kreises Euskirchen aus dem Rechtskreis SGB II nach SGB XII und umgekehrt sind entsprechende Durchschriften aus dem Kostensenkungsverfahren zur Verfügung zu stellen. Datenschutzrechtliche Gründe können dem nicht entgegenstehen, da der Kreis Euskirchen in beiden Fällen Träger der Kosten der Unterkunft ist.

Die Unterbrechung der Hilfebedürftigkeit von bereits einem Monat setzt allerdings eine weitere 6-Monatsfrist in Gang, sofern die erneute Hilfebedürftigkeit nicht vorher absehbar

war (BSG, Urt. v. 30.08.2010 – B 4 AS 10/10 R, Rdnr. 20 ff). Dies ist der Fall, wenn die Hilfebedürftigkeit aus eigener Kraft, d. h. durch eigenes Einkommen und nicht durch Rückgriff auf Schonvermögen oder nicht nachhaltige Zuwendungen Dritter erfolgt (BSG, Urt. v. 09.05.2014 – B 14 AS 23/13 R).

Neue Fristen werden auch dann ausgelöst, wenn der Leistungsträger unangemessene Kosten fortwährend übernommen hat, ohne weiterhin auf eine Kostensenkung hinzuwirken (vgl. BSG, Urt. v. 22.11.2011 – B 4 AS 2019/10 R, Rdnr. 21).

22.5.2 Kostensenkung durch Untervermietung

Die Erträge aus der Untervermietung von Teilen der angemieteten Unterkunft sind als Kostensenkungsmaßnahme im Rahmen der Bedarfsberechnung bei den Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen und stellen regelmäßig kein Einkommen dar (BSG, Urt. v. 06.08.2014 – B 4 AS 37/13 R).

22.5.3 Nachweis ernsthafter Bemühungen

Als Nachweis der Bemühungen um eine angemessene Wohnung reicht die alleinige Eintragung in die Liste der Wohnungssuchenden beim Wohnungsamt der Stadt/Gemeinde oder bei einem Wohnungsbauunternehmen oder ähnlichem nicht aus. Vielmehr wird erwartet, dass die Leistungsberechtigten sich intensiv und ernsthaft um eine angemessene und preisgünstige Wohnung bemüht. Dabei sind bei den Bemühungen auch die Wohnungsmärkte der Nachbarkommunen zu berücksichtigen.

Die Leistungsberechtigten müssen ihre Aktivitäten (Reaktion auf Inserate, ggf. eigene Inserate, Vorsprachen bei gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen, Wohnungstauschbörse u.ä.) kontinuierlich monatlich nachweisen; eine entsprechende Wiedervorlage ist durch den Sachbearbeiter zu führen. Kommen die Leistungsberechtigten ihrer monatlichen Nachweispflicht nicht nach, sind die Unterkunftskosten aufgrund fehlender Bemühungen unverzüglich – **nach vorheriger Belehrung** – auch vor Ablauf von sechs Monaten auf das angemessene Maß zu kürzen.

Die Beweislast, dass eine bedarfsgerechte kostengünstigere Unterkunft auf dem örtlichen Wohnungsmarkt nicht vorhanden bzw. trotz ernsthafter, intensiver Bemühungen nicht verfügbar war/ist, obliegt den Leistungsberechtigten. Der Leistungsträger muss im Streitverfahren aber den gegenteiligen Beweis erbringen, d.h. er muss belegen, dass preiswerterer Wohnraum im fraglichen Zeitraum der Wohnungssuche zur Verfügung gestanden hätte/steht.

22.5.4 Fruchtlosigkeit trotz nachgewiesener ernsthafter Bemühungen

Erst wenn die Leistungsberechtigten nachweisen, dass sie sich in der gesetzten Frist intensiv aber erfolglos um eine entsprechende Wohnung bemüht haben und auch seitens des Leistungsträgers auf keine angemessene Wohnung verwiesen werden können, kann die Frist gem. § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II angemessen verlängert werden. Im Regelfall sollte die Verlängerung 3 Monate betragen; weitere Verlängerungen sind im Einzelfall möglich. Hierzu ist jedoch erforderlich, dass die entsprechenden Bemühungen fortgesetzt werden. Die Kosten der Unterkunft können dann weiterhin in tatsächlicher Höhe berücksichtigt werden.

22.5.5 Fehlende Kostensenkungsbemühungen

Wurden die Kosten aufgrund fehlender Bemühungen bzw. Weigerung nicht gesenkt, obwohl dies den Leistungsberechtigten möglich und zumutbar war, sind nach Ablauf der Frist nur noch die angemessenen Aufwendungen zu übernehmen. Hierüber ist ein Kostenabsenkungsbescheid zu erlassen. Dieser kann mit einem Änderungsbescheid verbunden werden.

Darüber hinaus sind die Leistungsberechtigten auf folgende Darlegungspflicht hinzuweisen: Nach 3 Monaten haben sie darzulegen, ob und wie sie den Differenzbetrag zwischen tatsächlichen und angemessenen Unterkunftskosten aufgebracht haben und zukünftig auf Dauer selbst aufbringen werden. Eine Darlegung ist nicht zu fordern, wenn der Differenzbetrag eine Bagatellgrenze nicht überschreitet. Diese wurde in Anlehnung an § 43 SGB II kreisintern auf 30% der jeweiligen Regelbedarfsstufe aller Personen in der Bedarfsgemeinschaft festgesetzt, sodass für größere Bedarfsgemeinschaften eine größere Bagatellgrenze existiert.

22.5.6 Nachweis über Aufbringung des Differenzbetrages bei Überschreitung der Bagatellgrenze

Wurde ein Differenzbetrag gedeckt, welcher die Bagatellgrenze überschreitet, haben die Leistungsberechtigten die Aufbringung der Mittel mit einer eigenen Begründung von sich aus darzulegen. Möglich wäre eine Kompensation z.B. aus eigenen Mitteln in Form ggf. gewährter Mehrbedarfzuschläge gem. § 21 Abs. 3 oder 4 SGB II, Einkommensfreibeträgen, anrechnungsfreiem Einkommen wie z.B. Elterngeld, Pflegegeld oder auch Einsatz von vorhandenem Schonvermögen. Sollte eine Darlegung seitens der Leistungsberechtigten nicht erfolgen, sind sie spätestens nach Ablauf von vier Monaten nach Senkung der Unterkunftskosten seitens des Leistungsträgers zur Vorlage entsprechender Nachweise aufzufordern.

Lässt sich anhand der von den Leistungsberechtigten vorgebrachten Darlegungen nicht erkennen, wie der Differenzbetrag bislang gedeckt wurde, besteht ein begründeter Verdacht bezüglich verschwiegenem Einkommen/Vermögen und damit grundsätzliche Bedenken an der Bedürftigkeit der Leistungsberechtigten. Dieser Verdacht geht zu Lasten der Leistungsberechtigten mit der Folge, eine weitere Hilfestellung gänzlich zu versagen (s. Urteil des OVG Münster vom 20.02.1998, FEVS 49/1999, S. 37 ff.).

Eine Verhandlungsniederschrift ist zur Akte zu nehmen.

22.5.7 Abweichende Verfahren in Sonderfällen

In Fällen, in denen aufgrund fehlender Bemühungen bzw. der Weigerung anderweitiger kostensenkender Maßnahmen bereits anstelle der tatsächlichen nur die angemessenen Unterkunftskosten übernommen werden, sind die Unterkunftskosten erst wieder in voller Höhe zu übernehmen, wenn die Leistungsberechtigten nachweisen, dass sie sich in geeigneter Weise um die Anmietung angemessenen Wohnraumes bemüht haben.

Ist Mietern bereits bei Anmietung einer Wohnung bekannt bzw. für sie absehbar, dass sie nicht in der Lage sein werden, die Aufwendungen aus eigenen Mitteln zu erbringen, sind im Falle der Beantragung von Leistungen nach § 22 SGB II grundsätzlich nur die angemessenen Kosten der Unterkunft zu übernehmen.

22.6 Allgemeines zu Heizkosten

Neben den Leistungen für die Unterkunft sind die kommunalen Träger zuständig für Leistungen für Heizung (§ 22 Abs. 1 SGB II). Der kommunale Träger übernimmt die Heizkosten in tatsächlicher Höhe, soweit sie angemessen sind. Zu den Heizkosten gehört auch die am Jahresende fällige Nachforderung.

Grundsätzlich ergibt sich die Höhe der als angemessen anzusehenden Heizkosten aus den von den Energieversorgungsunternehmen festgesetzten Vorauszahlungen. Ausnahmen von einem solchen Vorgehen sind nur dann möglich, wenn Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches Energieverhalten vorliegen. Bei Überschreitung der nachfolgend

erläuterten Nichtprüfungsgrenze sind weitere Überlegungen zur Angemessenheit anzustellen. Dieses Verfahren ist auch dann anzuwenden, wenn Heizmaterial selbst angeschafft werden muss.

Ab dem Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) am 01.10.2007 besteht eine Energieausweispflicht für alle zukünftigen Verkaufs-, Vermietungs-, Verpachtungs-, und Leasingangelegenheiten. Diese Pflicht besteht nicht für bereits bestehende Rechtsverhältnisse. Da der Energieausweis einen bestimmten Gebäudeenergiekennwert enthält, der einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden und der Energieeffizienz ermöglichen soll, ist bei neuen Mietverhältnissen der Leistungsberechtigte auf die Vorlage des Energieausweises hinzuweisen.

Bei dezentraler Warmwassererzeugung werden die hierdurch entstehenden Kosten nicht gem. § 22 Abs. 1 SGB II zusammen mit den Heizkosten berücksichtigt. Stattdessen wird ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II anerkannt.

Aufwendungen für Kochfeuerung gehören nicht zu den Heizkosten. Sie sind bereits in den Regelbedarfen enthalten (vgl. Rz. 22.3.1.4).

Sachleistungen (z.B. Deputate), vertragliche Leistungen und sonstige gleichartige Leistungen mindern den Hilfeanspruch.

22.6.1 Angemessenheit von Heizkosten

Die Angemessenheit der Heizkosten ist in der Praxis schwierig zu prüfen. So schwanken die notwendigen Heizkosten in Abhängigkeit von zahlreichen Einflussfaktoren erheblich, so dass bei gleichem vernünftigem Heizverhalten trotzdem unterschiedliche Kosten anfallen können. Es ist daher praktisch unmöglich, einen „wissenschaftlich exakten“ Wert festzulegen.

Neben den schwankenden Kosten für das Heizmaterial sind die Heizkosten vom Heizenergiebedarf abhängig, welcher beeinflusst wird durch:

- den Energiebedarf des Gebäudes, der von der Kubatur des Gebäudes (kompakte Gebäude mit einem geringen Verhältnis von Außenhülle zu Volumen benötigen weniger Heizenergie), der solaren Wärmegewinne durch die Fenster, der energetischen Qualität des Gebäudes (wärmetechnische Qualität der Außenhülle) bestimmt wird;
- die Lage der Wohnung im Gebäude (Erd-/Dachgeschoss, Eckwohnung);
- die Geschosshöhe und Wohnfläche der Wohnung;
- die mittlere Raumtemperatur der Nachbarn;
- das Nutzerverhalten (Anwesenheitszeiten, mittlere Raumtemperaturen, Lüftungsverhalten, innere Wärmequellen);
- die Heizanlage (Zustand, Wartung, Wärmeverluste);
- das Heizmaterial (der Heizwert gibt die maximal nutzbare Wärmemenge bei der Verbrennung an, bezogen auf die Menge des eingesetzten Brennstoffes);
- das Klima des Standorts und
- das Wetter im jeweiligen Jahr, welches erst nach Vorliegen der Temperaturlaufzeichnungen bestimmt werden kann.

