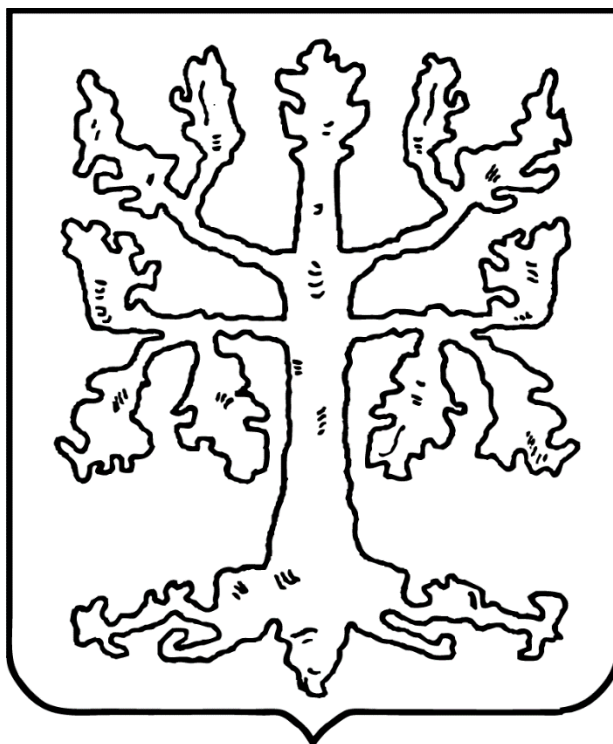
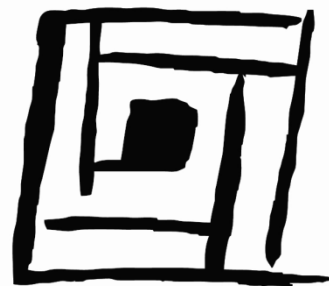


HAGEN

Stadt der FernUniversität



**Arbeitshinweise zu den angemessenen Kosten der
Unterkunft und Heizung; Erstausstattung der
Wohnung einschl. Haushaltsgeräte für
Leistungsbezieher nach dem SGB II / SGB XII mit
Anmerkungen
für Leistungsbezieher nach dem
Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)**

(Stand: März 2022)

Änderungen in roter Schrift

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	8
1.1	Grundsätzliches	8
1.2	Gesetzliche Grundlagen	8
2.	Verbindliche Verfahrenshinweise	9
2.1	Grundsätzliches	9
2.2	Datenpflege in der Verfahrenssoftware (schlüssiges Konzept)	10
2.2.1	Rechtskreise SGB II, SGB XII und AsylbLG	10
3.	Unterkunft	10
3.1	Definition und Grundsätzliches	10
3.2	Der Mietvertrag	12
3.2.1	Formularmietvertrag	12
3.2.2	Unbefristeter Mietvertrag	13
3.2.3	Qualifizierter Zeitmietvertrag	13
3.2.4	Alter Zeitmietvertrag	13
3.2.5	Staffelmietvertrag	13
3.2.6	Indexmietvertrag	14
3.3	Vermieterwechsel	14
3.4	Mietverträge zwischen Familienangehörigen	15
3.5	Mieterhöhungen	15
3.5.1	Mieterhöhungen wegen Modernisierung	15
3.5.2	Sonstige Mieterhöhungen	16
3.6	Zu berücksichtigende Mietanteile	16
3.6.1	Grundsätzliche Aufteilung	16
3.6.2	Bedarfs- bzw. Einstandsgemeinschaft	16
3.6.3	Haushalts- bzw. Wirtschaftsgemeinschaft	17

3.6.4	Wohngemeinschaft	19
3.6.5	Untervermietung	20
3.7	Bestandteile der Bedarfe der Unterkunft	20
3.8	Nicht übernahmefähige Bedarfe	21
3.9	Kosten der Unterkunft in sonstigen Unterkünften	21
3.9.1	Obdachlosenunterkunft	22
3.9.2	Frauenhaus	22
3.9.3	Kabelanschluss	23
3.9.4	Wartungskosten der Heiztherme	24
3.9.5	Möblierungszuschlag	24
3.9.6	Garage oder Stellplatz	25
3.9.7	Rauchwarnmelder	25
3.9.8	Andere vertraglich geschuldete Zuschläge	26
4.	Anforderungen an die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft (Schlüssiges Konzept)	26
4.1	Vorbemerkung	26
4.2	Feststellung der angemessenen Wohnungsgröße	27
4.2.1	Allgemeines	27
4.2.2	Zeitweilige („temporäre“) Bedarfsgemeinschaften	28
4.3	Feststellung der angemessenen Nettokaltmiete (Grundmiete ohne Betriebskosten)	29
4.4	Feststellung der angemessenen kalten Betriebskosten (ohne Heizung)	30
4.5	Angemessene Kosten der Unterkunft (Bruttokaltmiete ohne Heizkosten).....	32
4.5.1	Angemessene Kosten der Unterkunft nach dem SGB II	32
4.5.2	Angemessene Kosten der Unterkunft für den Personenkreis mit abweichendem Wohn- oder Raumbedarf nach dem 4. Kapitel SGB XII.....	32
4.5.2.1	Allgemeines	32

4.5.2.2 Abweichender Wohnbedarf	33
4.5.2.3 Höherer Raumbedarf	34
4.5.3 Angemessene Kosten der Unterkunft für den Bereich des AsylbLG	34
4.6 Klimabonus	35
5. Kostensenkungsverfahren	36
5.1 Grundsätzliches	36
5.2 Bestandsfälle	37
5.3 Arten der Kostensenkung	37
5.4 Ausnahmen	38
5.4.1 Subjektive Unmöglichkeit	38
5.4.2 Unwirtschaftlichkeit	40
5.4.2.1 Grundsätzliches	40
5.4.2.2 Regelungen im Rechtskreis des SGB II	40
5.4.2.3 Regelungen im Rechtskreis des SGB XII	40
5.5 Kündigungsfristen	41
5.6 Befristete Übernahme unangemessener Unterkunftskosten	41
5.7 Kostensenkungsaufforderung und deren Folgen	42
6. Wohnungswechsel	44
6.1 Grundsätzliches und Zuständigkeit	44
6.2 Umzüge in einen anderen kommunalen Vergleichsraum; Zusicherung und Zustimmung	44
6.2.1 Regelungen im Rechtskreis SGB II	44
6.2.2 Regelungen im Rechtskreis SGB XII	45
6.3 Umzüge innerhalb des kommunalen Vergleichsraumes; Erforderlichkeit	46
6.3.1 Regelungen im Rechtskreis SGB II	46
6.3.2 Regelungen im Rechtskreis SGB XII	46
6.4 Umzugsgründe	47

6.4.1 Personenkreis Ü 25	47
6.4.2 Personenkreis U 25	48
6.4.2.1 Schwerwiegende soziale Gründe	49
6.4.2.2 Sonstige, ähnlich schwerwiegende Gründe	50
6.4.2.3 Eingliederung in den Arbeitsmarkt	51
6.5 Notwendigkeit eines Umzuges	52
6.5.1 Allgemeines	52
6.5.2 Angemessenheitsprüfung eines Mietangebotes	52
6.5.3 Verfahren Umzug in sog. Mischfällen	53
6.6 Wohnungsbeschaffungskosten	54
6.7 Genossenschaftsanteile	55
6.8 Mietkautionen	56
6.9 Vorrang der Selbsthilfe/vorrangiger Einsatz von geschütztem Vermögen	57
6.10 Regelungen zur Darlehensgewährung	58
6.11 Umzugskosten	59
6.11.1 Vorrang der Selbsthilfe	59
6.11.2 Notwendige Kosten des Umzuges.....	59
7. Selbst bewohnte Eigenheime und Eigentumswohnungen	60
7.1 Vermögensprüfung	60
7.2 Angemessenheit	61
7.3 Berücksichtigungsfähige Aufwendungen	61
7.4 Berücksichtigung von Tilgungsleistungen im Einzelfall	65
7.5 Angemessene Heizkosten bei Wohneigentum	66
7.6 Verfahren bei nicht angemessenen Unterkunftskosten bei Wohneigentum.....	67
8. Heizkosten	67

8.1 Berücksichtigung von Heizkosten	67
8.2 Überschreitung der Angemessenheitsgrenze	70
8.3 Einmalleistungen	72
8.3.1 Heizbeihilfe Kohle	73
8.3.2 Heizbeihilfe Öl	73
9. Warmwasser	74
10. Guthaben und Rückzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen	75
10.1 Regelungen im Rechtskreis SGB II	75
10.2 Regelungen in den Rechtskreisen SGB XII und AsylbLG	77
11. Forderungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen	77
11.1 Grundsätzliches	77
11.2 Angemessene Unterkunftskosten	78
11.3 Nicht angemessene Unterkunftskosten	79
11.3.1 Einzug (ohne Zusicherung oder Zustimmung) in eine nicht angemessene Wohnung	80
11.3.2 Senkung der Unterkunftskosten auf den angemessenen Betrag (Verfahren wirksam abgeschlossen)	80
11.3.3 Verfahren zur Senkung der Unterkunftskosten noch nicht abgeschlossen	80
12. Renovierungskosten	79
12.1 Grundsätzliches	80
12.2 Rechtliche Beurteilung von Mietvertragsklauseln	81
12.3 Bedarfsdeckung	84
12.4 Schönheitsreparaturen	84
12.4.1 Einzugsrenovierung	86
12.4.2 Auszugsrenovierung	87
12.5 Abgeltungsklausel	88
12.6 Schäden durch vertragswidrigem Gebrauch der Mietsache	89

13. Hinweise zum Sozialdatenschutz / Direktzahlungen an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte.....	89
13.1 Hinweise zum Sozialdatenschutz – Kontaktaufnahme zum Vermieter	89
13.2 Grundsätzliches zu Direktzahlungen	89
13.3 Direktzahlung auf Antrag des Leistungsberechtigten	90
13.4 Direktzahlung wegen nicht zweckentsprechender Verwendung	90
14. Übernahme von Schulden	91
14.1 Grundsätzliches	91
14.2 Vorrang der Selbsthilfe/vorrangiger Einsatz von geschütztem Vermögen	91
14.3 Prüfung der Voraussetzungen	92
14.4 Zuständigkeit	93
14.5 Schuldenübernahme bei „vergleichbarer Notlage“	93
14.6 Information bei Räumungsklage	95
14.7 Sonderproblem: Übernahme der Kosten der Unterkunft bei Inhaftierten	96
15. Inkrafttreten	96
Anlage 1 Richtlinie der Stadt Hagen für einmalige Bedarfe im SGB II.....	97

1. Einleitung

1.1 Grundsätzliches

Die Arbeitshinweise sollen das Gesamtthema der Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in einem Gesamtzusammenhang behandeln und dabei auf die aktuellen Entwicklungen und Problemstellungen verweisen, wobei auch auf die einschlägige Rechtsprechung eingegangen wird. Sie sollen zudem dazu dienen, Hilfestellungen zu geben, die Regelungen über die Gewährung von Kosten in der Praxis gesetzeskonform anzuwenden und die entscheidungserheblichen Voraussetzungen zu beachten. Dies ist insbesondere für eine gerichtsfeste Entscheidungspraxis geboten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Arbeitshinweise nicht jeden denkbaren Einzelfall regelt. Nach den Grundprinzipien der Grundsicherung für Arbeitssuchende und der Sozialhilfe wird vielmehr auf die Prüfung der Sachverhalte im Rahmen von Einzelfallentscheidungen, bei denen das plichtgemäße Ermessen auszuüben ist, verwiesen.

Grundlage für diese Arbeitshinweise sind die Arbeitshilfe für Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II des Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales des Landes NRW (MAIS) in der 6. Auflage (Stand 01.09.2013), „Das Mieterlexikon“, die Broschüre „Die Zweite Miete“, der Ratgeber „Mietnebenkosten“ des Deutschen Mieterbundes sowie „Die Empfehlungen der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung“ des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V.