Im Vordergrund der Prüfung der Angemessenheit von Heizkosten steht deshalb die Einzelfallentscheidung, die von den in der Anlage 6 (Feststellung des angemessenen Heizungsbedarfs) genannten Kriterien abhängt, aber auch die zuvor genannten Einflussfaktoren nicht außer Acht lassen soll.

Bei Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze ist die Angemessenheit der Heizkosten anhand der Rz. 22.6.10 und der Anlagen 6-9 zu prüfen und festzustellen. Auf das vereinfachte Verfahren zur Feststellung des Zustandes der Wärmeisolierung (Rz. 22.6.6) wird hingewiesen, so dass zunächst Detailermittlungen zur Anlage 6 (Feststellung des angemessenen Heizungsbedarfs, dort Nr. 5 a-f) nicht erforderlich sind.

22.6.2 Nichtprüfungsgrenze bei Heizkosten

Ausgehend von der Bewertung, dass Heizkosten von einer Vielzahl von schwankenden Einflussfaktoren abhängen und hinreichend differenzierte Datengrundlagen fehlen, hat das BSG bei der Beurteilung der angemessenen Aufwendungen in ständiger Rechtsprechung eine Nichtprüfungsgrenze eingeführt. Die Nichtprüfungsgrenze stellt keine Obergrenze dar und schließt im Einzelfall die Anerkennung eines höheren Verbrauchs aufgrund persönlicher und anderer Gründe nicht aus. Die Angemessenheit der Heizkosten ist (bezogen auf die Nichtprüfungsgrenze) so lange zu bejahen, wie die Heizkosten die Grenzwerte des bundesweiten oder eines kommunalen Heizspiegels nicht überschreiten.

Zur Bestimmung dieses Grenzwertes für den Regelfall einer mit Erdgas, Heizöl oder Fernwärme beheizten Wohnung wird mangels eines kommunalen Heizspiegels der "Heizspiegel für Deutschland" (www.heizspiegel.de) in der jeweils geltenden Fassung herangezogen.

Trotz der geäußerten Kritik hält das BSG an dieser Rechtsprechung ausdrücklich fest. Es werden die Werte aus der rechten Spalte „zu hoch“ zu Grunde gelegt. Bei Wohnraum, der nicht mit den vom Heizspiegel für Deutschland erfassten Heizenergieträgern (weitere Energieträger) beheizt wird, empfiehlt das BSG von den Werten des Heizspiegels für Gebäudeflächen von 100 bis 250 qm des teuersten Energieträgers auszugehen. Bei der Prüfung ist auf die abstrakt angemessene Wohnfläche abzustellen und nicht auf die Wohnfläche der konkret innegehabten Wohnung (BSG, Ur. v. 02.07.2009 - B 14 AS 33/08 R, Rdnr. 31 ff; BSG, Ur. v. 12.06.2013 - B 14 AS 60/12 R, Rdnr. 22 ff).

Aus Vereinfachungsgründen wird immer der Wert für eine Gebäudefläche von bis zu 250 qm herangezogen, so dass nur der Heizenergieträger ermittelt werden muss.

Der Heizspiegel für Deutschland 2018 (veröffentlicht im November 2019) weist in der maßgeblichen Spalte für das Abrechnungsjahr 2018 folgende Werte aus:

Gebäudefläche in qm	Beträge je qm und Jahr (Heizung <u>einschl.</u> Warmwasserbereitung)			
	Erdgas	Heizöl	Fernwärme/ Andere	Wärmepumpe
100 - 250	16,41 € 246 kWh	18,21 € 240 kWh	21,31 € 230 kWh	21,11 € 94 kWh

Dabei können beide Werte einzeln betrachtet zur Beurteilung der Nichtprüfungsgrenze herangezogen werden, d. h. selbst bei einem teureren Preis für einen Brennstoff kann die Nichtprüfungsgrenze dennoch erreicht sein, da die kWh-Angabe darunterliegt.

Bei separater Warmwasserbereitung sind bei Erdgas, Heizöl und Fernwärme 1,55 € bzw. 24 kWh und bei einer Wärmepumpe 2,05 € bzw. 9,6 kWh abzuziehen, sodass sich aus der vorstehenden Tabelle durch Abzug der Warmwasserbereitung folgende Werte errechnen lassen:

Gebäudefläche in qm	Beträge je qm und Jahr (Heizung <u>nur</u> Heizung)			
	Erdgas	Heizöl	Fernwärme/ Andere	Wärmepumpe
100 - 250	14,86 € 222 kWh	16,66 € 216 kWh	19,76 € 206 kWh	19,06 € 84,4 kWh

Zur Information: Der Heizspiegel für Deutschland 2018 (veröffentlicht im Oktober 2018) wies in der maßgeblichen Spalte für das Abrechnungsjahr 2017 folgende Werte aus:

Gebäudefläche in qm	Beträge je qm und Jahr (Heizung <u>einschl.</u> Warmwasserbereitung)		
	Erdgas	Heizöl	Fernwärme/ Andere
100 - 250	17,90 € 260 kWh	16,20 € 257 kWh	22,00 € 240 kWh

Bei separater Warmwasserbereitung waren jeweils 1,50 € bzw. 24 kWh abzuziehen, sodass sich aus der vorstehenden Tabelle durch Abzug der Warmwasserbereitung folgende Werte errechnen lassen:

Gebäudefläche in qm	Beträge je qm und Jahr (<u>nur</u> Heizung)		
	Erdgas	Heizöl	Fernwärme/ Andere
100 - 250	16,40 € 236 kWh	14,70 € 233 kWh	20,50 € 216 kWh

Nach der Rechtsprechung des BSG vom 12.06.2013 (B 14 AS 60/12 R) ergibt sich, dass ein Überschreiten dieses aus dem Heizspiegel ermittelten Grenzwertes ein Indiz für unangemessenes Heizverhalten darstellt und zum Anscheinsbeweis zulasten des Leistungsberechtigten führt. Das Überschreiten dieses Grenzwertes kann insofern Anlass zu einer individuellen Prüfung der Angemessenheit geben.

Nur bei Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze ist einzelfallbezogen die Angemessenheit von Heizkosten nach den nachfolgenden beschriebenen Kriterien näher zu überprüfen.

22.6.3 Aufteilung des Jahresbedarfs auf die einzelnen Monate

Eine gleichmäßige Aufteilung des Jahres-Heizbedarfs auf die einzelnen Monate entspricht nicht der Realität. Nach VDI 2067 Blatt 1 kann bei Heizungsanlagen (ohne Brauchwasserbereitung) erfahrungsgemäß mit dem nachfolgend angegebenen prozentualen Wärmebedarf je Monat gerechnet werden.

Januar	17,0 %
Februar	15,0 %
März	13,0 %
April	8,0 %
Mai	4,0 %
Juni	1,5 %
Juli	1,5 %
August	1,0 %
September	3,0 %
Oktober	8,0 %
November	12,0 %
Dezember	16,0 %

22.6.4 Mittlere jährliche Anzahl der Heiztage

Laut Auskunft des Wetteramtes Essen sind durchschnittlich jährlich folgende Werte in Abhängigkeit von der Höhenlage zugrunde zu legen:

bis 180 m über NN	282 Tage
von 181 m bis 440 m über NN	306 Tage
von 441 m bis 510 m über NN	321 Tage

ab 511 m über NN

330 Tage

Sofern sich witterungsbedingt ein erhöhter Heizbedarf ergibt, kann nach Veröffentlichung der Temperaturaufzeichnungen in frei zugänglichen Quellen von einer abweichenden Anzahl von Heiztagen ausgegangen werden. Der Wärmebedarf nach Rz. 22.6.5 verändert sich dann entsprechend der Abweichung der Heiztage.

Die Höhenlage der Orte im Kreis Euskirchen ergibt sich aus Anlage 7.

22.6.5 Wärmebedarf pro qm und Jahr

Unter Berücksichtigung der VDI 2067 und der Empfehlungen des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge beträgt der jährliche Wärmebedarf pro qm:

Höhenlage	Zustand der Wohnung (Isolierung)		
	gut	mittel (normal)	schlecht
bis 180 m über NN	186 kWh	214 kWh	233 kWh
von 181 m bis 440 m über NN	202 kWh	233 kWh	256 kWh
von 441 m bis 510 m über NN	214 kWh	244 kWh	265 kWh
ab 511 m über NN	219 kWh	256 kWh	273 kWh

Die v. g. Verbrauchsmengen (Energiewerte) gelten für alle Energiearten. Eine Unterscheidung braucht an dieser Stelle nicht vorgenommen zu werden, da es sich um den Energiewert handelt, der zur Erwärmung des Gebäudes benötigt wird. Physikalisch entspricht 1 kWh gerundet 860 kcal.

22.6.6 Der Zustand der Wärmeisolierung

Die Beurteilung der Wärmeisolierung kann in der Regel nur im Einzelfall erfolgen. Da diese konkreten und umfangreichen Ermittlungen mit einem erheblichen Verwaltungsaufwand verbunden sind, ist dies zunächst in einem vereinfachten Verfahren unter Berücksichtigung des Baujahres oder des Jahres der letzten umfassenden Renovierung zu ermitteln.

Unter Berücksichtigung der technischen und rechtlichen Entwicklung im Wohnungsbaubereich kann folgende Einstufung unterstellt werden:

- gute Isolierung ab Baujahr 1995
- mittlere (normale) Isolierung ab Baujahr 1978 (oder Zeitpunkt der letzten Modernisierung)
- schlechte Isolierung bis Baujahr 1978 (oder Zeitpunkt der letzten Modernisierung)

Wird zusätzlicher Heizbedarf (Verbrauch des bewilligten Heizmaterials bzw. Heizkostennachforderung bei Überschreitung der Angemessenheitsgrenze) geltend gemacht oder wird eine unangemessene Heizkostenpauschale bzw. ein unangemessener Heizkostenabschlag verlangt, muss eine Detailermittlung zu den Ziff. 5. a) bis f) der Anlage 6 zum Zustand der Wärmeisolierung (ggfls. Bestätigung durch den Vermieter) erfolgen. Danach ist zur Wärmeklasseneinstufung die Anlage 8 zu verwenden.

22.6.7 Heizwerte der einzelnen Energieträger

Die einzelnen Energieträger haben verschiedene Heizwerte. Enthalten die Abrechnungsunterlagen bestimmte Heizwerte, so sind diese zu verwenden. In allen anderen Fällen erfolgt eine Umrechnung mit den nachfolgend dargestellten Heizwerten nach § 9 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 HeizkostenV. Sofern aus der Abrechnung nicht erkennbar ist, ob es sich um leichtes oder schweres Heizöl, Erdgas H oder L handelt, ist vom jeweiligen Brennstoff mit dem niedrigeren Wert auszugehen.