Wegen der besseren Lesbarkeit erfolgen Personenbezeichnungen in der Regel in der männlichen Form. Sie gelten natürlich geschlechterunabhängig. Die hinterlegten Verlinkungen führen zu externen Informationsangeboten, die frei einsehbar sind.

1.2 Gesetzliche Grundlagen

in alphabetischer Reihenfolge:

- Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Gesetz über den Aufenthalt, die Erwerbstätigkeit und die Integration von Ausländern im Bundesgebiet (Aufenthaltsgesetz – AufenthG)
- Gesetz über die Eingetragene Lebenspartnerschaft (Lebenspartnerschaftsgesetz – LPartG)
- Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (Energiewirtschaftsgesetz – EnWG)
- Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG)
- Gesetz zur Regelung von Verträgen über Wohnraum mit Pflege- oder Betreuungsleistungen (Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz – WBVG)
- Gesetz zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (Wirtschaftsstrafgesetz 1954)
- Landesausführungsgesetz zum Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII) – Sozialhilfe – für das Land Nordrhein-Westfalen (AG–SGB XII NRW)

- Sozialgerichtsgesetz (SGG)
- Sozialgesetzbuch Erstes Buch (SGB I) – Allgemeiner Teil –
- Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) – Grundsicherung für Arbeitsuchende –
- Sozialgesetzbuch Drittes Buch (SGB III) – Arbeitsförderung –
- Sozialgesetzbuch Zehntes Buch (SGB X) – Sozialverwaltungsverfahren und Sozialdatenschutz –
- Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII) – Sozialhilfe –
- Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Grundversorgung von Haushaltskunden und die Ersatzversorgung mit Elektrizität aus dem Niederspannungsnetz (Stromgrundversorgungsverordnung – StromGVV)
- Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Grundversorgung von Haushaltskunden und die Ersatzversorgung mit Gas aus dem Niederdrucknetz (Gasgrundversorgungsverordnung – GasGVV)
- Verordnung über Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Gasversorgung in Niederdruck (Niederdruckanschlussverordnung – NDAV)
- Verordnung über Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Elektrizitätsversorgung in Niederspannung (Niederspannungsanschlussverordnung – NAV)
- Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV)
- Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen (NMV)
- Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (HeizKV)
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (EnEV)
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (II. BV)
- Wohngeldgesetz (WoGG)
- Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)
- Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB)
- Zivilprozessordnung (ZPO)
- Zweites Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz – II. WoBauG)

2. Verbindliche Verfahrenshinweise

2.1 Grundsätzliches

Diese Arbeitshinweise, die weitergehende Ausführungen zur aktuellen Rechtsprechung und zur Handhabung genereller oder einzelfallbezogener Sachverhalte beinhalten, sind sowohl in den Bereichen der Leistungsgewährung nach dem SGB II und nach dem SGB XII (3. und 4. Kapitel), als auch im Bereich des AsylBLG verbindlich anzuwenden.

Soweit keine Differenzierungen vorgenommen werden, gelten die in diesen Arbeitshinweisen getroffenen Regelungen für alle Rechtskreise gleichermaßen.

2.2 Datenpflege in der Verfahrenssoftware (schlüssiges Konzept)

Im Hinblick auf die Fortschreibung der angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung im Rahmen des schlüssigen Konzeptes ist es zwingend erforderlich, dass alle erforderlichen Daten in der entsprechenden Verfahrenssoftware (ALLEGRO bzw. OK-Sozius) korrekt erfasst werden, da künftig regelmäßig Abfragen erfolgen. Soweit diese Daten nicht aus dem Mietvertrag entnommen werden können, ist ggf. eine (aktuelle) Mietbescheinigung anzufordern.

Wichtige Hinweise:

Bei der Erfassung der Kostendaten ist darauf zu achten, dass die Eingabe der erforderlichen Positionen auf keinen Fall als Gesamtsumme erfolgt. Sollte dies bei Bestandsfällen ggf. der Fall sein, sind die Daten bei nächster Gelegenheit – spätestens aber zum Weiterbewilligungsantrag – zu berichtigen.

Werden Warmwasserkosten als Unterkunftskosten anerkannt, sind sie bei den Heizkosten zu erfassen. Die Erfassung von Kabelgebühren erfolgt nicht gesondert, sondern bei den Nebenkosten, wenn sie mietvertraglich geschuldet und nicht separat kündbar sind.

Bei einem erfolgten Wohnungswechsel ist zudem unbedingt darauf zu achten, dass auch die Angaben zur Wohnung (Baujahr/Wohnungsgröße) immer aktualisiert werden!

Unter Beachtung der vorstehenden Hinweise müssen insbesondere folgende Daten aktuell sein:

2.2.1 Rechtskreis SGB II, SGB XII und AsylBLG

Angaben zur Wohnung

- Baujahr des Hauses/Jahr der Bezugsfertigkeit
- Wohnungsgröße (qm)

Wohnungskosten

- Grundmiete/anerkannte Miete (ohne jegliche Nebenkosten)
- Betriebskosten/anerkannte Betriebskosten

und (davon getrennt)

- Heizkosten/anerkannte Heizkosten

3. Unterkunft

3.1 Definition und Grundsätzliches

Unter einer Unterkunft ist jede Einrichtung oder Anlage zu verstehen, die geeignet ist, vor den Unbilden des Wetters bzw. der Witterung zu schützen und eine gewisse Privatsphäre – einschließlich der Möglichkeit, private Gegenstände zu verwahren – gewährleistet (vgl. BSG-Urteil vom 17.06.2010, AZ: B 14 AS 79/09 R, Rn 10).

Ergänzend dazu führt § 42 a Abs. 2 SGB XII aus, dass eine Wohnung die Zusammenfassung mehrerer Räume ist, die von anderen Wohnungen oder Wohnräumen baulich getrennt sind und die in ihrer Gesamtheit alle für die Führung eines Haushaltes notwendigen Einrichtungen, Ausstattungen und Räumlichkeiten umfassen. Eine Wohnung im Sinne der Vorschrift stellt auch eine selbstgenutzte Wohnimmobilie (Eigenheim) dar (vgl. Bundestags-Drucksache 18/9984, Seite 93).

Unterkünfte sind danach in der Regel Miet- bzw. Eigentumswohnungen oder Eigenheime. Aber auch Obdachlosenunterkünfte, Notunterkünfte, Frauenhäuser sowie Wohnmobile und Wohnwagen können dem Begriff Unterkunft unterfallen. Da grundsätzlich nur Kosten für den aktuellen Unterkunftsbedarf übernommen werden, ist maßgeblich, ob die Unterkunft tatsächlich genutzt wird. Daher kommt es auf die Rechtmäßigkeit der Nutzung (z.B. fehlende Untermieterlaubnis oder baurechtliche Unzulässigkeit der Nutzung) und formal vertragliche Verhältnisse (vgl. Urteil LSG FSB vom 15.03.2007, AZ: L 7 AS 134/06) nicht an, solange dem Hilfebedürftigen tatsächlich Kosten entstehen (vgl. BSG-Urteile vom 03.03.2009, AZ: B 4 AS 37/08 R, Rn 24 und vom 14.04.2011, AZ: B 8 SO 18/09 R, Rn 14 und 15). Insbesondere muss zur Kostenübernahme der Leistungsberechtigte einer wirksamen, nicht dauerhaft gestundeten Mietforderung ausgesetzt sein. Dies ist z.B. bei nur zum Schein abgeschlossenen Mietverträgen (sog. Scheingeschäft – § 117 BGB) nicht der Fall (vgl. BSG-Urteil vom 25.08.2011, AZ: B 8 SO 29/10 R, Rn 13 und LSG BW, Urteil vom 21.11.2011, AZ: L 2 AS 5209/11). Ebenso ist dies nicht der Fall, wenn die Unterkunft unentgeltlich gewährt wird oder werden muss (z.B. dinglich gesichertes Wohnrecht, Aufnahme bei Freunden ohne Untermietverhältnis).

Kosten einer Unterkunft, die auf einem gesetzwidrigen Mietvertrag beruhen, sind im Regelfall nicht zu tragen, weil der entsprechende Mietvertrag gegen ein gesetzliches Verbot verstößt (§ 134 BGB). Zwar kann auch ein Wohnwagen (oder eine Gartenlaube) grundsätzlich eine zu Wohnzwecken geeignete Unterkunft sein. Etwas anderes gilt aber dann, wenn die Art der Nutzung des Wohnwagens gegen nicht zur Disposition des Einzelnen stehende öffentlich-rechtliche Vorschriften, die auch dem Schutz der Allgemeinheit dienen, verstößt und zudem die Voraussetzungen für eine Ordnungswidrigkeit erfüllt. Es handelt sich deshalb nicht um eine Unterkunft, für die vom Träger der Grundsicherung öffentliche Mittel aufzubringen sind. Gleiches gilt, wenn die Nutzung als Wohnraum nicht nur gegen Vorschriften des Privatrechts verstößt, sondern eine Ordnungswidrigkeit darstellt, weil sie öffentlich-rechtlichen Regelungen zuwiderläuft, die die öffentliche Sicherheit und Ordnung bewahren sollen und damit auch dem Schutz der Allgemeinheit dienen. Dies kann z.B. dann der Fall sein, wenn ein Gartenhaus in einer Kleingartenkolonie dauerhaft zu Wohnzwecken genutzt werden soll, obwohl dies rechtlich nicht zulässig ist (vgl. LSG BB, Beschlüsse vom 08.03.2006, AZ: L 19 B 42/06 AS ER, Rn 16 und 12.10.2007, AZ: L 19 B 1700/07 AS ER, Rn 7).

Weitere Voraussetzung für die Übernahme der Bedarfe ist auch, dass es sich um eine privat genutzte Unterkunft handelt. Kosten für gewerblich genutzte Räume werden nicht übernommen, auch wenn sich die Hilfebedürftigen tagsüber ausschließlich dort aufhalten (vgl. BSG-Urteil vom 23.11.2006, AZ: B 11 b AS 3/05 R, Rn 10).

Zu beachten ist, dass die Rückwirkung der Antragstellung zum Ersten des Monats gemäß § 37 Abs. 2 Satz 2 SGB II auch für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung anzuwenden ist.

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II, § 35 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 und 2 SGB XII).

Bei der Beurteilung des unbestimmten Rechtsbegriffes der Angemessenheit ist die gründliche Prüfung des Einzelfalles wichtig. Der Angemessenheitsbegriff beinhaltet für den Grundsicherungsträger keinen Beurteilungsspielraum und ist damit vollständig durch das Gericht überprüfbar.

Im Rechtskreis des SGB II werden Leistungen für Unterkunft und Heizung nicht für Zeiten vor der Antragstellung erbracht, der Antrag wirkt allerdings auf den Ersten des Monats zurück (vgl. § 37 Abs. 2 SGB II). Für das 3. Kapitel des SGB XII (Sozialhilfe) gilt, dass Kosten der Unterkunft und Heizung nur ab dem Zeitpunkt des Bekanntwerdens anerkannt werden können (vgl. § 18 SGB XII). Im 4. Kapitel SGB XII sind diese Kosten zum Ersten des Monats anzuerkennen, in dem der Antrag gestellt wurde; bei einer Erstbewilligung nach dem Bezug von Leistungen nach dem SGB II zum Ersten des Monats, der auf das Erreichen der Altersgrenze nach § 7 a SGB II folgt (vgl. § 44 Abs. 1 SGB XII).

3.2 Der Mietvertrag

Bei der Prüfung, ob Unterkunfts-kosten entstehen, ist grundsätzlich ein tatsächlich geschlossener Mietvertrag erforderlich. Ein Mietvertrag über Wohnraum kann – wie grundsätzlich alle schuldrechtlichen Verträge – wirksam formfrei abgeschlossen werden (zu den Folgen bei einem nicht in schriftlicher Form abgeschlossenen Vertrag vgl. § 550 BGB), so dass auch aus mündlich abgeschlossenen Vereinbarungen Kosten für eine Unterkunft entstehen können, die einen entsprechenden Bedarf des Hilfebedürftigen begründen. Entscheidend ist der entsprechende rechtliche Bindungswille der beteiligten Vertragsparteien. So ist ein Mietverhältnis auch dann anzunehmen, wenn nur eine geringfügige „Gefälligkeitsmiete“ vereinbart ist, oder wenn der Mieter lediglich die Betriebskosten oder sonstige Lasten zu tragen hat (vgl. BSG-Urteil vom 07.05.2009, AZ: B 14 AS 31/07 R, Rn 20). Wegen der Rechtsunsicherheit und der Gefahr, dass Streitigkeiten über das mündlich vereinbarte entstehen, ist diese Vertragsform die Ausnahme. Der Regelfall ist ein Mietvertrag in Schriftform. Schriftliche Mietverträge sind in der Regel (vgl. Erläuterungen des Deutschen Mieterbundes):

3.2.1 Formularymietvertrag

Vorgedruckte Verlagstexte, die z.B. vom Haus- und Grundbesitzervereinen herausgegeben werden. Viele Vertragsklauseln darin sind überflüssig oder verschlechtern die Mieterrechte oder sind gar unwirksam. So ist in einem Mietvertrag über Wohnraum ein – auch beiderseitiger – formularymäßiger Kündigungsverzicht wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters in der Regel unwirksam, wenn seine Dauer mehr als vier Jahre beträgt (vgl. BGH-Urteil vom 06.04.2005, AZ: VIII ZR 27/04, Leitsatz).

Mit Hilfe von Formularymietverträgen können unbefristete Verträge, Zeitmietverträge, Staffel- oder Indexmietverträge abgeschlossen werden.

3.2.2 Unbefristeter Mietvertrag

Dieser Mietvertrag ist der Regelfall. Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit. Die Kündigungsfrist (siehe auch Ziffer 5.5) beträgt für den Mieter drei Monate, für den Vermieter je nach Wohndauer zwischen drei und neun Monaten. Mieterhöhungen sind – unter Beachtung der sonstigen Regelungen, z.B. Jahresfrist – bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete möglich. Bei unbefristeten Mietverträgen kann das Kündigungsrecht bis zu vier Jahre lang ausgeschlossen werden.

3.2.3 Qualifizierter Zeitmietvertrag

Dieser Mietvertrag muss in Schriftform geschlossen werden und beinhaltet von vornherein das Vertrags- und Mietende. Außerdem muss der Befristungsgrund (z.B. Selbstgebrauch durch Vermieter, umfangreiche Umbauarbeiten) schriftlich angegeben werden. Der Vertrag kann während der Vertragslaufzeit nur durch fristlose Kündigung beendet werden. Fehlt die Schriftform, gilt der Mietvertrag als unbefristeter Mietvertrag.

3.2.4 Alter Zeitmietvertrag

Dieser Mietvertrag konnte bis zum 31.01.2001 geschlossen werden und musste nicht notwendigerweise einen Befristungsgrund enthalten. Nach Ablauf der Vertragszeit konnte der Mieter zwei Monate vor Ablauf die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen. Eine Beendigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter war nur möglich, wenn dieser einen Beendigungsgrund (z.B. Eigenbedarf) hatte. Dieser Vertrag kann heute nicht mehr abgeschlossen werden, gilt aber weiter, soweit er vor dem 01.09.2001 abgeschlossen wurde.

3.2.5 Staffelmietvertrag

Schriftlicher Mietvertrag, in dem nicht nur die Anfangsmiete, sondern auch die künftigen Mietsteigerungen festgelegt sind. Die Erhöhungen können nur im Abstand von mindestens einem Jahr erfolgen. Die jeweilige Endsumme oder die Erhöhungssumme müssen im Vertrag stehen, eine prozentuale Erhöhungsvereinbarung oder die Angabe eines gestaffelten Quadratmeterpreises sind unwirksam. Alle anderen Erhöhungen sind (mit Ausnahme der Betriebskosten) ausgeschlossen. Allerdings muss der Vermieter die Kappungsgrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht beachten, Maßstab ist allein die Mietpreisüberhöhung (siehe § 5 Wirtschaftsstrafgesetz 1954). Unbefristete Staffelmietverträge können innerhalb der gesetzlichen Frist gekündigt werden (vgl. Ziffer 3.2.2). Da Staffelmietverträge normalerweise als Zeitmietverträge abgeschlossen werden (auch hier unter Angabe eines Befristungsgrundes), kann der Vermieter während der Laufzeit nur aus wichtigem Grund (z.B. Zahlungsverzug, vgl. §§ 543, 569 BGB) kündigen. Dagegen darf der Mieter erstmals zum Ablauf des vierten Jahres kündigen, es sei denn, es liegt ein wichtiger Grund vor. Danach gilt die gesetzliche Kündigungsfrist (siehe Ziffer 5.5).

3.2.6 Indexmietvertrag

Der Indexmietvertrag wird ebenfalls schriftlich abgeschlossen und enthält nicht nur die Anfangsmiete, sondern auch Angaben darüber, wie die Miete in den nächsten Jahren steigen wird. Der Mietpreis wird hier gekoppelt an einen Preisindex für allgemeine Lebenshaltung des Statistischen Bundesamtes. Die Erhöhung der Miete erfolgt jedoch nicht bei jeder Änderung des Indexes und vor allem nicht automatisch, sondern unterliegt gewissen Regeln. Diese Vertragsform dürfte ebenfalls die Ausnahme sein.

3.3 Vermieterwechsel

Es kommt vor, dass Wohngebäude und Eigentumswohnungen verkauft werden. In diesen Fällen ist es so, dass der Käufer nicht nur Eigentümer, sondern auch neuer Vermieter wird. Für den Mieter ändert sich dadurch praktisch nichts. Nach Angaben des Deutschen Mieterbundes (siehe dort Mietrecht) tritt der Käufer in den bestehenden Mietvertrag ein und kann nicht verlangen, dass ein neuer Mietvertrag abgeschlossen wird bzw. Aktualisierungen oder geringfügige Änderungen vorgenommen werden. Miete und Vorauszahlungen sind allerdings durch den Mieter an den neuen Vermieter zu zahlen, allerdings nur, wenn dieser die Berechtigung nachgewiesen hat oder wenn der Mieter durch den bisherigen Vermieter dazu aufgefordert wird. Entsprechende Nachweise sollten zur Akte genommen werden. Er ist auch für die Abrechnung der Nebenkosten verantwortlich, es sei denn, es handelt sich um Abrechnungszeiträume, die schon vor Verkauf des Objektes abgeschlossen waren. Dann muss der bisherige Vermieter abrechnen.

Der neue Vermieter hat die gleichen Rechte (und Pflichten), wie sie auch der bisherige Vermieter hatte. Er darf die Miete nur unter den Voraussetzungen erhöhen, die auch für den bisherigen Vermieter galten. Insbesondere sind die örtliche Vergleichsmiete, die Kappungsgrenze sowie die Jahressperrfrist zu beachten. Er hat auch keine besonderen Kündigungsrechte. Er kann nur dann kündigen, wenn einer der im Gesetz genannten Kündigungsgründe vorliegt, z.B. Eigenbedarf. Auch müssen die gesetzlichen Kündigungsfristen eingehalten werden, die je nach Wohndauer zwischen drei bis neun oder sogar zwölf Monate betragen können (vgl. Ziffer 5.5). Wird eine Eigentumswohnung in einer Zwangsversteigerung erworben, kann der neue Eigentümer wegen Eigenbedarf nach dem Zuschlag zum nächst möglichen Termin unter Einhaltung der Dreimonatsfrist kündigen.

Hinweis: Gemäß § 566 a Satz 1 BGB haftet der neue Eigentümer dem Mieter für die Rückzahlung einer an den früheren Vermieter geleisteten Mietsicherheit auch dann, wenn er die Kautionsgarantie nicht erhalten hat. Diese Regelung gilt allerdings erst für Grundstücksverkäufe ab dem 01.09.2001. Liegt der Verkauf des Grundstücks aber vor diesem Zeitpunkt, ist der neue Eigentümer nur dann zur Rückgewähr der Kautionsgarantie verpflichtet, wenn sie ihm ausgehändigt wurde oder wenn er sich gegenüber dem Verkäufer zur Auszahlung der Kautionsgarantie verpflichtet hat. In einem solchen Fall ist der Mieter verpflichtet, die Voraussetzungen des Anspruchs darzulegen und ggf. zu beweisen (vgl. BGH-Urteil vom 28.09.2005, AZ: VIII ZR 372/04).

3.4 Mietverträge zwischen Familienangehörigen

Nach den gesetzlichen Vorschriften werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in tatsächlicher Höhe erbracht. Dabei kommt aber nur die Berücksichtigung tatsächlich anfallender Kosten als die Hilfebedürftigkeit begründender Bedarf in Betracht, wenn eine volljährige hilfebedürftige Person mit nicht hilfebedürftigen verwandten oder verschwägerten Personen in einer Haushaltsgemeinschaft zusammenlebt und weder die Konstellation einer Bedarfsgemeinschaft nach dem SGB II noch einer Einsatzgemeinschaft nach dem SGB XII noch einer sog. gemischten Bedarfsgemeinschaft besteht, bei der mindestens eine Person dem System des SGB II und mindestens eine andere dem System des SGB XII zuzuordnen ist.

Lebt ein volljähriger Leistungsbezieher mit seinen Eltern oder einem Elternteil in Haushaltsgemeinschaft und aufgrund eines nicht wirksam geschlossenen Mietvertrages (vgl. § 117 Abs. 1 BGB – Scheingeschäft) keinen ernsthaften Mietforderungen ausgesetzt, kommt auch eine Leistungsgewährung nicht in Betracht (vgl. BSG-Urteil vom 25.08.2011, AZ: B 8 SO 29/10 R, Rn 12 und 13) – siehe hierzu auch Ziffer 3.1.

Beispiele: Lebt ein 41-jähriger Hilfebedürftiger im Haushalt seiner Eltern in einer nicht abgeschlossenen Wohnung, spricht viel für den Abschluss eines Scheinmietvertrages. Anders sieht es aus, wenn die Finanzierung eines Hauses auf einem Kostenbeitrag des Hilfebedürftigen aufbaut, der sonst durch Untervermietung an Dritte erzielt werden müsste.

Kosten der Unterkunft und Heizung können aber dann übernommen werden, wenn ein zwischen Familienangehörigen wirksam geschlossener Mietvertrag zugrunde liegt. Dies gilt unabhängig davon, ob die Höhe des Mietzinses dem Vergleich mit unter Fremden geschlossenen Mietverträgen standhält. Entscheidend ist in solchen Fällen, dass das Mietverhältnis „gelebt“ wird und die Miete wirksam rechtlich geschuldet und tatsächlich gezahlt wird (vgl. BSG-Urteil vom 03.03.2009, AZ: B 4 AS 37/08 R, Rn 23-27). Als Nachweise sind daher in jedem Fall ein schriftlicher Mietvertrag und die entsprechenden Zahlungsnachweise (z.B. Kontoauszüge) vorzulegen.

3.5 Mieterhöhungen

3.5.1 Mieterhöhungen wegen Modernisierung

Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555 b BGB durchgeführt, kann er gemäß § 559 Abs. 1 BGB die jährliche Miete um 8 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Darin enthaltene Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, können aber nicht an den Mieter weitergegeben werden. Gleiches gilt z.B. auch für Kreditzinsen und Erschließungskosten.

In solchen Fällen kommt es vielfach zu Abgrenzungsschwierigkeiten mit der Folge, dass die daraus ergebende Mieterhöhung durch den Vermieter nicht richtig berechnet wurde. Ferner kommt es vor, dass der Vermieter die Modernisierung nicht ordnungsgemäß ankündigt. Dann verlängert sich die Frist für das Wirksamwerden der Mieterhöhung um sechs Monate.