Energieart	Heizwert
Leichtes Heizöl pro Liter	10,0 kWh

Schweres Heizöl pro Liter	10,9 kWh
Erdgas H pro m ³	10,0 kWh
Erdgas L pro m ³	9,0 kWh
Flüssiggas pro kg	13,0 kWh
Koks pro kg	8,0 kWh
Braunkohle pro kg	5,5 kWh
Steinkohle pro kg	8,0 kWh
Holz (lufttrocken) pro kg	4,1 kWh
Holzpellets pro kg	5,0 kWh
Holz hackschnitzel pro SRm (Schüttraummeter)	650,0 kWh

In Zeile g) durchschnittlicher Preis (inkl. Mehrwertsteuer) der Anlage 9 ist dabei der durchschnittliche Preis pro Brennstoffmenge (z.B. pro Liter Heizöl) und nicht pro kWh einzugeben.

Sofern die Heizkosten für Holz nicht in kg sondern in m³ geltend gemacht werden und keine alternative Möglichkeit besteht, den Preis pro kg zu ermitteln, kann im Einzelfall hilfsweise auf die unter <http://www.kaminholz-wissen.de/holz-brennwerte.php> genannten Brennwerte je m³ zurückgegriffen werden.

Erdwärme

Bei der Nutzung von Erdwärme ergibt sich das Problem der Feststellung der angemessenen Kosten. Hierzu ist festzustellen, dass der Vermieter Investitionskosten für die Heizanlage nicht als Verbrauchskosten über die Nebenkosten abrechnen darf, diese können über Jahre abgeschrieben werden. Als Verbrauchskosten fallen lediglich Stromkosten für die Wärmepumpe an, um die Energie aus dem Boden in Energie für die Heizung und die Warmwasserbereitung umzuwandeln (diverse Stromanbieter bieten so genannte Wärmepumpen-Tarife an). Neben den Stromkosten und eventuellen Wartungskosten fallen daher keine weiteren Betriebskosten an.

22.6.8 Gesundheitsbedingter erhöhter Heizbedarf

Wird ein gesundheitsbedingter erhöhter Heizbedarf geltend gemacht, so ist wie folgt zu verfahren, sofern amtsärztlich keine abweichenden Faktoren genannt werden:

- Die angemessene jährliche Energiemenge kann bis zu 5 % erhöht werden, wenn der erhöhte gesundheitsbedingte Mehrbedarf amtsärztlich attestiert ist (Multiplikator 1,05).
- Die angemessene jährliche Energiemenge kann bis zu 10 % erhöht werden, wenn der Hilfeempfänger pflegebedürftig und bettlägerig und dies vom Amtsarzt bestätigt ist (Multiplikator 1,10).

22.6.9 Zu beheizende Wohnfläche

Für die Berechnung des angemessenen Heizaufwandes ist die abstrakt angemessene Wohnfläche (vgl. Rz. 22.6.2) maßgeblich. Die Wohnfläche der konkret innegehabten Wohnung ist nicht entscheidungsrelevant (BSG, Urt. v. 02.07.2009 - B 14 AS 33/08 R, Rdnr. 32; BSG, Urt. v. 12.06.2013 – B 14 AS 60/12 R, Rdnr. 25).

22.6.10 Berechnung des Jahresbedarfs für Einmalleistungen für Heizung und Überprüfung der monatlichen Heizkosten über Nichtprüfungsgrenze

Zur Berechnung des Jahresbedarfs für Einmalleistungen für Heizung und zur Überprüfung der monatlichen Heizkosten, welche die Nichtprüfungsgrenze überschreiten, sind der entsprechende „Berechnungsvordruck zur Feststellung des angemessenen Heizbedarfs“ zu verwenden und die Regelungen in der Verordnung über Heizkostenabrechnung (HeizkostenV) zu beachten.

Beachte:

Die in der Anlage 6 unter Nr. 8 vom Hilfesuchenden angegebenen Heizvorräte sind bedarfsmindernd bei der Berechnung des Jahresheizbedarfs (Anlage 9) anzurechnen.

Hinweis zu den Heiznebenkosten

Heiznebenkosten (mietrechtlich geschuldete Kosten) sind nur bei Vorlage entsprechender Nachweise in die Berechnung bzw. Angemessenheitsprüfung einzubeziehen. Im Einzelnen kommen folgende nachzuweisende Kosten als Heiznebenkosten bei zentralen Heizungsanlagen gem. § 7 Abs. 2 HeizkostenV in Betracht und können, soweit sie separat vom Leistungsberechtigten zusätzlich zu den reinen Heizkosten zu zahlen sind, berücksichtigt werden:

- Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung,
- Kosten des Betriebsstromes,
- Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage,
- Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft,
- Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes,
- Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz,
- Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung,
- Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung,
- Kosten der Berechnung, Aufteilung und Verbrauchsanalyse. Die Verbrauchsanalyse sollte insbesondere die Entwicklung der Kosten für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung der vergangenen drei Jahre wiedergeben.

22.6.11 Verfahren bei unangemessenen Heizkosten

Gem. § 22 Abs. 1 SGB II werden Bedarfe für Heizung nur dann in tatsächlicher Höhe anerkannt, soweit sie angemessen sind.

Sind die Heizkosten nicht angemessen und ist die Höhe der Heizkosten auf unwirtschaftliches Verhalten zurückzuführen, so ist der Hilfeempfänger darauf hinzuweisen, dass die Heizkosten über der Angemessenheitsgrenze liegen.

- Dem Hilfeempfänger sollte mitgeteilt werden,
- dass die Heizkosten unangemessen hoch sind,
 - welcher Verbrauch angemessen wäre,
 - dass die tatsächlichen Heizkosten nur noch für einen Zeitraum von 6 Monaten übernommen werden,
 - dass sie ihr Heizverhalten ändern sollten,
 - dass nach diesem Übergangszeitraum nur noch die angemessenen Heizkosten übernommen werden und
 - dass eine künftige Übernahme von unangemessenen Nachforderungen aus der Heizkostenabrechnung nicht mehr möglich sein wird.

Bei fortgesetztem unwirtschaftlichem Verhalten kommt eine Sanktionierung gem. § 31 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 31a SGB II in Betracht. Dies kann in der Regel dann angenommen werden, wenn die Aufwendungen bezogen auf vergleichbare Unterkünfte unverhältnismäßig hoch sind.

22.7 Einmalleistungen

Die Aufwendungen für Heizung umfassen auch die Lieferung von Brennstoffen für Hilfebedürftige, die ihren Heizbedarf selbst beschaffen müssen. Die Kosten für das selbstbeschaffte Heizmaterial sind grundsätzlich zum Zeitpunkt des tatsächlichen Bedarfs (Beschaffung bzw. Betankung) und der dann gültigen Preise entsprechend der vorgelegten Rechnungen in angemessenem Umfang zu übernehmen. Hierzu ist es erforderlich, dass die Bewilligung immer in Form einer bestimmten Liter- oder cbm-Anzahl erfolgt. Bei Vorlage der Rechnung sind dann die entsprechenden Liter- oder cbm-Preise zu übernehmen. Ein monatlicher Betrag ist in solchen Fallkonstellationen nicht zu berücksichtigen (BSG, Urt. v. 29.11.2012 - B 14 AS 36/12 R). Die Angemessenheitsprüfung ist nach Rz. 22.6.10 durchzuführen.

Bei Fällen mit absehbar kurzem Leistungsbezug ist bezüglich des Brennstoffbedarfs auf das Ende der laufenden Leistungen abzustellen. Sofern ggf. über diesen Zeitpunkt hinaus weitere Brennstoffe nicht aus eigenen Mitteln beschafft werden können, ist die Berechnung für diese weiteren Brennstoffe nach Maßgabe der Rz. 22.7.1 durchzuführen.

Bereits vor dem aktuellen Bewilligungszeitraum beschafftes Heizmaterial und noch vorhandenes Heizmaterial mindert den Bedarf der aktuell anzuschaffenden Brennstoffe.

22.7.1 Einmalleistungen in nicht laufenden Fällen

Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des LSG BW (Urt. v. 24.04.2009 - L 12 AS 4195/08, fünftletzter Absatz) und des SG Dresden (Urt. v. 16.02.2015 - S 48 AS 6069/12, drittletzter Absatz) wurde bisher bei Personen, die wegen fehlender Hilfebedürftigkeit nicht im laufenden Leistungsbezug stehen, allein durch die Beschaffung von Heizmaterial in größeren Zeitabständen keine Hilfebedürftigkeit herbeigeführt, wenn diese bei monatlicher Umrechnung auf den Bedarf in der Lage wären, mit dem vorhandenen Einkommen die notwendigen Kosten zu decken.

Zusammengefasst wurde in derartigen Fällen bisher geprüft, ob es den Betroffenen zumutbar war, die Heizkosten aus Ansparungen zu tätigen.

Das BSG hat in seinem Urteil vom 08.05.2019 (B 14 AS 20/18 R) eindeutig Abstand von dieser Rechtsprechung genommen und festgestellt, dass Aufwendungen für eine jährliche Heizmaterialbevorratung im Fälligkeitsmonat auch dann in tatsächlicher Höhe als Bedarf für Heizung anzuerkennen sind, wenn nicht zu erwarten ist, dass über den gesamten Zeitraum existenzsichernde Leistungen bezogen werden.

Seit der Aufgabe der vom BVerwG entwickelten sog. Identitätstheorie kommt es auf den Zweck der Mittelverwendung nicht mehr an, maßgeblich ist das vom BSG entwickelte Monatsprinzip, wonach der Leistungsanspruch auf eine kalendermonatsweise Betrachtung angelegt ist und sind die Bedarfe eines Monats den Bedarfsdeckungsmöglichkeiten dieses Monats gegenüberzustellen; eine Unterdeckung in diesem Zeitraum begründet den Leistungsanspruch für diesen Monat

Solange abweichende normative Vorgaben (wie im Fall der Heizkosten) nicht bestehen, sind unterkunfts- und heizungsbezogene Zahlungsverpflichtungen allein im Fälligkeitsmonat bedarfsrelevant und so wenig (fiktiv) auf einen längeren Zeitraum zu verteilen wie Leistungsberechtigte auf den Einsatz bereits verbrauchter einmaliger oder sonstiger fiktiver Einnahmen verwiesen sind.

22.8 Abrechnungen über Heiz- oder Nebenkosten

Die jährlichen Heiz- und Nebenkostenabrechnungen sind in allen Fällen systematisch anzufordern und auszuwerten. Zu beachten ist hierbei, dass der Mieter einen Anspruch auf eine verständliche Abrechnung hat. Sie muss schlüssig nachvollziehbar sein, die Einzelpositionen mit dem jeweiligen Umlageschlüssel (§ 556a BGB) und die geleisteten

Vorauszahlungen enthalten. Die Unverständlichkeit der Abrechnung stellt einen formellen Mangel dar, der zu ihrer Unwirksamkeit führt (BGH, Urt. v. 09.04.2008 – VIII ZR 84/07).