Ist die Erhöhung mietrechtlich zulässig (max. 20% Steigerung), ist sie zu übernehmen. Übersteigt die neue Gesamtmiete die Grenzen der Angemessenheit, ist ggf. ein Kostensenkungsverfahren (vgl. Kapitel 5) einzuleiten.

Eine Mieterhöhung bei Staffelmietverträgen (Ziffer 3.2.5) ist aber ausgeschlossen. Bei Indexmietverträgen (Ziffer 3.2.6) darf die Miete zusätzlich nur erhöht werden, wenn bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

3.5.2 Sonstige Mieterhöhungen

Ist die Erhöhung mietrechtlich zulässig, ist zu übernehmen. Wird die Angemessenheitsgrenze überschritten, ist auch hier ggf. ein Kostensenkungsverfahren (vgl. Kapitel 5) einzuleiten.

Hinweis zu den Ziffern 3.5.1 und 3.5.2: Macht der Vermieter eine Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen oder bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete geltend, so kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein (vgl. § 561 Abs. 1 BGB).

3.6 Zu berücksichtigende Mietanteile

3.6.1 Grundsätzliche Aufteilung

Die anerkannten bzw. anzuerkennenden Kosten der Unterkunft (und Heizung) sind grundsätzlich nach der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen aufzuteilen. Unter bestimmten Voraussetzungen sieht das BSG in verschiedenen Urteilen jedoch Ausnahmen von diesem Grundsatz des Kopfteilprinzips vor.

3.6.2 Bedarfs- bzw. Einstandsgemeinschaft

Die Kosten der Unterkunft und Heizung sind auf jedes Mitglied der Bedarfsgemeinschaft aufzuteilen. Wer zur Bedarfsgemeinschaft gehört, ist im § 7 Abs. 3 SGB II geregelt (für die Einstandsgemeinschaft § 27 Abs. 2 SGB XII). Auch bei sog. gemischten Bedarfsgemeinschaften, bei denen ein Partner Leistungen nach dem SGB II, der andere Partner aber Leistungen nach dem SGB XII oder AsylbLG bezieht, erfolgt die Aufteilung in gleicher Weise.

Die tatsächlich aufgewandten Kosten für Unterkunft und Heizung können nur in dem Umfang berücksichtigt werden, der auf das einzelne Mitglied der Bedarfsgemeinschaft entfällt. Bewohnen daneben weitere Personen die Wohnung, sind die Kosten für deren Nutzung (regelmäßig) unabhängig von Alter, Nutzungsintensität oder Zugehörigkeit zur Bedarfsgemeinschaft pro Kopf aufzuteilen. Diese Aufteilung der Kosten der Unterkunft und Heizung nach dem Kopfteilprinzip setzt nach der Rechtsprechung des BSG voraus, dass die Wohnung gemeinsam mit anderen Personen

genutzt wird, also den aktuellen Unterkunftsbedarf weiterer Personen abdeckt. Daran fehlt es, wenn ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft die Wohnung über einen Zeitraum nicht nutzt, der auch zu einem Ausschluss von Leistungen nach § 7 Abs. 4, 4 a SGB II führt. Das kann jedoch dazu führen, dass die Kosten der Unterkunft für den in der Wohnung Verbliebenen nicht mehr angemessen sind und ihm daher zugemutet werden kann, die Gesamtkosten der Unterkunft zu mindern (zum Kostensenkungsverfahren vgl. Kapitel 5) und die Wohnverhältnisse einer dauerhaften alleinigen Nutzung der Wohnung anzupassen (vgl. Urteil vom 16.04.2013, AZ: B 14 AS 71/12 R, Rn 23).

Im Bereich des SGB XII ist ebenfalls auf die gemeinsame Nutzung abzustellen.

Beispiel: Der Ehepartner bleibt zwar nach einer vollstationären Heimaufnahme Mitglied der Bedarfs- bzw. Einstandsgemeinschaft, die Unterkunftskosten können aber nicht kopfteilig aufgeteilt werden. Die Unterkunftskosten sind nur noch Bedarf des in der Wohnung verbliebenden Partners und ggf. weiterer Familienmitglieder.

3.6.3 Haushalts- bzw. Wirtschaftsgemeinschaft

Grundsatz: Liegt eine Haushalts- bzw. Wirtschaftsgemeinschaft vor, richtet sich die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nach der Anzahl seiner Mitglieder.

Leben Hilfebedürftige in Haushaltsgemeinschaft mit Verwandten oder Verschwägerten, so wird nach § 9 Abs. 5 SGB II vermutet, dass sie von ihnen Leistungen erhalten, soweit dies nach deren Einkommen und Vermögen erwartet werden kann. Tatbestandliche Voraussetzung für das Eingreifen der Vermutungsregelung des § 9 Abs. 5 SGB II ist die Bildung einer Haushaltsgemeinschaft. Dabei ist der Begriff der Haushaltsgemeinschaft gegenüber demjenigen der Wohngemeinschaft dadurch gekennzeichnet, dass ihre Mitglieder nicht nur vorübergehend in einer Wohnung zusammenleben, sondern einen Haushalt in der Weise führen, dass nicht nur Nebenräume wie z. B. Küche und Bad sondern auch Wohn- und Schlafräume gemeinsam genutzt werden. Die Voraussetzungen für das Vorliegen einer solchen Wirtschaftsgemeinschaft von mehreren in einer Wohnung zusammen lebenden Verwandten oder Verschwägerten müssen ausdrücklich positiv festgestellt werden. Keinesfalls kann davon ausgegangen werden, dass § 9 Abs. 5 SGB II eine Vermutungsregelung auch dahingehend enthält, dass bereits dann, wenn Verwandte und Verschwägte nur gemeinsam in einer Wohnung zusammen leben, immer vom Vorliegen einer Haushaltsgemeinschaft ausgegangen werden kann, da diese Vorschrift eine gesetzliche Vermutung auch für das Vorliegen einer Haushaltsgemeinschaft gerade nicht enthält (vgl. BSG-Urteile vom 18.02.2010, AZ: B 4 AS 5/09 R, Rn 15 und vom 27.01.2009, AZ: B 14 AS 6/08 R, Rn 15-17).

Im Unterschied dazu enthält die Regelung in § 39 Satz 1 SGB XII für den Bereich der Hilfe zum Lebensunterhalt (3. Kapitel SGB XII) eine entsprechende Vermutungsregelung. § 39 Satz 1 SGB XII lautet: „Lebt eine nachfragende Person gemeinsam mit anderen Personen in einer Wohnung oder in einer entsprechenden anderen Unterkunft, so wird vermutet, dass sie gemeinsam wirtschaften (Haushaltsgemeinschaft) und dass die nachfragende Person von den anderen Personen Leistungen zum Lebensunterhalt erhält, soweit dies nach deren Einkommen und Vermögen erwartet werden kann“.

Die Anwendung des § 39 Satz 1 SGB XII ist für den Bereich des 4. Kapitel SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) gemäß § 43 Abs. 1 SGB XII aber ausgeschlossen mit der Folge, dass hier die Vermutung des gemeinsamen Wirtschaftens belegt werden muss bzw. dann vorliegt, wenn sie vom Leistungsberechtigten nicht widerlegt werden kann.

Beispiel: In der Wohnung leben Eheleute mit zwei minderjährigen und zwei volljährigen Kindern. Unabhängig davon, ob sie von einem oder mehreren Leistungsträgern betreut werden und/oder mehrere Bedarfsgemeinschaften bilden bzw. einzelne Personen vom Leistungsbezug ausgeschlossen sind, handelt es sich um einen 6-Personen-Haushalt. Es gelten die Richtwerte für einen 6-Personen-Haushalt. Daher entfällt auf jede Person ein Mietanteil von 1/6 der in diesem Fall zu berücksichtigenden Unterkunftskosten.

Besonderheit bei der Grundsicherung (4. Kapitel SGB XII): In § 42 a Absatz 3 SGB XII wird eine spezielle Regelung für die Unterkunftskosten von Leistungsberechtigten geschaffen, die in der Wohnung mindestens eines Elternteils, mindestens eines volljährigen Kindes oder eines volljährigen Geschwisterkindes leben, geschaffen. So beispielsweise, wenn die Eltern zugleich Betreuer ihres erwachsenen Kindes mit Behinderungen sind. Für den genannten Personenkreis sind Bedarfe für Unterkunft und Heizung in pauschalierter Form zu berücksichtigen. Die Höhe dieser Pauschale ergibt sich für die Unterkunft (Miete) aus der Differenz der angemessenen Aufwendungen für einen Mehrpersonenhaushalt entsprechend der Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen und der Miete der Wohnung mit einer um eins verringerten Personenzahl (Differenzmethode). Diese Kosten sind anzuerkennen, ohne dass ein Nachweis erbracht werden muss, dass die leistungsberechtigte Person sie auch tatsächlich trägt. Die Anerkennung der Kosten für die Heizung ergibt sich aus dem prozentualen Anteil der tatsächlichen Heizkosten für die Wohnung, der sich aus dem Anteil der zu berücksichtigenden Aufwendungen an der Gesamtmiete ergibt. Führt diese Berücksichtigung jedoch dazu, dass der nicht hilfebedürftige Wohnungsinhaber seinen Lebensunterhalt einschl. der Unterkunftskosten nicht mehr decken kann, finden die Regelungen in Absatz 4 (siehe Regelungen zur Wohngemeinschaft in Ziffer 3.6.4) Anwendung (vgl. Bundestags-Drucksache 18/9984 Seiten 93 und 94).

Beispiel 1 (Unterkunftskosten): Lebt die leistungsberechtigte Person mit ihren Eltern zusammen, sind zunächst die angemessenen Unterkunftskosten für einen 3-Personen-Haushalt (aktuell 470,00 €) festzustellen. Von diesem Betrag sind die angemessenen Unterkunftskosten für einen 2-Personen-Haushalt (aktuell 380,00 €) abzuziehen. Der Restbetrag (90,00 €) stellt die pauschal zu übernehmenden Unterkunftskosten dar.

Beispiel 2 (Heizkosten): Die zusätzlich zu zahlenden Heizkosten betragen in Beispiel 1 monatlich 90,00 €. Da im Beispiel 1 der prozentual zu berücksichtigende Anteil an den Unterkunftskosten 19,15 % beträgt, sind folglich 17,24 € monatlich an anteiligen Heizkosten anzuerkennen.

3.6.4 Wohngemeinschaft

Grundsatz: Liegt eine Wohngemeinschaft vor, richtet sich die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft für jede Person nach den Richtwerten für einen Alleinstehenden.

Eine Wohngemeinschaft ist in der Regel dann anzunehmen, wenn mehrere Personen zusammen leben, die eine gemeinsame Unterkunft mit dem Ziel der Kostensenkung nutzen (z.B. studentische Wohngemeinschaften, Demenzwohngruppen). Dabei werden neben privat genutzten Zimmern weitere Räume (z.B. Bad, Küche, Diele, Wohnzimmer) gemeinschaftlich genutzt. Auch werden häufig Grundnahrungsmittel, Reinigungs- und Sanitärartikel gemeinsam eingekauft und aus einer von allen Mitbewohnern zu gleichen Teilen gespeisten Gemeinschaftskasse bezahlt (vgl. BSG-Urteil vom 27.01.2009, AZ: B 14 AS 6/08 R, Rn 15). Häufig hat jedes Mitglied der Wohngemeinschaft für den von ihm genutzten Bereich einen eigenen Mietvertrag.