Darüber hinaus ist der Vermieter verpflichtet, die jährliche Abrechnung über die Vorauszahlungen für Betriebskosten dem Mieter bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums vorzulegen (§ 556 Abs. 3 BGB). Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten (z.B. Rechnung der Heizölfirma liegt noch nicht vor). Allerdings muss er sich Verzögerungen einer Hausverwaltung, Abrechnungsdiensten oder Messdienstfirma (Tätigkeiten, die der Vermieter ansonsten selbst vornehmen könnte) anrechnen lassen, da in diesem speziellen Fällen die Eigenschaft eines Erfüllungsgehilfen (§ 278 BGB) gegeben ist.

Der Vermieter muss dies aber im Zweifelsfall belegen. Der Mieter kann seinen Vermieter auf Abrechnungserteilung verklagen und die laufenden Vorauszahlungen zurückhalten. Legt der Vermieter dem Mieter die Nebenkostenabrechnung nicht vor, hat der Hilfeempfänger (Mieter) den Vermieter zur Vorlage der Abrechnung aufzufordern und bei Nichterfolg die weiteren Nebenkostenzahlungen einzustellen (Zurückbehaltungsrecht). Der Mieter ist zu diesem Vorgehen unter Hinweis auf seine Mitwirkungspflichten aufzufordern. Die Bedarfe nach SGB II verringern sich entsprechend dem Zurückbehaltungsrecht.

Die sich aus den Heiz- und Nebenkostenabrechnungen ergebenden Guthaben bzw. Nachzahlungen führen nicht dazu, dass die zuvor geleisteten Abschlagsbeträge rückwirkend anzupassen und damit zunächst nur vorläufig als Bedarf festzusetzen wären (vgl. BVerwG, Urt. v. 19.11.2009 – 3 C7/09).

Jeweils unter Prüfung der Angemessenheit sind Nachzahlungsbeträge als im Fälligkeitsmonat abweichender Bedarf der Unterkunfts- bzw. Heizkosten unter Beachtung folgender Besonderheiten gemäß der Rechtsprechung des BSG (BSG, Urt. v. 30.3.2017 - B 14 AS 13/16 R, Rdnr. 13 ff; BSG, Urt. v. 13.7.2017 - B 4 AS 12/16 R, Rdnr. 17 ff) zu berücksichtigen:

Der Leistungsanspruch bezieht sich auf die Sicherung des Grundbedürfnisses des Wohnens und umfasst deshalb grundsätzlich nur die Aufwendungen für die aktuell tatsächlich genutzte Wohnung. Besteht das Mietverhältnis noch, gehören auch Nachforderungen von Unterkunfts- oder Heizkosten, die vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit tatsächlich entstanden sind, aber erst nach deren Eintritt fällig werden, zum tatsächlichen, aktuellen Bedarf des Fälligkeitsmonats.

Besteht das einstige Mietverhältnis bei Fälligkeit der Nebkostennachforderung nicht mehr, so liegt eine Ausnahme von den vorgenannten Grundsätzen dann vor, wenn der Leistungsberechtigte durchgehend seit dem Zeitraum, für den die Nebkostenforderung erhoben wird, bis zu deren Geltendmachung und Fälligkeit im Leistungsbezug stand und die Aufgabe der bisherigen Wohnung in Erfüllung einer Kostensenkungsobliegenheit gegenüber dem Leistungsträger erfolgt und keine andere Bedarfsdeckung eingetreten ist. In solchen Fällen sind auch die Aufwendungen für Nachforderungen aus einem nicht mehr bestehenden Mietverhältnis zu übernehmen (BSG, Urt. v. 13.07.2017 – B 4 AS 12/16 R, Rdnr. 18).

Die Ausnahme gilt nicht für Nebkostennachforderungen für eine Wohnung, die erst fällig geworden sind, nachdem diese nicht mehr bewohnt wird, und deren tatsächliche Entstehung nicht auf Zeiten der Hilfebedürftigkeit zurückgeht. Etwas Anderes ergibt sich auch nicht, wenn der Vermieter der aktuellen Wohnung auch Vermieter der früheren Wohnung war und mit der Kündigung droht, wenn die Nachforderung nicht gezahlt werde. Denn die Regelungen zum Wohnraumkündigungsrecht des Vermieters im BGB knüpfen immer an das jeweilige Mietverhältnis zwischen Vermieter und Mieter sowie an die Verletzung vertraglicher Pflichten des Mieters in diesem Mietverhältnis und nicht aus anderen Mietverhältnissen an (BSG, Urt. v. 25.6.2015 - B 14 AS 40/14 R, Rdnr. 20 u. 24).

Wg. der anzuwendenden Produkttheorie ist die Angemessenheitsprüfung der Kaltnebenkosten im Rahmen der Jahresabrechnung immer unter Einbeziehung der Grundmiete durchzuführen (vgl. Rz. 22.4.1).

Die tatsächlichen (auch unangemessenen) Kosten sind so lange zu übernehmen, bis der Hilfebedürftige auf Grund vorherigen Hinweises in der Lage war, die Kosten auf ein angemessenes Maß zu senken (i.d.R. für die Dauer von sechs Monaten; vgl. Kostensenkungsverfahren Rz. 22.5).

Hat sich - nach Aufgabe der bisherigen Wohnung - die Zusammensetzung der Bedarfsgemeinschaft geändert, ist der Nachforderungsbetrag nach dem Kopfteilprinzip entsprechend der früheren Bewohnerzahl während des Abrechnungszeitraums aufzuteilen. Für die bei Fälligkeit der Abrechnung im Leistungsbezug stehenden Personen ist der auf sie entfallende Anteil bei der Leistungsgewährung zu berücksichtigen (BSG, Urteil vom 30.03.2017, Az.: B 14 AS 13/16 R, Rdnr. 16).

Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift (soweit Rückzahlungen und Guthaben höher sind als die monatlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, mindern die übersteigenden Beträge die Aufwendungen des Folgemonats und ggf. weiterer Folgemonate); Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen, bleiben außer Betracht (§ 22 Abs. 3 SGB II).

Eine Betriebskostentrückzahlung, die dem Hilfebedürftigen nicht ausgezahlt wird, sondern mit laufenden oder künftigen Mietforderungen des Vermieters von diesem verrechnet wird, bewirkt bei dem Hilfebedürftigen einen wertmäßigen Zuwachs, weil sie wegen der damit ggf. verbundenen Schuldbefreiung oder Verringerung anderweitiger Verbindlichkeiten aus der Vergangenheit oder Zukunft einen bestimmten, in Geld ausdrückbaren wirtschaftlichen Wert besitzt. (vgl. BSG Urteil vom 16.05.2012, B 4 AS 132/11 R)

Das BSG hat in seinem Urteil vom 16.10.2012 (B 14 AS 188/11 R) weiterhin entschieden, dass Betriebs- und Heizkostenerstattungen des Vermieters gegenüber einem Bezieher von Leistungen nach dem SGB II regelmäßig nicht der Pfändung i.S.d. § 394 BGB unterliegen, in der Konsequenz sogar nichtig sein dürften und es dem Hilfeempfänger ohne weiteres möglich sein dürfte, die Auszahlung des Guthabens zu verlangen. Der BGH hat sich der Rechtsprechung am 20.06.2013 angeschlossen (IX ZR 310/12).

Bei Abrechnungen über Heiz- und/oder Nebenkosten nach Wechsel in eine stationäre Einrichtung ist das gesonderte Verfahren nach Rz. 22.2 zu beachten.

22.8.1 Bereits vom Mieter (Leistungsempfänger) bezahlte Heiz- und Nebenkostennachforderungen

Auch bereits vom Hilfeempfänger bezahlte Heiz- und Nebenkostennachforderungen sind grundsätzlich zu übernehmen (BSG, Urt. v. 29.09.2009 - B 8 SO 16/08 R; BSG, Urt. v. 06.04.2011 - B 4 AS 12/10 R; BSG, Urt. v. 10.11.2011 - B 8 SO 18/10 R). Diese Regelung gilt sowohl für Hilfeempfänger nach dem 3. und 4. Kapitel SGB XII als auch für solche nach SGB II.

Mit der Geltendmachung der Nachforderung durch den Vermieter/Energieversorger ist eine rechtserhebliche Änderung der tatsächlichen Verhältnisse eingetreten (vgl.: § 48 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 SGB X sowie § 44 Abs. 1 S. 1 SGB X). Die einmalige Nachzahlung gehört zum aktuellen Bedarf im Fälligkeitsmonat, sodass der Bedarf diesem Monat zuzuordnen ist. Allerdings beurteilt sich der Anspruch hinsichtlich des Grundes und der Höhe nach den tatsächlichen und rechtlichen Verhältnissen des Zeitraums, dem er nach seiner Entstehung im tatsächlichen Sinne zuzuordnen ist (Vergangenheit).

Das bedeutet zum einen, dass für den Fall, dass eine rechtmäßige Nachforderung vorliegt, diese vom Leistungsträger zu übernehmen ist, wenn der Leistungsempfänger im Fälligkeitsmonat bedürftig im Sinne des SGB II ist. Hat der Leistungsempfänger z. B. zwischenzeitlich geerbt oder erzielt ein auskömmliches Einkommen, liegt keine Bedürftigkeit vor. Eine Kostenübernahme durch den Leistungsträger scheidet aus. Hat der Leistungsempfänger seinen Bedarf im Wege der „Selbsthilfe“ oder durch Hilfe Dritter zunächst selbst gedeckt, ist wie folgt zu unterscheiden:

In Fällen, in denen der Leistungsempfänger durch die Vorabzahlung nach wie vor belastet ist, weil er z. B. sein geschütztes Schonvermögen eingesetzt hat (Rechtsposition beeinträchtigt) oder ein Darlehen aufgenommen hat (Schuldner eines berechtigten Anspruchs) kann die Hilfe ihren Zweck noch erfüllen. An die Stelle des ursprünglichen Bedarfs ist eine vergleichbare Belastung als Surrogat getreten. Der Leistungsträger darf insoweit nicht entlastet werden (vgl.: BSG, Urt. v. 29.09.2009 - B 8 SO 16/08 R). Ist die Hilfe Dritter jedoch z. B. in Form einer Schenkung erfolgt, ist die Bedürftigkeit des Leistungsempfängers zu verneinen. Er unterliegt insofern keiner finanziellen bzw. rechtlichen Belastung mehr und die Hilfe hat nicht den Charakter einer nachträglichen Entschädigung.

Zusammenfassend ergeben sich somit folgende Konstellationen und Konsequenzen:

1. Die leistungsberechtigte Person steht zum Zeitpunkt der Entscheidung noch im laufenden Hilfebezug des SGB II und die Nachzahlung an den Vermieter/Energieversorger ist noch nicht erfolgt oder bereits unter Erlangung einer neuen Belastung/neuen Bedarfs erfolgt -> **der Bedarf ist unter Beachtung der Nachleistungsbegrenzungsregelung zu übernehmen.**

2. Die leistungsberechtigte Person steht zum Zeitpunkt der Entscheidung noch im laufenden Hilfebezug des SGB II und die Nachzahlung an den Vermieter/Energieversorger ist bereits erfolgt, der Betrag wurde der leistungsberechtigten Person aber im Wege einer Schenkung überlassen -> **der Bedarf ist nicht zu übernehmen.**

3. Die leistungsberechtigte Person steht zum Zeitpunkt der Entscheidung nicht mehr im laufenden Hilfebezug des SGB II und die Nachzahlung an den Vermieter/Energieversorger ist bereits erfolgt -> **der Bedarf ist nicht zu übernehmen.**

Nachleistungsbegrenzungsregelung

Besteht danach Bedürftigkeit im Sinne des SGB II, sind Leistungen im Wege des § 44 Abs. 4 SGB X in zeitlicher Hinsicht modifiziert durch die Bestimmung des § 44 Abs. 4 oder des § 48 Abs. 4 i. V. m. § 44 Abs. 4 SGB X jeweils i.V.m. § 40 Abs. 1 SGB II nachträglich bis maximal ein Jahr vor der Rücknahme zu erbringen (Nachleistungsbegrenzungsregelung). Dabei berechnet sich der Zeitpunkt der Rücknahme von dem Beginn des Jahres an, in dem der Verwaltungsakt von Amts wegen zurückgenommen wird oder bei Antragstellung auf Rücknahme (= Zahlungsbegehren) der Antrag gestellt wird. (z. B.: Antrag auf Rücknahme im Dezember 2018 bedeutet Leistungsgewährung nachträglich bis maximal 01.01.2017).

Allerdings kann ein Antrag auf Übernahme der Betriebskostennachzahlung bis zu vier Jahren nach Ablauf des Jahres beantragt und in der Folge zurückgenommen werden, die auf die Bekanntgabe des ursprünglich bewilligenden Bescheides folgen („Aufhebungs- bzw. Antragsfrist“).

Beispiel:

Im Juli 2015 erfolgt die Bekanntgabe des Bewilligungsbescheides. Im März 2016 wird die Betriebskostennachzahlungsanspruch des Vermieters fällig. Der Leistungsempfänger kann bis einschließlich 2019 (4 Jahre nach Bekanntgabe Bewilligung, beginnend mit Ablauf des Jahres der Bewilligung) die Kostenübernahme beantragen. Eine Zahlung erfolgt wegen der Nachleistungsbegrenzung jedoch nur, wenn der Antrag auf Rücknahme bzw. Zahlung im

Jahr 2016 oder 2017 erfolgt (maximal ein Jahr ab Jahresbeginn des Jahres der Antragstellung auf Rücknahme/Zahlung).

Anpassung der Vorauszahlungen für Heiz- und Nebenkosten

Auf die in § 560 Abs. 4 BGB normierte Möglichkeit, wonach jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch einseitige Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen kann, wird ausdrücklich hingewiesen. Auf diese Möglichkeit sollten leistungsberechtigte Mieter jedenfalls dann mit Nachdruck hingewiesen werden, wenn die vom Vermieter verlangten laufenden Abschläge für Kaltnebenkosten bzw. Heizkosten auch unter Erwägung von möglichen allgemeinen Kostensteigerungen in einem unbilligen Verhältnis zu dem in der Abrechnung ermittelten Verbrauch stehen (insbesondere, wenn sich aufgrund der Abrechnungen relativ hohe oder wiederholte Rückerstattungsansprüche ergeben haben). Verweigert der Leistungsempfänger eine Mitwirkung, ist eine entsprechende Anpassung der nach § 22 SGB II zu erbringenden Leistungen in Erwägung zu ziehen. Diese Anpassung sollte spätestens 6 Monate nach der Belehrung über die o.g. Möglichkeit erfolgen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Gasversorgungsunternehmen nach § 13 Gasgrundversorgungsverordnung (GasGVV) dazu verpflichtet sind, die neuen Abschlagszahlungen (ggf. unter Berücksichtigung von Preisänderungen) entsprechend dem Verbrauch im zuletzt abgerechneten Zeitraum zu berechnen.

22.9 Anmietung einer Wohnung ohne vorherige Zusicherung

Gemäß § 22 Abs. 4 SGB II sollen die Leistungsberechtigten vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung des Leistungsträgers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen.

Kommen die Leistungsberechtigten ihrer Pflicht zur Einholung einer Zusicherung nicht nach bzw. ziehen sie um, obwohl der Leistungsträger die Zusicherung nicht erteilt hat, haben die Leistungsberechtigten von Beginn an lediglich Anspruch auf Übernahme der angemessenen Unterkunfts-kosten. Der gänzliche Wegfall ihres Anspruchs auf Unterkunfts-kostenübernahme ist mit dem Fehlen der Zusicherung nicht verbunden.

Bei Leistungsberechtigten, die bei einem nicht erforderlichen Umzug in eine angemessene, aber teurere Unterkunft wechseln, sind nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II weiterhin nur die Leistungen in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen für die ehemalige Wohnung zu erbringen. Dies gilt unabhängig davon, ob sich die Kosten für die neue Wohnung innerhalb der Angemessenheitsgrenzen bewegen. Der Anwendungsbereich dieser Regelung ist allerdings auf Umzüge im örtlichen Vergleichsraum beschränkt, sodass diese bei einem trägerübergreifenden Umzug keine Anwendung findet (vgl. BSG, Urt. v. 01.06.2010 - B 4 AS 60/09 R, Rdnr. 18 ff; BSG, Urt. v. 24.11.2011 - B 14 AS 107/10 R, Rdnr. 13). Die ggf. durchzuführende Kürzung der Kosten für Unterkunft und Heizung (Deckelung) erfolgt grundsätzlich auf Dauer sofern kein Umstand eintritt, der zu einer Zustimmung führen könnte. Die Deckelung ist aber um den entsprechenden Prozentsatz anzupassen, um dem sich die abstrakt angemessenen Kosten erhöhen (Dynamisierung; vgl. BSG, Urt. v. 29.04.2015 – B 14 AS 6/14 R).

Sind die Unterkunfts-kosten der neuen Wohnung unangemessen, sind die Leistungsberechtigten ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass bei Entstehung von Mietschulden eine Kostenübernahme durch den Leistungsträger gem. § 22 Abs. 5 SGB II nicht in Betracht kommt. Ebenso können Nachzahlungen für Nebenkosten nicht übernommen werden.

Hinweis: Werden statt der tatsächlichen nur die angemessenen Unterkunfts-kosten übernommen, haben die Leistungsberechtigten nach 3 Monaten darzulegen, ob und wie sie

den Differenzbetrag aufgebracht haben und zukünftig auf Dauer selbst aufbringen werden (vgl. Rz. 22.5.6).

22.10 Wohnungswechsel und damit verbundene Kosten

Gem. § 22 Abs. 6 SGB II können bei vorheriger Zusicherung durch den Leistungsträger Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen (auch Aufwendungen für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen) und Umzugskosten übernommen werden. Über die Gewährung der Hilfe ist nach pflichtgemäßem Ermessen (vgl. § 39 SGB I) zu entscheiden. Die Ermessensentscheidung ist im Bescheid ausdrücklich zu begründen.

Die Kosten eines Wohnungswechsels sind nur dann zu berücksichtigen, wenn

- der Wohnungswechsel notwendig ist
- die neue Wohnung angemessen ist
- unvertretbare Mehrkosten in Bezug auf die Kosten für den Wohnungswechsel nicht entstehen.

Kosten, die zwar irgendwie mit einem Umzug zusammenhängen, gleichwohl systematisch eine andere Zuordnung erfordern, wie z.B. die Kosten der Einzugsrenovierung, können nicht den Wohnungsbeschaffungs- oder Umzugskosten zugeordnet werden. Aufwendungen für Einzugsrenovierung sind vielmehr Bestandteil der Kosten der Unterkunft (BSG, Ur. v. 16.12.2008 – B 4 AS 49/07 R, Rdnr. 11 ff.)

22.10.1 Notwendigkeit eines Umzuges

Ein Wohnungswechsel ist notwendig aufgrund einer vom Leistungsträger geforderten Kostensenkungsobliegenheit.

Ein Umzug ist ebenso erforderlich, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt, von dem sich auch ein Nichtleistungsempfänger leiten lassen würde (BSG, Ur. v. 24.11.2011 – B 14 AS 107/10 R, Rdnr. 17).

Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn

- die bisherige Wohnung zu groß oder zu teuer ist,
- der eigene Haushalt aufgelöst werden muss,
- wichtige familiäre Gründe vorliegen,
- eine finanzielle Entlastung auf Dauer zu erwarten ist,
- eine menschenwürdige oder familien-, behinderten- oder altengerechte Wohnung erforderlich ist.

Der bloße Wunsch des Hilfebedürftigen, sich räumlich wieder in die Nähe seiner erwachsenen Kinder zu begeben, fällt dem rein privaten Bereich zu und begründet keine Erforderlichkeit eines Umzugs (BSG, Ur. v. 06.05.2010 – B 14 AS 7/09 R).

22.10.2 Zusicherung zum Umzug

Gem. § 22 Abs. 4 SGB II sollen die Leistungsberechtigten vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung des kommunalen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen.

Gem. § 22 Abs. 4 S. 2 SGB II ist der kommunale Träger zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

Bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, sind die Sonderregelungen nach § 22 Abs. 5 SGB II zu beachten.

Die Regelungen zur Zuständigkeit nach § 22 VI SGB II sind ebenfalls zu beachten.

Ein Anspruch auf eine Zusicherung als ein der eigentlichen Leistungsbewilligung vorgeschalteter Verwaltungsakt besteht wegen des Bestimmtheitsgebots in § 34 Abs. 1 Satz 1 SGB X nur, wenn der Gegenstand des zuzusichernden Verwaltungsakts und der zugrundeliegende Sachverhalt bereits hinreichend konkretisiert sind. Daran fehlt es, wenn weder feststeht, in welche Wohnung der Leistungsberechtigte umziehen will (der Begriff des Umzugs umfasst auch dessen Ziel), noch in welcher Höhe Kosten für einen Umzug voraussichtlich anfallen werden (BSG, Urt. v. 17.12.2014 – B 8 SO 15/13 R).

22.10.3 Ablehnung der Zusicherung zum Umzug

Ist der Umzug nicht erforderlich oder die neue Unterkunft nicht angemessen, sind die Leistungsberechtigten im Ablehnungsbescheid ausdrücklich auf die Konsequenzen eines dennoch vorgenommenen Umzuges hinzuweisen:

- Kein Anspruch auf Übernahme der tatsächlichen Unterkunftskosten, lediglich die günstigeren Kosten für die bisherige angemessene Unterkunft werden gewährt bzw., wenn die vorherige Unterkunft nicht kostengünstiger war, Übernahme nur der angemessenen Unterkunftskosten.
- Kein Anspruch auf die Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution und Umzugskosten (§ 22 Abs. 6 SGB II)
- Kein Anspruch auf Übernahme von evtl. entstehenden Mietschulden gem. § 22 Abs. 8 SGB II
- Kein Anspruch auf Übernahme von Heiz- und Nebenkostennachforderungen (Abrechnungen sind dennoch anzufordern für den Fall, dass ein Guthaben entstanden ist.)