Wird also eine Unterkunft von weiteren Personen genutzt, die nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehören, erfolgt die Zuordnung aus Praktikabilitätsgründen grundsätzlich unabhängig von Alter oder Nutzungsintensität entsprechend einer Aufteilung nach „Kopfzahl“, es sei denn, es liegen wirksame vertragliche Abreden vor (vgl. BSG-Urteile vom 23.11.2006, AZ: B 11 b AS 1/06 R, Rn 28 und 29.11.2012, AZ: B 14 AS 36/12 R, Rn 25-31).

Wohnen dagegen mehrere Familienangehörige (z.B. Eheleute, Familien mit Kindern, Alleinerziehende mit Kindern, Großmutter mit Enkel) zusammen, handelt es sich dagegen nicht um eine Wohngemeinschaft. In diesen Fällen finden die Regelungen in Ziffer 3.6.3 (Haushalts- bzw. Wirtschaftsgemeinschaft) Anwendung.

Besonderheit bei der Grundsicherung (4. Kapitel SGB XII): In § 42 a Absatz 4 SGB XII wird eine spezielle Regelung zur Anerkennung von Bedarfen für die Unterkunft und Heizung in Wohngemeinschaften geschaffen. Die Regelung basiert auf dem Grundsatz, dass in Wohngemeinschaften jede darin wohnende leistungsberechtigte Person einen Anspruch auf einen kopfteiligen Anteil an den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung eines entsprechenden Mehrpersonenhaushalts hat. Dabei ist z.B. bei einer Wohngemeinschaft aus drei Personen der Dreipersonenhaushalt der Vergleichsmaßstab. Damit ist ausgeschlossen, dass im Falle einer Wohngemeinschaft aus drei Personen für jede Person die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung eines Einpersonenhaushalts als Bedarf berücksichtigt werden, in der Summe also die Bedarfe für Unterkunft und Heizung von drei Einpersonenhaushalten. Eine Ausnahme besteht nach Absatz 4 Satz 3, wenn die leistungsberechtigte Person mit dem Vermieter der Wohnung oder einem anderen Mieter einen gesonderten Mietvertrag über die ihr allein zur Nutzung überlassenen Räume und die gemeinschaftlich genutzte Mietfläche abgeschlossen hat. In diesen Fällen ist die mietvertragliche Vereinbarung für die Anerkennung der angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung maßgebend, in der Höhe jedoch begrenzt auf die angemessenen Aufwendungen für einen Einpersonenhaushalt. Dies gilt jedoch bei abgeschlossenen Mietverträgen nur, wenn die vertraglich vereinbarte Miete zu der gesamten Wohnungsmiete in einem angemessenen Verhältnis steht. Übersteigen jedoch die tatsächlichen die angemessenen Aufwendungen, ist ein Kostensenkungsverfahren (vgl. Kapitel 5) einzuleiten (vgl. Bundestags-Drucksache 18/9984 Seite 94).

Hinweis: Wegen der Besonderheit dieses Personenkreises gelten diese Regelungen nicht für Bewohner von Demenzwohngruppen.

Wichtige Anmerkung zu den Ziffern 3.6.3 und 3.6.4: Die Berücksichtigung der Kosten der Unterkunft kann im Einzelfall dazu führen, dass der anteilige Mietanteil einer einzelnen Leistungsberechtigten Person höher ist, als bei der Anmietung einer eigenen Wohnung als angemessen anerkannt werden würde. In solchen Fällen ist entsprechend Kapitel 5 das Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

3.6.5 Untervermietung

Nimmt ein Leistungsberechtigter eine andere Person – die keine Bedarfsgemeinschaft mit ihm begründet – zum Zwecke der Senkung der Mietkosten in seinem Haushalt auf, sind die Kosten der Unterkunft und Heizung um den Betrag zu mindern, der durch die Untervermietung erzielt wird. Die gesetzlichen Regelungen (§§ 540 Abs.1, 541, 543 BGB) zur Untervermietung sind zu beachten. Insbesondere ist die Erlaubnis des Vermieters erforderlich. Fehlt die Erlaubnis, kann der Vermieter ggf. nach Abmahnung des vertragswidrigen Verhaltens auf Unterlassung klagen (§ 541 BGB) und schließlich das Mietverhältnis auch fristlos kündigen. Bei Untervermietungen darf der Hauptmieter im Ausnahmefall – wenn dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten ist – vom Mieter einen sog. Untermietzuschlag verlangen (§ 553 Abs. 2 BGB). Der Hauptmieter ist berechtigt, diese Erhöhung an den Untermieter weiterzugeben. Die Regelungen zur Angemessenheit (vgl. Kapitel 4) sind zu beachten.

Bei öffentlich geförderten Wohnungen ist gemäß § 26 Abs. 3 NMV ein pauschaler Zuschlag für die Wohnung in Höhe von 2,50 € (1 Person) sowie bis zu 5,00 € (zwei oder mehr Personen) monatlich miethrechtlich zulässig. Ein höherer Zuschlag kann damit als nicht angemessen nicht anerkannt werden.

Der Untermietvertrag ist – einschließlich der Zustimmung des Vermieters und aller Nebenabreden – zur Akte zu nehmen.

3.7 Bestandteile der Bedarfe der Unterkunft

Zu den Kosten der Unterkunft zählen die nachfolgenden Aufwendungen:

Bei Mietobjekten:

- der vertraglich vereinbarte Mietzins (Grund- bzw. Nettomiete),
- Nutzungsentschädigungen (z.B. bei Weiternutzung der Wohnung nach Vertragsende),
- Nutzungsentgelt bei Genossenschaftswohnungen,
- „kalte“ Betriebskosten, soweit gem. § 556 BGB iVm. der BetrKV auf den Mieter umlegbar
- Kosten des Erhaltungsaufwandes (Instandhaltung), soweit miethrechtlich geschuldet und nicht in den Regelbedarfen enthalten (z.B. Übernahme Klausel im Mietvertrag bei Kleinreparaturen, vgl. Ziffer 12.1),
- Schönheitsreparaturen, soweit miethrechtlich geschuldet (vgl. Ziffer 12.4),

- Anschlussgebühren für Kabelfernsehen oder SAT-Anlagen, jedoch nur, wenn nicht separat kündbar (vgl. hierzu Ziffer 3.9.3),
- Möblierungszuschläge, wenn ansonsten kein Mietverhältnis zustande kommt. Hiervon sind Zuschläge ausgenommen, die bereits durch Regelbedarf abgedeckt sind.
- Kosten einer Haftpflichtversicherung, soweit im Mietvertrag der Abschluss zwingend auferlegt ist (vgl. Urteil LSG HH vom 09.08.2012, AZ: L 4 AS 367/10),
- Kosten für die Haushaltsenergie, soweit ein (unbestimmter) Teil Bestandteil der Inklusivmiete ist (vgl. BSG-Urteil vom 24.11.2011, AZ: B 14 AS 151/10 R, Rn 15).

An dieser Stelle wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Kosten der Unterkunft und Heizung in der Verfahrenssoftware nach den Regelungen in Ziffer 2.2 zu erfolgen hat!

Die Aufwendungen der Kosten der Unterkunft bei selbst bewohntem Wohneigentum sind im Einzelnen in Ziffer 7.3 und Ziffer 7.4 aufgeführt.

3.8 Nicht übernahmefähige Bedarfe

Zu den nicht übernahmefähigen Unterkunfts-kosten zählen Garagen- oder Stellplatzmiete bei normalen Mietverhältnissen (vgl. hierzu Ziffer 3.9.6) oder Schadensersatzansprüche des Vermieters, da diese Ansprüche nicht aus der Unterkunft selbst, sondern aus dem Mietverhältnis entstehen. Auch Aufwendungen, die bereits von den Regelbedarfen (z.B. Küchenmöbelzuschlag) erfasst sind, gehören nicht zu den Unterkunfts-kosten, wenn im Mietvertrag ein tatsächlicher Kostenanteil betragsmäßig ausgewiesen ist (vgl. BSG-Urteil vom 15.04.2008, AZ: B 14/7b AS 58/06 R, Rn 34). Gleiches gilt für ein Nutzungsentgelt für Möblierung, wenn die Wohnung auch ohne Möblierung anmietbar ist (vgl. BSG-Urteil vom 07.05.2009, AZ: B 14 AS 14/08 R, Rn 20). Andernfalls gelten die Regelungen in Ziffer 3.9.5.

3.9 Kosten der Unterkunft in sonstigen Unterkünften

Sonstige Unterkünfte sind besondere Unterbringungsformen, die in der Regel nicht einer längerfristigen oder gar dauerhaften Unterbringung dienen, sondern stattdessen der Überbrückung von Zeiträumen, für die Leistungsberechtigte über keine Wohnung verfügen und damit oftmals der Vermeidung von Obdachlosigkeit. Umfasst sind von den sonstigen Unterkünften vor allem Zimmer in Pensionen, Ferienwohnungen) bis hin zu Notquartieren, letzteres oftmals in Form von Gemeinschaftsunterkünften. Auch in diesen Fällen sind die angemessenen Unterkunfts-kosten zu übernehmen. Zu den sonstigen Wohnformen gehören auch Zimmer in der Wohnform „CVJM“. Hier errechnen sind die Unterkunfts-kosten wie folgt:

Tagessatz = 36,85€ x 365/12	= 1.120,54€ mtl.
./.. Verpflegung lt. Sozialversicherungsentgeltverordnung – SvEV	= 270,00€ mtl.
./.. Stromanteil im Regelsatz	= 38,57€ mtl.
somit KdU	= 811,97€ mtl.

Eine Differenzierung zwischen Kaltmiete, Nebenkosten und Heizkosten ist nicht möglich.

Auch die Kosten für Wohnungen im nicht herkömmlichen Sinne können übernommen werden, etwa für die Nutzung eines Wohnmobils oder Wohnwagens. Das ordnungsrechtlich die dauerhafte Nutzung eines Wohnmobils im öffentlichen Straßenraum als Sondernutzung wohl unzulässig ist, steht der Übernahme der Kosten nicht entgegen, da weder dem Grundsicherungsträger noch den Sozialgerichten die Funktion einer Sonderordnungsbehörde zukommt, sie mithin nicht eine ordnungsrechtliche Bewertung der Unterkunft vorzunehmen haben.

Ein Wohnmobil bzw. ein Wohnwagen ist kostenmäßig wie Wohneigentum zu behandeln. Die Regelungen des § 22 SGB II geltend entsprechend.

Zur berücksichtigen ist eine Stellplatzmiete analog einer Grundmiete und Schuldzinsen, wenn das Wohnmobil/der Wohnwagen finanziert wurde.

Als Nebenkosten sind zu berücksichtigen:

- Kosten für Wasser/Abwasser
- Kraftfahrzeugsteuer (analog zur Grundsteuer bei Wohneigentum)
- Kraftfahrzeughaftpflichtversicherung (analog zur Wohngebäudeversicherung)

Die Angemessenheit der Kosten ist zu prüfen. Die Regelungen der Kostensenkung gelten entsprechend.

Weitere Kosten, insbesondere für Wartung, Pflege und Kraftstoff, können nicht als Pauschalbetrag geltend gemacht werden. Reparatur- oder andere Erhaltungskosten sind nach der Sachlage des Einzelfalls nur erstattungsfähig, wenn sie tatsächlich angefallen sind (BSG –Urteil 17.06.2010 – B 14 AS 79/09 R).

Nicht zu den sonstigen Unterkünften zählen stationäre Einrichtungen (vgl. Bundestags-Drucksache 18/9984 Seite 94).

3.9.1 Obdachlosenunterkunft

Bei Bewohnern von Obdachlosenunterkünften sind die Nutzungsentgelte als Kosten der Unterkunft zu übernehmen. Als Nachweis des Leistungsbezuges ist eine Kopie des aktuellen Bewilligungsbescheides zur Vorlage bei der Wohnraumversorgung ausreichend.

Nach Eingang der Rechnung sind die Nutzungsentgelte direkt an die Stadtkasse Hagen zu überweisen. Sofern ein konkreter Betrag für Strom berechnet wird, ist dieser abzuziehen.