22.10.4 Zuständigkeit bei Umzug in den Bereich eines anderen Leistungsträgers

Die Zuständigkeiten vor, während und nach einem Umzug regeln sich wie folgt

Leistung/Aufgabe	örtliche Zuständigkeit
Abgabe der Zusicherung für die neue Unterkunft	Träger am Ort der neuen Unterkunft (§ 22 Abs. 4 Satz 1 SGB II)
Wohnungsbeschaffungskosten	Träger am bisherigen Wohnort (§ 22 Abs. 6 Satz 1 Halbsatz 1 SGB II)
Umzugskosten	Träger am bisherigen Wohnort (§ 22 Abs. 6 Satz 1 Halbsatz 1 SGB II)
Mietkaution / Erwerb von Genossenschaftsanteilen	Träger am Ort der neuen Unterkunft (§ 22 Abs. 6 Satz 1 Halbsatz 2 SGB II)
Erstausstattungen für die Wohnung einschl. Haushaltsgeräten gem. § 24 Abs. 3 Nr. 1 SGB II	Träger am Ort der neuen Unterkunft

22.10.5 Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten

Anträge auf Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten sind nach § 22 Abs. 6 SGB II nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Wohnungsbeschaffungskosten sind Aufwendungen, die mit dem Finden oder Anmieten einer Wohnung verbunden sind (BSG, Urt. v. 16.12.2008 – B 4 AS 49/07 R, Rdnr. 13). Unter den Begriff fallen z.B. Maklergebühren, Aufwendungen für Zeitungsinserate u.ä. .

22.10.5.1 Doppelte Mietaufwendungen

Nur im Ausnahmefall können auch doppelte Mietaufwendungen (für die alte und die neue Wohnung) berücksichtigt werden. Wechseln Leistungsberechtigte mit Zusicherung des Leistungsträgers in eine angemessene Wohnung und ist der Einzug unaufschiebbar, steht aber dem Wechsel eine vereinbarte Kündigungsfrist entgegen, kann die Miete für einen Zeitraum von höchstens bis zu 3 Monaten auch für die alte Wohnung übernommen werden. Eine weitere Doppelzahlung kann in Fällen mit gesetzlichen Betreuern angezeigt sein, wenn die betreuungsgerichtliche Genehmigung der Kündigung zu Verzögerungen führt. Der Leistungsberechtigte bzw. Betreuer muss alles ihm Mögliche und Zumutbare getan haben, die Aufwendungen für die frühere Unterkunft so gering wie möglich zu halten. Dazu kann die Suche nach einem Nachmieter gehören, aber auch das Verhandeln mit dem Vermieter über eine frühere Entlassung aus dem Mietvertrag oder ggf. die Suche nach einer Wohnung mit einem späteren Einzugstermin. Die entsprechenden Bemühungen sind schriftlich nachzuweisen.

Es entspricht der Rechtsprechung verschiedener Landessozialgerichte, dass bei einem Umzug ins Pflegeheim unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise doppelte Mietaufwendungen im notwendigen Umfang als sozialhilferechtlicher Bedarf zu übernehmen sind (vgl. LSG NRW, Urt. v. 18.02.2010 - L 9 SO 6/08; LSG Baden-Württemberg, Urt. v. 22.12.2010 - L 2 SO 2078/10; LSG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 10.03.2011 - L 15 SO 23/09 – jeweils mit weiterführenden Hinweis zu den Voraussetzungen).

Die Doppelmiete für den jeweiligen Monat ist von dem Leistungsträger zu übernehmen, in dessen örtlichem Zuständigkeitsbereich sich der Leistungsberechtigte zum Zeitpunkt Fälligkeit der doppelten Mietzahlung aufhält. Bei stationären Leistungen sind die Sonderregelungen zur örtlichen Zuständigkeit nach § 98 Abs. 2 SGB XII zu beachten.

22.10.5.2 Maklergebühren (Provision)

Im Rahmen der Mietrechtsnovellierung wurde auch das Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermG) geändert, sodass ab dem 01.06.2015 das sog. Bestellerprinzip gilt. Zuvor musste in der Regel der Mieter die Provision bezahlen, wenn er auf ein Maklerinserat hin eine Wohnung gemietet hat. Nunmehr muss derjenige den Makler bezahlen, der ihn auch beauftragt hat. Der Mieter zahlt also nur dann, wenn er seinerseits einen Makler einschaltet, um eine passende Wohnung zu suchen. Beauftragt der Vermieter den Makler und versucht er die Provision auf den Mieter abzuwälzen, muss er mit einem Bußgeld von bis zu 25.000 € rechnen. Aus den o. g. Gründen entfällt die Übernahme der Maklerprovision im Bereich des SGB II.

22.10.5.3 Renovierungskosten

Renovierungskosten zählen nicht zu den Wohnungsbeschaffungskosten, sondern zu den Kosten der Unterkunft (siehe hierzu Rz. 22.11).

22.10.6 Mietkaution

22.10.6.1 Allgemeines zu Mietkautionen

Eine Mietkaution ist eine Sicherheitsleistung, die der Mieter gegenüber dem Vermieter erbringt (§ 551 BGB). Kautionen dienen dazu, Forderungen der Vermieter bei Auszug der Mieter aus der Wohnung zur Schadenbeseitigung in Folge unterlassener Schönheitsreparaturen oder sonstiger Beschädigungen der Wohnung zu befriedigen. Für Wohnungen des Sozialen Wohnungsbau gilt dieser Kautionszweck ausschließlich (§ 9 Abs. 5 Wohnungsbindungsgesetz). Bei frei finanzierten Wohnungen können Kautionen, soweit keine andere Vereinbarung gegeben ist, auch für Mietzinsforderungen herangezogen werden.

Die Höhe der Kautionsdarlehensleistung darf 3 Monatsmieten (Grundmiete ohne Betriebskostenpauschale bzw. -vorauszahlung) nicht übersteigen. Der Mieter ist zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt, wovon Gebrauch zu machen ist. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig. Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

22.10.6.2 Voraussetzungen einer Kautionszahlung

Gem. § 22 Abs. 6 SGB II können Mietkautionen bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Leistungsträger übernommen werden. Über die Gewährung der Hilfe ist nach pflichtgemäßem Ermessen (vgl. § 39 SGB I) zu entscheiden.

Grundsätzlich kann eine Kautionsdarlehensleistung nur übernommen werden, wenn

- der Leistungsberechtigte die Zusicherung zum Umzug eingeholt hat und
- die Überlassung der Wohnung von der Kautionszahlung abhängig gemacht wird.

Nach § 42a Abs. 1 SGB II dürfen Kautionsdarlehensleistungen nur erbracht werden, wenn ein Bedarf weder durch geschütztes Vermögen nach § 12 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1, 1a und 4 SGB II noch auf andere Weise gedeckt werden kann. Möglich wäre beispielsweise, dass eine im Haushalt lebende nicht hilfebedürftige volljährige Person mit ausreichendem Einkommen und Vermögen die Kautionsleistung hinterlegt.

22.10.6.3 Form der Kautionsgewährung

Gem § 22 Abs. 6 SGB II soll die Mietkautionsdarlehensleistung in Form eines Darlehens gewährt werden.

Die Gewährung erfolgt grundsätzlich gegenüber der/dem hilfeberechtigten Mieterin/Mieter.

Mit dem Leistungsempfänger soll bereits bei Beantragung eines Kautionsdarlehens in einem Beratungsgespräch abgestimmt werden, ob die Kautionsdarlehensleistung direkt an den Vermieter gezahlt wird, welcher durch die Zahlung Kenntnis vom Leistungsbezug erlangt. Der Mieter kann seinen Anspruch auf Rückzahlung der Kautionsdarlehensleistung gegen den Vermieter auch formlos an den Leistungsträger abtreten, zu diesem Zweck muss er dem Leistungsträger gleichzeitig die Erlaubnis erteilen, den Vermieter über die Existenz der Abtretung und damit über den Bezug von Leistungen für die Unterkunft zu informieren. Die Beratung ist in einer Verhandlungsniederschrift zu dokumentieren.

22.10.6.4 Rückzahlung eines Kautionsdarlehens

Gemäß § 42a Abs. 2 SGB II ist das gewährte Kautionsdarlehens ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch eine monatliche Aufrechnung in Höhe von zehn Prozent des maßgebenden Regelbedarfs zu tilgen. Nach Beendigung des Leistungsbezuges ist der noch nicht getilgte Darlehensbetrag sofort fällig (§ 42a Abs. 4 Satz 1 SGB II).

Der Darlehensbetrag ist auch fällig, wenn die Wohnung aufgegeben und soweit dann die Kautionsdarlehensleistung durch den Vermieter ausgekehrt wird.

Sobald das Darlehensdarlehen bereits vor Beendigung des Mietverhältnisses getilgt wurde, sind im Falle einer Abtretung sowohl Vermieter als auch Mieter darüber zu informieren, dass von der Abtretung seitens des Leistungsträgers kein weiterer Gebrauch gemacht wird.

22.10.7 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 eine Einrichtung ist.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Umzüge selbst organisiert und in Eigenleistung (auch Nachbarschafts-, Bekannten- bzw. Verwandtenhilfe) durchgeführt werden (Kostenminderungspflicht). Als notwendige Umzugskosten können daher bei einer Ermessensentscheidung insbesondere die Aufwendungen für einen erforderlichen Leihtransporter (anhand von Kostenvoranschlägen) und Kraftstoffkosten, die Anmietung von Umzugskartons, die Kosten für Verpackungsmaterial und die üblichen Kosten für die Versorgung mithelfender Familienangehöriger und Bekannter zu übernehmen sein. Als übliche Kosten ist eine Pauschale von bis zu 10,00 € pro Person und Tag angemessen.

Zu den Umzugskosten zählen auch die Kosten, die durch die Räumung einer Wohnung und Entsorgung von Möbeln und anderen Gebrauchsgütern auf einer Deponie entstehen, wenn die Möbel und andere Gebrauchsgüter nicht in die neue Unterkunft / Einrichtung mitgenommen werden können (BSG, UrT. v. 15.11.2012 - B 8 SO 25/11 R) sowie die Kosten für die Einrichtung eines Telefonanschlusses und einen Nachsendeauftrag (BSG, Urteil vom 10.08.2016, B 14 AS 58/15 R).

Dementgegen sind aus einem Fehlgebrauch der Wohnung resultierende Entrümpelungskosten (Aufräumen einer Messie-Wohnung) nicht als Kosten der Unterkunft zu übernehmen. Als Anspruchsgrundlage hierfür kommt allenfalls § 67 SGB XII in Betracht (LSG Niedersachsen-Bremen, Beschl. v. 08.03.2012 – L 13 AS 22/12 B ER).

Lediglich dann, wenn der Leistungsberechtigte den Umzug (auch Räumung und Entsorgung wie oben) etwa wegen Alters, Behinderung, körperlicher Konstitution oder wegen der Betreuung von Kleinstkindern nicht selbst vornehmen oder durchführen kann, kann auch die Übernahme der Aufwendungen für einen gewerblich organisierten Umzug (nach vorherigem Einholen von mindestens zwei, in der Regel jedoch drei Kostenvoranschlägen) in Betracht kommen. Familienmitglieder, Angehörige oder Freunde sind nicht grundsätzlich verpflichtet, für einen Leistungsberechtigten einen Umzug durchzuführen (vgl. BSG, UrT. v. 06.05.2010 – B 14 AS 7/09 R; BSG, UrT. v. 15.11.2012 – B 8 SO 25/11 R). Dennoch sollte im Gespräch mit Leistungsberechtigten versucht werden darauf hinwirken, dass vorgenannte Personen vorrangig in Anspruch genommen werden.

22.11 Renovierung

Renovierungsaufwendungen gehören rechtlich zu den Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II, sofern es sich um eine

1. Einzugsrenovierung im Zusammenhang mit einem notwendigen Umzug handelt und im Mietvertrag die bezugsfertige Übergabe nicht vereinbart ist (BSG UrT. v. 19.03.2008 - B 11b AS 31/06 R; BSG UrT. v. 16.12.2008 - B 4 AS 49/07 R, Rdnr. 11 ff);
2. Auszugsrenovierung im Zusammenhang mit einem notwendigen Umzug handelt und im Mietvertrag die Verpflichtung dazu vereinbart ist (BSG UrT. v. 06.10.2011 – B 14 AS 66/11).

Rechtlich zählen die Renovierungskosten stets nicht zu den Wohnungsbeschaffungs- oder Umzugskosten.

Eine Übernahme der Renovierungsaufwendungen nach Ziffer 1 oder/und Ziffer 2 als Kosten der Unterkunft setzt einen wirksamen Mietvertrag voraus. Fälle, in denen eventuelle Zweifel

an der Wirksamkeit des Mietvertrages bestehen, sind der Fachaufsicht des Kreissozialamtes zur Prüfung vorzulegen.

Die notwendige Renovierung soll vorrangig durch den Hilfebedürftigen in Eigenleistung oder durch Organisation von Selbsthilfe (auch Hilfe von Verwandten, Bekannten oder Freunden) erfolgen.

Ist eine notwendige Renovierung durch Eigenleistung oder Selbsthilfe dem Hilfebedürftigen nicht zumutbar, sind die unabdingbar notwendigen Aufwendungen für eine Firma / Dienstleister als Bedarf anzuerkennen.

Der Antragsteller hat mindestens 3 Kostenvoranschläge vorzulegen. Die leistungserbringende Stelle hat auf ihr bekannte, kostengünstige Angebote hinzuweisen.

Unzumutbar ist eine Eigenleistung/Selbsthilfe insbesondere dann, wenn

- der Hilfebedürftige körperlich oder geistig nicht in der Lage ist, die im Zusammenhang mit der Renovierung stehenden Tätigkeiten zu verrichten und/oder
- die familiäre Konstellation eine Verrichtung der im Zusammenhang mit der Renovierung stehenden Tätigkeit nicht zulässt.

22.12 Schönheitsreparaturen

Größere Schönheitsreparaturen sind Instandsetzungsarbeiten, die zur Beseitigung eines verschlechterten Aussehens der Mieträume erforderlich sind, soweit die Veränderungen durch einen normalen vertragsmäßigen Gebrauch eingetreten sind.

Das bedeutet, dass die Reparaturen nicht durch Beschädigungen der Mietwohnung erforderlich geworden sein dürfen, die über durch normales Wohnen hervorgerufene Schäden hinausgehen. Diese Aufwendungen stellen Schadensersatzforderungen des Vermieters dar und gehören nicht zu den Kosten der Unterkunft.

Größere Schönheitsreparaturen umfassen:

- Tapezieren und Anstreichen der Decken und Wände
- Streichen der Fußböden, Heizkörper und Heizrohre
- Anstrich der Innentüren sowie der Innenseiten der Außentüren und Fenster

Nach den einschlägigen Vorschriften des Mietrechts ist grundsätzlich der Vermieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet. Diese Pflicht wird in der Regel durch den Mietvertrag dem Mieter übertragen.

Schönheitsreparaturen in nach Formulklauseln im Mietvertrag starr vorgegebenen Zeiträumen dürfen nicht verlangt werden und sind auch nicht erforderlich, wenn ein erkennbarer Bedarf noch nicht gegeben ist (BGH Ur. v. 18.10.2006 – VIII ZR 52/06). Solche zivilrechtlich unwirksamen Klauseln führen dazu, dass den Mieter auch bei tatsächlich bestehendem Renovierungsbedarf keine Schönheitsreparaturverpflichtung trifft. Es bleibt dann bei dem Grundsatz des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB, wonach die Schönheitsreparaturen als Aufwendungen zur Erhaltung der Mietsache vom Vermieter durchzuführen sind (vgl. LSG NRW, Ur. v. 22.07.2010 – L 7 AS 60/09).

Größere Schönheitsreparaturen sind den Kosten der Unterkunft gem. § 22 SGB II zuzuordnen (siehe BSG, Ur. v. 19.03.2008 - B 11b AS 31/06 R; LSG Niedersachsen-Bremen, Beschl. v. 28.01.2008 - L 9 AS 647/07 ER).

Anträge auf Übernahme der Kosten von größeren Schönheitsreparaturen sind unter folgenden Bedingungen zu bewilligen:

- Der Mieter muss zur Durchführung der Schönheitsreparaturen durch Mietvertrag wirksam verpflichtet sein
- Die Schönheitsreparaturen müssen erforderlich sein. Die Erforderlichkeit ist durch Hausbesuch festzustellen.
- Die Kosten müssen angemessen sein. Die Preise für Material sind nach unterem Preisniveau anzuerkennen.
- Lohnkosten sind nur dann anzuerkennen, wenn die Hilfeempfänger oder Unterhaltspflichtige nicht in der Lage sind, die o. a. Tätigkeiten selbst auszuführen (siehe Rz. 22.10.7).

Kleinere Schönheitsreparaturen, die mit ein wenig Farbe, Kleister, einem Tapetenstück oder Gips ohne weiteres erledigt werden können sind hingegen bereits durch die Regelleistung abgegolten (Abteilung 4: Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung).

22.13 Höhe der angemessenen Kosten für Renovierung und größere Schönheitsreparaturen

Die Kosten für Renovierung und größere Schönheitsreparaturen sind den Kosten der Unterkunft zuzurechnen. Die Angemessenheit ist als unbestimmter Rechtsbegriff auslegungsfähig. Das BSG (Urt. v. 16.12.2008 - B 4 AS 49/07 R) sieht Renovierungen als angemessen an, die zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich sind. Für die Beurteilung der Angemessenheit hatte es ein bereits existierendes Sachverständigengutachten aus einem anderen Verfahren (SG Duisburg – S 27 AS 502/08) herangezogen. Das Gutachten deckt die typischen Leistungen wie Tapeten und Farben für Wand- und Deckenfläche einschl. des erforderlichen Zusatzmaterials (Farbrollen, Pinsel, Kleister, Schutzabdeckung und Lacke für Heizkörper- und Türanstrich).

Kosten für Werkzeug und Hilfsmittel, die unabhängig von der zu renovierenden Fläche sind, werden je nach Art des Gewerkes wie folgt übernommen:

- bei **Tapezierarbeiten** 39,00 €
- bei **Streicharbeiten** 29,00 €
- bei **Lackierarbeiten** 18,00 €

Flächen- bzw. stückzahlabhängige Materialkosten:

1. **Deckenanstrich**
bis 30 qm 6,99 € + 0,15 € pro zusätzlichem qm
2. **Wandanstrich**
bis 30 qm 13,98 € + 0,60 € pro zusätzlichem qm
3. **Raufasertapete mit Kleister und Anstreichmittel**
bis 30 qm 107,15 € + 3,37 € pro zusätzlichem qm
4. **Dekortapete mit Kleister**
bis 30 qm 75,31 € + 2,43 € pro zusätzlichem qm
5. **Türanstrich**
für die ersten 3 Türen 15,31 € + 7,66 € pro weiterer Tür
6. **Heizkörperanstrich**
für die ersten drei Heizkörper 14,98 € + 7,49 € pro weiterem Heizkörper
7. **Abdekarbeiten**
bis 30 qm 10,53 € + 0,65 € pro zusätzlichem qm

Da es sich bei den Quadratmeterangaben nur um die Bodenfläche handeln kann, erhöhen sich die Materialkosten zu 2., 3. und 4. bei Raumhöhen ab 2,71 m um 12,5 %, ab 2,91 m um 22 % und ab 3,21 m um 30 %.

Bodenbeläge

Eine Übernahme von Bodenbelägen ist in Einzelfällen möglich, wenn die anzumietende Wohnung tatsächlich mit keinem Bodenbelag ausgestattet und dies im Mietvertrag auch vermerkt ist. Es kann ein Richtwert von 3 € pro qm zugrunde gelegt werden.

22.14 Übernahme von Unterkunftskosten inhaftierter Personen

Aufgrund der zum 01.08.2006 in Kraft getretenen Gesetzesänderung in § 7 Abs. 4 SGB II ist eine Systementscheidung zwischen SGB II und SGB XII vorzunehmen. Die Zuständigkeit bezüglich der Beantragung und Entscheidung über einen Antrag auf Übernahme der Kosten einer Mietwohnung zur Erhaltung derselben während eines kurzzeitigen Zeitraumes der Inhaftierung ist grundsätzlich dem SGB XII zuzuordnen.

Die Ausnahmeregelung nach § 7 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 SGB II gilt nicht für Freigänger mit tatsächlicher Arbeit von mehr als 15 Wochenstunden. Für diesen Personenkreis besteht kein Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II.

Weiterfinanzierung durch in der Wohnung verbliebene Angehörige

Da bei der Inhaftierung eines Bewohners keine Bedarfsgemeinschaft mehr mit den in der Wohnung verbliebenen Angehörigen besteht und damit für ihn die kopfanteiligen Unterkunftskosten entfallen, ist die Weiterfinanzierung über die Anerkennung der vollen Miete bei der Restfamilie (i.d.R. im SGB II Bereich) zu lösen. Die Übernahme der Kosten der Unterkunft kommt jedoch auch hier grundsätzlich nur soweit in Betracht, wie die Wohnung – ausgehend von den verbleibenden Personen – den Angemessenheitskriterien entspricht (ein Kostensenkungsverfahren wäre ggf. durchzuführen). Ist die Wohnung nicht angemessen, können die Kosten der Unterkunft nur im angemessenen Rahmen – auch hier wieder ausgehend von den verbleibenden Personen - übernommen werden. In Abhängigkeit von der Prognose über die Dauer der Inhaftierung kann es jedoch erforderlich werden, von der angemessenen Wohnfläche der nächsthöheren Personenzahl auszugehen (analog der Regelung zur Wohnfläche bei bestehender Schwangerschaft).

Verfahrensweise

Bei Vorliegen der Ausnahmeregelung zum Leistungsausschluss sind im Bereich des SGB II die nachfolgenden Regelungen aus dem Bereich des SGB XII entsprechend anzuwenden. Dabei treten an die Stelle der §§ 35 und 36 Abs. 1 SGB XII die §§ 22 und 22 Abs. 8 SGB II.