3.9.2 Frauenhaus

§ 36 a SGB II beinhaltet besondere Regelungen zum Umgang mit der Kostenerstattung bei der Unterbringung in einem Frauenhaus. Sucht eine Person hier Zuflucht, ist der kommunale Träger am bisherigen gewöhnlichen Aufenthaltsort verpflichtet, dem durch die Aufnahme im Frauenhaus

zuständigen kommunalen Träger am Ort des Frauenhauses die Kosten für die Zeit des Aufenthaltes im Frauenhaus zu erstatten. Hierdurch soll eine einseitige Kostenbelastung derjenigen kommunalen Träger mit einer solchen Einrichtung vermieden werden, da aus Sicht des Gesetzgebers die überwiegende Zahl der Bewohnerinnen eines Frauenhauses einen möglichen Leistungsanspruch nach dem SGB II hat. Besondere Zuständigkeitsregelungen im SGB XII bestehen nicht und sind aus Sichtweise des BSG auch aus den vorgenannten Gründen nicht erforderlich (vgl. BSG-Urteil vom 23.05.2012, AZ: B 14 AS 190/11 R, Rn 21, 22), so dass gemäß § 98 Abs. 1 Satz 1 SGB XII auf den tatsächlichen Aufenthaltsort abzustellen ist.

Für den Rechtskreis des SGB XII:

Die Stadt Hagen hat mit den Städten Gelsenkirchen, Herne, Bochum, Dortmund, Essen und Wuppertal Vereinbarungen zum Verzicht auf Kostenerstattung in Frauenhausfällen gemäß § 36 a SGB II geschlossen.

3.9.3 Kabelanschluss

Kosten für einen Kabelanschluss und die Anschlussgebühren sind nach der Rechtsprechung grundsätzlich nur dann erstattungsfähig, wenn die Verpflichtung zur Zahlung durch den Mietvertrag begründet worden ist. Nur die Aufwendungen, die mit der Unterkunft rechtlich und tatsächlich verknüpft sind, sind auch als Leistungen nach § 22 SGB II (§ 35 SGB XII) zu erbringen.

Vom Hilfebedürftigen kraft Mietvertrages zu tragende monatliche Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse sind jedoch dann keine angemessenen Kosten der Unterkunft, wenn das Fernsehen bereits anderweitig technisch gewährleistet ist (z.B. Zugang zum Fernsehen durch eine Gemeinschaftsantenne). Wendet der Leistungsberechtigte also zusätzliche Kosten „freiwillig“ auf, nur um einen bestimmten „besseren“ Standard zu erhalten, handelt es sich nicht um Unterkunfts-kosten (vgl. BSG-Urteil vom 19.02.2009, AZ: B 4 AS 48/08 R, Rn 15-22).

Sind die Kosten für den Kabelanschluss Bestandteil des Mietvertrages erfolgt keine Kostenübernahme, wenn der Anschluss separat kündbar ist.

Kabelgebühren können auch nicht als abweichender Bedarf nach § 27 a Abs. 4 Satz 1 SGB XII für (fremdsprachige) Leistungsempfänger übernommen werden, da die Teilhabe am gesellschaftlichen, kulturellen und politischen Leben durch die Regelsätze gemäß § 27 a Abs. 1 SGB XII vollständig abgedeckt ist. Höhere Ausgaben für eine bestimmte Teilhabeaktivität können durch Einsparungen bei üblichen, aber individuell nicht bevorzugten Aktivitäten aufgefangen werden. Wer sich z.B. keine Zeitung kauft, kann stattdessen Mittel für einen Kabelanschluss aufwenden und umgekehrt. Eine abweichende Festlegung des Bedarfs nach § 27 a Abs. 4 Satz 1 SGB XII kommt aber erst dann in Betracht, wenn das Mindestmaß an gesellschaftlicher Teilhabe unter Berücksichtigung einer zumutbaren Steuerung des Ausgabeverhaltens anhand der individuellen Präferenz nicht sichergestellt ist (vgl. LSG NRW, Urteil vom 23.09.2013, AZ: L 20 SO 279/12, Rn 55-57).

Also: Zur Klärung der Frage, ob Kosten für einen Kabelanschluss zu übernehmen sind ist der Mietvertrag dahingehend zu überprüfen, ob die Kabelgebühren explizit genannt sind, keine Kosten

für anderweitige Empfangsmöglichkeiten (Antennengebühr, SAT-Schüssel) aufgeführt sind und keine gesonderte Kündigungsvereinbarung für den Kabelanschluss vereinbart ist.

3.9.4 Wartungskosten der Heiztherme

Enthält ein Formularymietvertrag eine entsprechende Vereinbarung, sind die (anteiligen) Kosten der jährlichen Wartung einer Gastherme als Kosten der Unterkunft zu übernehmen und zwar auch dann, wenn die Klausel keine Obergrenze für den Umlagebetrag enthält.

Zwar hat der BGH im Jahr 1991 für eine vergleichbare Klausel abweichend entschieden, dass sie den Mieter unangemessen benachteiligt, weil die Kosten nicht der Höhe nach begrenzt seien. Die Entscheidung berücksichtigte aber nicht, dass die Kosten der Wartung der Gasheizung gemäß § 7 Abs. 2 HeizKV als Betriebskosten umlagefähig sind. Die Klausel ist auch nicht deshalb gemäß § 307 BGB unwirksam, weil die Wartungskosten nicht durch – ratenweise zu zahlende – Vorschusszahlungen abgedeckt sind, sondern je nach Anfall abgerechnet werden (vgl. BGH-Urteil vom 07.11.2012, AZ: VIII ZR 119/12, Rn 7).

Festzustellen ist daher, ob der Mietvertrag eine entsprechende Vereinbarung enthält und ob diese Kosten nicht bereits im Rahmen der Nebenkostenabrechnung Berücksichtigung gefunden haben.

3.9.5 Möblierungszuschlag

Etwaige für die Teil- oder Vollmöblierung seitens des Vermieters erhobene Zuschläge sind dann den Kosten der Unterkunft zuzuordnen, wenn die Anmietung von der gleichzeitigen Zahlung des Möblierungszuschlags abhängig gemacht wird. In diesen Fällen stellt die Entrichtung eine mietvertragliche Verpflichtung dar, derer der Leistungsberechtigte sich im Regelfall nicht entziehen kann. Eine Berücksichtigung im Rahmen der Unterkunfts-kosten ist jedoch nur möglich, soweit die Bruttokaltmiete einschl. dieses Zuschlages nicht überschritten wird.

Bezogen auf die Anmietung einer voll- oder auch teilmöblierten Wohnung ist es nach Ansicht des BSG darüber hinaus nicht sachgerecht, eine Kürzung des Regelbedarfes vorzunehmen. In seinem Urteil vom 20.09.2012 (AZ: B 8 SO 4/11 R, Rn 24) hat es festgestellt, „dass es dem Leistungsberechtigten in den Fällen, in dem ihm Möbel in der Wohnung zur Verfügung gestellt werden (Teil- oder auch Vollmöblierung), selber überlassen bleibt, ob er neben den vorhandenen Gegenständen weitere anschafft oder auch im Einverständnis mit dem Vermieter vorhandene oder funktionsuntüchtige bzw. verbrauchte Gegenstände ersetzt. Unterliegt also das „Ob“ der Deckung eines Bedarfs der individuellen Entscheidung des Leistungsempfängers, ist auch aus rechtlichen Gründen eine abweichende Festlegung des Regelsatzes nicht möglich. Derartigen Unwägbarkeiten soll die Pauschalierung des Regelsatzes gerade Rechnung tragen.“ Der in der Sozialhilfe – anders als im SGB II – geltende Grundsatz, wonach der individuelle Bedarf im Einzelfall abweichend vom Regelbedarf festgelegt werden kann, wenn ein Bedarf ganz oder teilweise anderweitig gedeckt ist, kommt an dieser Stelle nicht zum Tragen.

Insofern finden die vorstehenden Regelungen sowohl im SGB XII als auch im SGB II Anwendung.

3.9.6 Garage oder Stellplatz

Die Kosten für eine Garage oder einen Stellplatz sind in der Regel nicht zu übernehmen, es sei denn, die Wohnung ist ohne Garage nicht anmietbar und der Mietpreis hält sich bei fehlender Abtrennbarkeit der Garage noch innerhalb des Rahmens der Angemessenheit für den maßgeblichen Wohnort (vgl. BSG-Urteil vom 07.11.2006, AZ: B 7b AS 10/06 R, Rn 28). Folgender Beratungsvorschlag: Sofern möglich soll der Leistungsberechtigte den Stellplatz oder die Garage untervermieten. Eine Ausnahme gilt für die Leistungsberechtigten, die aus gesundheitlichen Gründen auf einen bei der Wohnung befindlichen Stellplatz oder eine Garage angewiesen sind. Die Möglichkeit der Untervermietung des Stellplatzes oder der Garage ist dem Leistungsberechtigten aufzuzeigen.

3.9.7 Rauchwarnmelder

Gemäß § 49 Abs. 7 BauO NRW müssen Wohnungen bis spätestens 31.12.2016 durch den Vermieter mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden.

Bei der Montage von Rauchwarnmeldern handelt es sich um eine Modernisierungsmaßnahme. Der Vermieter hat daher die Möglichkeit, nach § 559 BGB die Kaltmiete um 8 % der aufgewendeten Anschaffungs- und Installationskosten anzuheben.

Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat gemäß § 49 Abs. 7 BauO NRW der unmittelbare Besitzer (=Mieter) sicherzustellen. Ob die Wartungskosten vom Vermieter im Wege der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umlegbar sind, ist umstritten. Es ist jedenfalls dann möglich, wenn diese Kostenposition im Rahmen von § 2 Nr. 17 BetrKV mietvertraglich vereinbart wurde (vgl. BGH-Urteil vom 27.06.2007, AZ: VIII ZR 202/06, Rn 27).

Bei der Überprüfung der Betriebsbereitschaft des Rauchwarnmelders muss mindestens einmal im Jahr durch Auslösen eines Probealarms geprüft werden, ob der akustische Signalgebers funktionsfähig und ob die Raucheintrittsöffnungen frei von Staub sind. Soweit die Batterie nicht fest verbaut ist, kommt darüber hinaus ein Batteriewechsel in Betracht.

Zu beachten ist allerdings, dass sich trotz der Übertragung dieser Pflicht auf den Mieter für den Vermieter eine „Sekundärhaftung“ ergibt. Erfolgt daher der Abschluss eines Wartungsvertrages auf Veranlassung des Vermieters bzw. schließt ein Mieter (z.B. aus Altersgründen und/oder krankheitsbedingt) einen entsprechenden Wartungsvertrag ab, sind diese Kosten übernahmefähig.

Anmerkung: Da die Anschaffungs- und Installationskosten für Rauchwarnmelder in Bezug auf die mögliche monatliche Mieterhöhung sehr gering ausfallen, werden diese Kosten in der Regel vom Vermieter getragen. In der Regel kostet die Wartung im Jahr nicht mehr als fünf Euro je Melder.

3.9.8 Andere vertraglich geschuldete Zuschläge

Daneben können weitere Zuschläge zu den Unterkunftskosten gehören, wie z.B. ein „Anteil Instandhaltungskosten für vom Vermieter übernommene Schönheitsreparaturen“. Dabei ist zu beachten, dass bei der Berücksichtigung dieses Zuschlages kein Betrag für in den Regelbedarfen enthaltene Anteile für „Reparatur und Instandhaltung der Wohnung“ abgesetzt werden darf (vgl. BSG-Urteil vom 19.03.2008, AZ: B 11 b AS 31/06 R, Rn 17 ff. – siehe auch Ziffer 12.4).