Nach Entscheidung des SG Köln (Urt. v. 22.08.2013 – S 39 SO 61/12, beigefügt als Anlage 4 zur RLK 02/2013) sind bei der Prüfung einer möglichen Übernahme der Unterkunftskosten während der Inhaftierung folgende Rechtsgrundlagen systematisch abzuarbeiten:

- § 35 SGB XII – Bedarfe für Unterkunft und Heizung
- § 36 Abs. 1 SGB XII – Sonstige Hilfen zur Sicherung der Unterkunft
- §§ 67, 68 SGB XII – Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten

Ausgehend vom Zeitpunkt der erstmaligen Antragstellung kann es sich bei Leistungen nach § 35 SGB XII nur um solche Kosten handeln, welche in der Zukunft liegen und den Bedarf des Wohnens decken.

Bei Schulden nach § 36 Abs. 1 SGB XII kann es sich nur um solche Unterkunftskosten handeln, welche bezogen auf den vorgenannten Zeitpunkt bereits aufgelaufen waren.

Voraussetzung für eine Übernahme der Miete zur Beibehaltung der Wohnung während der Dauer eines kurzzeitigen Freiheitsentzuges ist jedoch, dass es sich um eine Wohnung handelt, die den **Angemessenheitskriterien** entspricht und die nach erfolgter Entlassung auch wieder als Unterkunft genutzt werden soll. Die Beantwortung der Frage einer „kurzzeitigen“ Freiheitsstrafe ist von den Gerichten unterschiedlich beurteilt worden. Ein Zeitraum von **6 Monaten** ist in der Regel hier Zugrunde zu legen. Dieser kann jedoch im Einzelfall ausgeweitet werden, wobei die Höchstgrenze von einem Jahr keinesfalls

überschritten werden soll. Sofern eine Ablehnung des Antrages erfolgt ist die Frage zu prüfen, inwieweit die Kosten für die Einlagerung der Möbel übernommen werden können. Voraussetzung für eine solche Übernahme der Kosten ist hier ebenfalls die Abklärung der Notwendigkeit und der Angemessenheit einer solchen Unterbringung z.B. im Verhältnis zu den Kosten einer Neuanschaffung.

Der Hilfeempfänger ist auf die Senkung der Kosten hinzuweisen. Folgende Möglichkeiten zur Kostensenkung stehen zur Verfügung:

- Vermietung (Untervermietung)
- Verminderung der Nebenkosten

Erst wenn nach den vorgenannten Regelungen eine Kostenübernahme nicht möglich ist, erfolgt in einem letzten Schritt eine Prüfung von Leistungen nach §§ 67, 68 SGB XII durch das Kreissozialamt. Bei der Prüfung, ob die Hilfe bei drohender Wohnungslosigkeit von Inhaftierten auf die §§ 67, 68 SGB XII zu stützen ist, muss beachtet werden, dass diese Hilfen immer nachrangig sind und ein Strafgefangener nicht automatisch die in § 67 SGB XII besonders hervorgehobenen sozialen Schwierigkeiten aufweist. Der Frage, ob die Inhaftierte Person überhaupt dem leistungsberechtigten Personenkreis nach § 67 SGB XII zuzurechnen ist, kommt hierbei besondere Bedeutung zu.

Es wird darauf hingewiesen, dass es auch Aufgabe des Sozialen Dienstes der Justizvollzugsanstalt ist, eine drohende Wohnungslosigkeit durch geeignete Maßnahmen (Hilfe bei der Beschaffung einer neuen Wohnung etc.) abzuwenden.

22.15 Übernahme von Mietschulden und Energiekostenrückständen

22.15.1 Grundsätzliches

Sofern Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden, können gem. § 22 Abs. 8 SGB II auch Schulden übernommen werden, soweit 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 einzutreten droht. Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II ist vorrangig einzusetzen. Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.

Bei Beantragung der o.g. Leistung muss vorab geprüft werden, ob tatsächlich Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Es ist dabei sicherzustellen, dass die Wohnung nicht geräumt wird, wenn die Schulden durch den SGB II-Träger übernommen werden und es muss ein besonderes Interesse am Erhalt der Wohnung bestehen. Ein besonderes Interesse kann u.a. dann vorliegen, wenn mindestens ein minderjähriges Kind mit in dem Haushalt lebt oder aber bei einer alleinstehenden Person die Obdachlosigkeit droht.

Die Übernahme von Stromrückständen wird nicht unter die in § 22 Abs. 8 SGB II genannten „vergleichbaren Notlagen“ subsumiert. Da Haushaltsenergie Bestandteil des Regelbedarfs ist, kommt die Übernahme von Stromschulden im Einzelfall nur nach den Vorschriften des § 24 Abs. 1 SGB II in Betracht.

Bei Mietschuldenübernahmen nach § 22 Abs. 8 SGB II sind in Abweichung von den Grundsätzen des Kopfteilprinzips nur die durch den Mietvertrag zivilrechtlich verpflichteten Personen als Darlehensnehmer anzusehen, soweit sie die Wohnung gemeinsam nutzen und im Leistungsbezug nach dem SGB II stehen (BSG, Urt. v. 18.11.2014 - B 4 AS 3/14 R, Rdnr. 28).

22.15.2 Ermessensentscheidung

Die Entscheidung über die darlehensweise Übernahme von Mietschulden nach § 22 Abs. 8 SGB II steht im pflichtgemäßen Ermessen des Leistungsträgers.

Dabei ist neben den Umständen des Einzelfalls insbesondere das Gebot der familiengerechten Hilfeleistung, der Nachranggrundsatz und das Ziel der Leistung, die Leistungsberechtigten zur Selbsthilfe zu befähigen (§ 1 SGB II) sowie ihre Eigenständigkeit und Eigenverantwortlichkeit zu stärken, zu beachten.

Darüber hinaus sind sowohl Art und Umfang des Bedarfs als auch die Ursachen des Bedarfs und das bisherige Verhalten der Leistungsberechtigten zu berücksichtigen.

Insbesondere folgende Kriterien sind bei der Ermessensentscheidung zu berücksichtigen:

Sicherung der Unterkunft

Der Leistungsträger kann grundsätzlich nur Schulden zur Sicherung der Unterkunft darlehensweise übernehmen, wenn

- a) die Unterkunft aufgrund einer bestehenden miet- bzw. kaufvertraglichen Berechtigung von den Leistungsberechtigten tatsächlich genutzt wird; (Ausnahme: Leistungsberechtigte sind inhaftiert und können daher ihre Wohnung zurzeit gar nicht oder allenfalls während der Zeit eines Hafturlaubes nutzen), und
- b) durch die einmalige Schuldenübernahme die Unterkunft auf Dauer, also nicht nur vorübergehend, von dem/der Leistungsberechtigten erhalten werden kann. Ist trotz Schuldenübernahme in Zukunft mit neuen Mietschulden und erneuter Kündigung zu rechnen oder eine erneute begründete Kündigung aus anderen Gründen zu erwarten, ist die Sicherung der Unterkunft durch Schuldenübernahme grundsätzlich nicht möglich.

Nicht gerechtfertigt ist grundsätzlich eine Leistung zur Sicherung einer nicht angemessenen Unterkunft.

Vorrang der Selbsthilfe

Eine darlehensweise Schuldenübernahme kann nur in Betracht kommen, wenn der Verlust der Unterkunft von den Leistungsberechtigten nicht selbst beseitigt werden kann (Selbsthilfe). So sind zunächst die Selbsthilfemöglichkeiten der Leistungsberechtigten, ihre wirtschaftliche Situation und ihre Vermögensverhältnisse zu prüfen, auch wenn die Leistungsberechtigten Leistungen nach dem SGB II erhalten.

In Betracht kommen können z. B. folgende Selbsthilfemöglichkeiten:

- Einsatz von geschütztem Barvermögen nach § 12 Abs. 2 Ziff. 1 oder 4 SGB II
- Hinausschieben der Bedarfsdeckung durch Stundung, Tilgungsstreckung o.ä. Die Mitarbeiter des Sozialamtes sollen im Einzelfall darauf hinwirken, dass die Vermieter angemessene Ratenzahlungen auf die Rückstände der hilfebedürftigen Person akzeptieren.
- Einsatz von freibleibenden Einkommensteilen (z.B. Erziehungsgeld, Einkommensfreibetrag)
- Einsatz von Freibeträgen, die zur Schuldentilgung eingesetzt werden können (z.B. Freibetrag wegen Erwerbstätigkeit).

Verfügen die Leistungsberechtigten über Selbsthilfemöglichkeiten, reichen diese jedoch nicht aus, die Unterkunft zu sichern, ist ggf. nur der fehlende Restbetrag darlehensweise zu übernehmen.

Ursache des Bedarfs

Auch die Gründe, die zur Gefährdung der Unterkunft oder zur anderweitigen Notlage geführt haben, sind von Bedeutung. So kann eine Übernahme von Schulden dann nicht

gerechtfertigt sein, wenn die Leistung das nicht erwünschte Verhalten noch verstärken würde. Dies ist z. B. dann der Fall, wenn

- bereits in der Vergangenheit eine Leistung zur Schuldentilgung für den gleichen Zweck erbracht wurde
- die Leistungsberechtigten ihr Einkommen einsetzen, ohne den notwendigen Lebensunterhalt zu sichern, oder
- die Leistungsberechtigten die Miete im Vertrauen darauf, dass das Sozialamt die Schulden übernehmen wird, nicht zahlen

Die Ermessensentscheidung ist im Bescheid ausdrücklich zu begründen.

22.15.3 Erhaltungsmöglichkeit einer Wohnung nach fristloser Kündigung

Nach § 543 Abs. 1 i.V.m. § 543 Abs. 2 Nr. 3 a und 3b BGB kann der Vermieter außerordentlich fristlos kündigen, wenn die Mieter für 2 aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete (Miete für 1 Monat, s. § 569 Abs. 3 Ziff. 1 BGB) in Verzug sind oder die Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als 2 Termine erstreckt mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug sind, der die Miete für 2 Monate erreicht.

Gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB wird die Kündigung dann unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von 2 Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546 a Abs. 1 befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Dies gilt allerdings nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als 2 Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist.

§ 546a Abs. 1 BGB: Gibt der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, so kann der Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete oder die Miete verlangen, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist.

Somit haben die Mieter bzw. der Leistungsträger die Möglichkeit, innerhalb von 2 Monaten durch Zahlung der rückständigen Miete oder durch Abgabe einer Verpflichtungserklärung die Wohnung zu erhalten.

22.15.4 Verfahren und Form der Hilfestellung

Vor einer Übernahme von Mietrückständen ist grundsätzlich eine Bestätigung des Vermieters einzuholen, dass er bereit ist, das Mietverhältnis fortzusetzen.

Die Geldleistung ist als zinsloses Darlehen zu erbringen.

Die Rückzahlungsmodalitäten sind im Vorfeld mit den Leistungsberechtigten zu vereinbaren. Hierbei ist Rz. 22.10.6.4 (Kautionsdarlehen) sinngemäß zu beachten.

Die Bewilligung des Darlehens und die Rückzahlungsmodalitäten sind verbindlich per Darlehensbescheid festzulegen.