In diesen Fällen stellt die Entrichtung eine mietvertragliche Verpflichtung dar, derer der Leistungsberechtigte sich im Regelfall nicht entziehen kann. Eine Berücksichtigung im Rahmen der Unterkunftskosten ist jedoch nur möglich, soweit die Mietobergrenze einschl. dieses Zuschlages nicht überschritten wird.

Rechtskreis SGB XII:

Nur bei Seniorenwohnungen (siehe auch Ziffer 4.5.2) kommt zusätzlich auch die Berücksichtigung einer „Betreuungspauschale“ in Betracht. Ein solcher Zuschlag kann jedoch nur berücksichtigt werden, wenn er untrennbar mit dem Mietvertrag verbunden ist (vgl. BSG-Urteil vom 14.04.2011, AZ: B 8 SO 19/09 R, Rn 13). Die Zuschläge sind nicht MOG-relevant.

4. Anforderungen an die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft (Schlüssiges Konzept)

4.1 Vorbemerkung

Nach § 22 Abs. 1 SGB II und § 35 SGB XII werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Zuständige Leistungsträger für die Kosten der Unterkunft sind nach § 6 SGB II die Kreise und kreisfreien Städte. Es liegt in ihrer Zuständigkeit, den unbestimmten Rechtsbegriff der angemessenen Miete unter Beachtung der Rechtsprechung auszufüllen. Die Stadt Hagen hat daher die Firma empirica Forschung und Beratung mit der Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept beauftragt.

Ziel der Analyse war es, Transparenz über die Höhe und Streuung der aktuellen Mieten am lokalen Wohnungsmarkt in der Stadt Hagen zu schaffen und auf dieser Basis nachvollziehbar und systematisch Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft abzuleiten. Kern der Wohnungsmarktanalyse ist die aktuelle Mietstruktur verfügbarer Wohnungen in Hagen, aus der Richtwerte abgeleitet werden, die unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verfügbarkeit als angemessene Nettokaltmieten im unteren Wohnungsmarktsegment gelten können. Es handelt sich um ein systematisches Vorgehen, das inzwischen in zahlreichen Kommunen in Deutschland

verwendet wird und sich in der Praxis gut bewährt hat. Es erfüllt zudem die Anforderungen der BSG-Rechtsprechung an ein schlüssiges Konzept (BSG-Urteil vom 22.09.2009, AZ.: B 4 AS 18/09 R, Rn 17-22).

Ermittelt wurden Werte für Haushaltsgrößen von einer Person (um 50 qm) bis zu fünf Personen (um 110 qm). Größere Haushalte wurden nicht berücksichtigt, weil es zum einen für diese Wohnungen in

Hagen keinen ausgeprägten Markt gibt und zum anderen vergleichsweise wenige Bedarfsgemeinschaften solche Wohnungen bewohnen.

Personenzahl	angemessene Wohnfläche	Nettokaltmiete	Nebenkosten	Bruttokaltmiete
1	50	280	90	370
2	65	330	110	440
3	80	400	130	530
4	95	500	150	650
5	110	600	170	770
6	125	700	180	880
7	140	784	252	1036
8	155	868	279	1147
9	170	952	306	1258
10	185	1036	333	1369
11	200	1120	360	1480
12	215	1204	387	1591

4.2 Feststellung der angemessenen Wohnungsgröße

4.2.1 Allgemeines

Zur abstrakt angemessenen qm-Zahl hat das BSG (Urteil vom 16.05.2012, AZ: B 4 AS 109/11 R, Rn 17 und 18) entschieden, dass zur Festsetzung der angemessenen Wohnfläche nach § 22 Abs. 1 SGB II und § 35 Abs. 1 SGB XII auf die Wohnungsgröße für Wohnberechtigte im sozialen Wohnungsbau abzustellen ist. Somit sind in Nordrhein-Westfalen die in den WNB festgesetzten Werte zu berücksichtigen.

Angesetzt werden die gestuften Größenordnungen entsprechend der unter Nr. 8.2 der WNB genannten Wohnungsgrößen.

Damit gilt für die physische Angemessenheit von Wohnungen folgendes: Eine Wohnung für eine Person wird als „angemessen groß“ bezeichnet, wenn sie bis zu 50 qm Wohnfläche hat. Bei größeren Bedarfsgemeinschaften werden jeder weiteren Person 15 qm zusätzlich zugesprochen. Für Zwei-Personen-Haushalte gilt also eine Wohnung bis zu 65 qm Wohnfläche als angemessen groß, für drei Personen eine Wohnung bis zu 80 qm, usw. In der Auswertung von empirica wird eine Bandbreite von +/-5 qm um den vorgegebenen Wert zugrunde gelegt. Das Preisspektrum aller „ca. 50 qm großen Wohnungen“ stellt genau genommen das Preisspektrum aller 45 bis unter 55 qm großen Wohnungen dar.

Abzustellen ist bei der Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße nicht auf die Zahl der Familienmitglieder, die eine Wohnung gemeinsam nutzen, sondern allein auf die Zahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft (vgl. BSG-Urteil vom 18.02.2010, AZ: B 14 AS 73/08 R, Rn 23).

Liegt eine Wohngemeinschaft nach Ziffer 3.6.4 (nicht Bedarfsgemeinschaft!) vor, ist für die Beurteilung der angemessenen Wohnungsgröße der Bedarf einer alleinstehenden Person zugrunde

zu legen. Es würde eine nicht gerechtfertigte Diskriminierung bedeuten, wenn dem in einer Wohngemeinschaft wohnenden allein stehenden Hilfebedürftigen im Rahmen der Bestimmung der abstrakten Angemessenheit eine geringere Quadratmeterzahl zugbilligt würde als dem tatsächlich allein wohnenden Hilfebedürftigen (vgl. BSG-Urteil vom 18.06.2008, AZ: B 14/11 b AS 61/06 R, Rn 22).

Ob generell eine Toleranz anzunehmen ist, wenn etwa die Wohnungsgröße um wenige Quadratmeter überschritten wird, hat das BSG – insbesondere vor dem Hintergrund der Produkttheorie – bislang offen gelassen (vgl. Urteile vom 23.03.2010, AZ.: B 8 SO 24/08 R, Rn 15) und 17.12.2009, AZ.: B 4 AS 50/09 R, Rn 16).

Weicht die tatsächliche von der angemessenen Wohnungsgröße ab, ist eine Einzelfallprüfung erforderlich. Abweichungen in der qm-Zahl nach oben sind grundsätzlich möglich, soweit die angemessenen KdU im Rahmen der Produkttheorie nicht überschritten werden und die Betriebskostenvorauszahlung plausibel ist (vgl. Ziffer 4.4).

Die Ausführungen zur angemessenen Wohnungsgröße gelten auch für den Bereich des SGB XII. Auf die Ausführungen in den Textziffern 3.6.2, 3.6.3 und 3.6.4 wird verwiesen.

Auf Antrag hingegen können Hilfeempfänger, die dem besonderen Personenkreis der Nr. 8.2 der WNB angehören (Rollstuhl fahrende Schwerbehinderte, ggf. allein Erziehende mit einem oder mehreren Kindern ab vollendetem 6. Lebensjahr (Einzelfallentscheidung) oder Blinde) einer um eine Stufe höheren Haushaltsgröße zugeordnet werden, wenn dieses nach der Besonderheit des Einzelfalls begründet und notwendig ist.

Empfehlung:

Die Entscheidungskompetenz hierüber wird den Teamleitungen übertragen. Entsprechende Entscheidungen sind zu begründen und aktenkundig zu machen.

4.2.2 Zeitweilige („temporäre“) Bedarfsgemeinschaften

Nimmt ein Elternteil in Ausübung seines Umgangsrechtes vorübergehend sein Kind in seinen Haushalt auf, liegt eine zeitweilige oder „temporäre“ Bedarfsgemeinschaft vor. In diesem Fall kann beim umgangsberechtigten Elternteil ein zusätzlicher Wohnraumbedarf entstehen. Dieser kann im Rahmen der konkreten Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 iVm. Satz 3 SGB II zu berücksichtigen sein (vgl. BSG-Urteil vom 17.02.2016, AZ: B 4 AS 2/15 R, Rn 21).

In diesen Fällen ist daher grundsicherungsrechtlich zu gewährleisten, dass regelmäßige Aufenthalte von Kindern beim unterhaltsberechtigten Elternteil in einem angemessenen Wohn- und Lebensraum stattfinden können. Es sind aber nicht grundsätzlich zusätzliche Wohnräume vorzuhalten, wenn ein oder mehrere Kinder vorübergehend beim umgangsberechtigten Elternteil wohnen. Denn das würde bedeuten, dass eine viel zu große Wohnung bewohnt würde, in der ein oder mehrere Zimmer im Wesentlichen ungenutzt blieben. Daher kann auch nicht dauerhaft der volle Raumbedarf einer solchen „temporären“ Bedarfsgemeinschaft als angemessenen angesehen werden. Denn staatliche

Leistungen zur Existenzsicherung im Rahmen familienrechtlicher Beziehungen sind nicht dazu bestimmt, die Ausübung des Umgangsrechts bei Bedürftigkeit zu optimieren, sie sollen diese nur ermöglichen. Ermöglicht wird das Umgangsrecht, wenn bei der zeitweiligen Aufnahme eines Kindes keine unzumutbaren Verhältnisse entstehen (vgl. Beschlüsse LSG Baden-Württemberg vom 27.05.2014, AZ: L 3 AS 1895/14 ER-B, Rn 7 und Schleswig-Holsteinisches LSG vom 04.08.2010, AZ: L 11 AS 105/10 B PKH).

Es ist daher in jedem Einzelfall zu prüfen, welcher zusätzliche Wohnraumbedarf wegen der Dauer der Aufenthalte des Kindes oder der Kinder im Rahmen der Ausübung des Umgangsrechts entsteht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Kosten der Unterkunft und Heizung nur in dem Maße übernommen werden, die die Wahrnehmung des Umgangsrechts nicht vereiteln. Kriterien für die Bestimmung einer angemessenen Wohnungsgröße können z.B. der zeitliche Umfang der Ausübung des Umgangsrechts, Anzahl, Alter und Geschlecht der Kinder, Größe und Zuschnitt der aktuell bewohnten Wohnung, individuell erhöhte Raumbedarfe, ggf. auch die zeitliche Entfernung zum Haushalt des anderen Elternteils sein (vgl. LSG NRW, Beschluss vom 17.06.2008, AZ: L 20 B 225/07 AS ER, Rn 41-43).

Zur konkreten Bestimmung des angemessenen Wohnbedarfs einer temporären Bedarfsgemeinschaft wird empfohlen, den zusätzlichen Bedarf nach Inaugenscheinnahme durch den Außendienst i. H. v. 15qm anzuerkennen, soweit dieser notwendig ist.

Beachte: Soweit ein Umzug in Betracht kommt ist darauf zu achten, dass der Zuschnitt der neuen Wohnung im Hinblick auf die benötigten Quadratmeter und die Anzahl der erforderlichen Räume den Bedürfnissen der temporären Bedarfsgemeinschaft entspricht.

Empfehlung:

Die Entscheidungskompetenz hierüber wird den Teamleitungen übertragen. Entsprechende Entscheidungen sind zu begründen und aktenkundig zu machen.

4.3 Feststellung der angemessenen Nettokaltmiete (Grundmiete ohne Betriebskosten)

Als angemessen festgelegt wird das untere Wohnungsmarktdrittel aller verfügbaren Wohnungen. Die Stadt Hagen als kommunaler Träger folgt damit den Vorschlägen des LSG NRW vom 26.03.2014 (L 12 AS 1159/11 Protokoll): „Der Senat geht im Grundsatz davon aus, dass es drei Marktsegmente (...) gibt, nämlich den unteren, mittleren und oberen Bereich. Vom Grundsatz her ist jedes Marktsegment mit 1/3 des gesamten Wohnungsmarkts anzunehmen. Abweichungen hierzu sind nur dann zulässig, wenn es konkrete Anhaltspunkte hierfür gibt.“

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Erläuterungen hat empirica die nachfolgenden Richtwerte für die Stadt Hagen ermittelt:

Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten in Hagen (Stand 2019*)

Angemessene Nettokaltmieten (Euro)					
	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5-
Stadt Hagen	260	320	390	450	540

Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten in Hagen (Stand 2021*)

Angemessene Nettokaltmieten (Euro)					
	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5-
Stadt Hagen	280	330	400	500	600

* Quelle: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), unteres Drittel

Es ergeben sich somit folgende angemessenen Kosten der Unterkunft (Nettokalt) je Monat:

Haushaltsgröße	angemessene qm	angemessene Nettomiete	
		2019	2021
Alleinstehende	50	260,00 €	280,00 €
2-Personen-Haushalt	65	320,00 €	330,00 €
3-Personen-Haushalt	80	390,00 €	400,00 €
4-Personen-Haushalt	95	450,00 €	500,00 €
5-Personen-Haushalt	110	540,00 €	600,00 €

4.4 Feststellung der angemessenen kalten Betriebskosten (ohne Heizung)

Neben der Nettokaltmiete sind auch die angemessenen Betriebskosten iSd. § 556 BGB – mit Ausnahme der Heizkosten – abstrakt zu bestimmen und als Faktor in das Produkt mit einzubeziehen. Schon der Wortlaut des § 22 Abs. 1 SGB II (§ 35 SGB XII) zeigt, dass diese Kosten zu den Unterkunftskosten für einen Hilfebedürftigen gehören und nicht – wie die Heizkosten – getrennt erfasst werden sollen. Zur realistischen Abbildung eines abstrakt angemessenen Mietpreises ist die Einbeziehung des Faktors „kalte Betriebskosten“ erforderlich. Dieses Vorgehen gewährleistet für die Leistungsberechtigten die Möglichkeit innerhalb des die Angemessenheit bestimmenden Produkts aus Wohnungsgröße und Ausstattung tatsächlich frei wählen zu können; die Möglichkeiten der Produkttheorie also ausschöpfen zu können (vgl. BSG-Urteil vom 19.10.2010, AZ: B 14 AS 50/10 R, Rn 33).

Daher wurden von empirica auch die tatsächlichen (kalten) Betriebskosten von Mietwohnungen, die in Hagen von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, analysiert. Datengrundlage dabei sind die tatsächlich, empirisch ermittelten aktuellen Nebenkosten von Mietwohnungen vor Ort, und zwar aus dem Wohnungsmarktsegment, das typischerweise von Bedarfsgemeinschaften bewohnt wird. Der Vorteil gegenüber Betriebskostenspiegeln und anderen landesweiten Durchschnittswerten liegt darin, dass implizit auch der konkret vor Ort vorhandene Wohnungsbestand und nur das relevante Wohnungsmarktsegment berücksichtigt wird, z.B. inklusive der tatsächlich vorhandenen Kommunalgebühren, Häuserdämmungen, Heizungsarten usw. Außerdem können auf Basis dieser Daten nicht nur Durchschnittswerte abgebildet werden, sondern das gesamte Kostenspektrum, so dass auch „Ausreißer“ sichtbar werden.

Basis für die **Auswertung 2021** sind Daten, die empirica einerseits vom Jobcenter Hagen (SGBII-Bedarfsgemeinschaften) und andererseits vom Fachbereich Jugend und Soziales (SGB XII-Bedarfsgemeinschaften aus 2021) zur Verfügung gestellt wurden.

Nach der Auswertung dieser Daten durch empirica beginnen die Betriebskosten je nach Wohnungsgrößenklasse zwischen ca. 15 und 25 Euro/Wohnung und reichen für Wohnungen um 110 qm bis ca. 280 Euro/Wohnung.

Die Ergebnisübersicht für die Stadt Hagen zeigt die nachfolgende Abbildung. Die mittleren kalten Nebenkosten (Median) von ca. 50 qm großen Mietwohnungen in Hagen liegen monatlich bei rund 70 Euro. Größere Wohnungen haben im Mittel höhere kalte Nebenkosten, ca. 110 qm große Wohnungen z.B. im Mittel 130 Euro.

Mittlere kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen; Stadt Hagen, 2019 + 2021

Kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen*

Median in Euro/Wohnung

	um 50 qm	um 65 qm	um 80 qm	um 95 qm	um 110 qm
Stadt Hagen	90	110	130	150	170

Alle Werte auf 10 Euro gerundet.

Im Rahmen der Produkttheorie können nicht ausgeschöpfte kalte Betriebskosten für eine entsprechend höhere Nettokaltmiete genutzt werden und umgekehrt. Ermittelt hat empirica anhand der zur Verfügung gestellten Daten auch Grenzwerte für auffallend niedrige und auffallend hohe kalte Betriebskosten. Als untere Nichtprüfungsgrenze für kalte Betriebskosten wird der Grenzwert für auffallend niedrige Nebenkosten gemäß nachfolgender Abbildung festgelegt; niedrigere Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten müssen im Einzelfall geprüft werden:

Untere Nichtprüfungsgrenze für kalte Nebenkosten in Hagen, 2019 + 2021

Nichtprüfungsgrenze für kalte Nebenkosten (Euro)

	1-Personen- Haushalt	2-Personen- Haushalt	3-Personen- Haushalt	4-Personen- Haushalt	5-Personen- Haushalt
Stadt Hagen	50	50	70	80	80

Quelle: empirica

Hinsichtlich der konkreten Prüfung eines Mietangebotes auf die Angemessenheit von Betriebskosten wird auf Ziffer 6.5.2 verwiesen.

4.5 Angemessene Kosten der Unterkunft (Bruttokaltmiete ohne Heizkosten)

4.5.1 Angemessene Kosten der Unterkunft nach dem SGB II

Grundsätzlicher Hinweis: Gemäß § 22 Abs. 1 a SGB II bestimmt sich die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bei Personen, die einer Wohnsitzregelung nach § 12 a Abs. 2 und 3 AufenthG unterliegen nach dem Ort, an dem die leistungsberechtigte Person ihren Wohnsitz zu nehmen hat.

Unter Berücksichtigung der in den Ziffern 4.2, 4.3 und 4.4 getroffenen Feststellungen ergeben sich folgende angemessene Unterkunftskosten:

	Wohnungs- größe	Nettomiete	mittlere (kalte) Betriebskosten	angemessene KdU
Alleinstehende	50 qm	280,00 €	90,00 €	370,00 €
2-Personen-Haushalt	65 qm	330,00 €	110,00 €	440,00 €
3-Personen-Haushalt	80 qm	400,00 €	130,00 €	530,00 €
4-Personen-Haushalt	95 qm	500,00 €	150,00 €	650,00 €
5-Personen-Haushalt	110 qm	600,00 €	170,00 €	770,00 €

4.5.2 Angemessene Kosten der Unterkunft für den Personenkreis mit abweichendem Wohn- oder Raumbedarf nach dem 4. Kapitel SGB XII

4.5.2.1 Allgemeines

Grundsätzlich gelten die gleichen Mietobergrenzen, die auch im SGB II-Bereich Anwendung finden. Allerdings kann es notwendig werden, von den generellen Regelungen (vgl. Ziffer 4.5) und in begründeten Einzelfällen einen abweichenden Wohn- oder Raumbedarf anzuerkennen.

Das kann z.B. dann der Fall sein, wenn Erkrankungen oder Behinderungen vorliegen, die die Mobilität erheblich einschränken (z.B. Rollstuhlfahrer) oder bei schweren Erkrankungen (z.B. zusätzlicher Schlafraum wegen Beatmungsgerät), die einen abweichenden (höheren) Wohn- oder Raumbedarf erforderlich machen.

In Fällen, bei denen der Umzug einer Bedarfsgemeinschaft erforderlich ist, bei der eine Person einen abweichenden Bedarf geltend machen kann, eine andere Person aber nicht, finden diese Regelungen Anwendung. Macht hingegen ein Alleinstehender z.B. wegen der Nutzung eines Beatmungsgerätes einen zusätzlichen Schlafraum als Bedarf geltend, kommt die Anwendung dieser Regelungen nicht in Betracht.

Die Berücksichtigung dieses abweichenden Bedarfes kommt auch nur dann in Betracht, wenn der erforderliche Wohnraum nicht nach der regulären Mietobergrenze (vgl. Ziffer 4.5.1) anmietbar ist. Insbesondere führt die Anmietung einer aus gesundheitlichen Gründen erforderlichen Wohnung im Erdgeschoss oder einer Wohnung mit Aufzug nicht zwingend zu höheren Unterkunftskosten. Ebenso führt ein notwendiger Umzug aus einer Wohnung, die an einer stark mit Feinstaub belasteten Straße liegt in einen weniger belasteten Stadtteil, nicht zu höheren Unterkunftskosten.

Die Berücksichtigung eines abweichenden Bedarfes gilt auch für besondere Wohnformen für Senioren (Seniorenwohnungen). Nur in diesen Fällen kann zusätzlich eine „Betreuungspauschale“ (vgl. Ziffer 3.9.8) Berücksichtigung finden.

Bei Neufällen ist daher im Einzelfall zu prüfen, ob Umstände vorliegen, die einen abweichenden Bedarf rechtfertigen. Im Zweifelsfall ist der Fachbereich Gesundheit und Verbraucherschutz mit der Durchführung einer entsprechenden Untersuchung zu beauftragen.

Anmerkung: Übt der Fachbereich Jugend und Soziales, Abteilung für Hilfen in besonderen Lebenslagen, städt. Beratungsstelle Pflege, Alter, Demenz, das Besetzungs- oder Benennungsrecht über öffentlich geförderte Senioren- oder behindertengerechte Wohnungen zugunsten von Haushalten aus, bei denen die Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines erfüllt sind und der/die Leistungsbezieher auf diese besondere Wohnform angewiesen ist/sind (z.B. aus nachgewiesenen gesundheitlichen Gründen), können im Einzelfall die Unterkunftskosten in tatsächlicher Höhe als angemessen anerkannt werden.

Wird das Belegungsrecht nicht (mehr) ausgeübt (freifinanzierter Wohnraum bzw. Ende der öffentlichen Bindung), hat der Vermieter im vorzulegenden Mietangebot zu bestätigen, dass die Wohnung barrierefrei zugänglich ist und durch eine örtliche Besichtigung diese Voraussetzung geprüft werden kann. Erfüllen Leistungsbezieher, die auf diese besondere Wohnform angewiesen sind die übrigen Voraussetzungen, können auch in diesen Fällen mit Zustimmung vom Fachbereich

Jugend und Soziales die Unterkunftskosten in tatsächlicher Höhe einzelfallbezogen als Bedarf anerkannt werden.

Die Entscheidungen sind in jedem Falle aktenkundig zu machen.

In Mischfällen (z.B. SGB II/SGB XII) ist die Entscheidung mit dem jeweils anderen Träger abzusprechen.

Sofern keine besonderen (gesundheitlichen) Gründe vorliegen, ist ggf. ein Kostensenkungsverfahren (vgl. Kapitel 5) einzuleiten.

4.5.2.2 Abweichender Wohnbedarf

Ist ein abweichender Wohnbedarf anzuerkennen, d.h. eine für die Größe der Bedarfsgemeinschaft (des Haushaltes) angemessene Wohnung ist zu den allgemeinen Mietobergrenzen (vgl. Ziffer 4.5) nicht anmietbar, kann maximal ein Zuschlag zur Grundmiete in Höhe von 30 % gemäß nachfolgender Tabelle gewährt werden:

	Wohnungsgröße	Nettomiete	Zuschlag 30%	mittlere (kalte) Betriebskosten	angemessene KdU
Alleinstehende	50 qm	280,00 €	84,00 €	90,00 €	454,00 €
2-Personen-Haushalt	65 qm	330,00 €	99,00 €	110,00 €	539,00 €
3-Personen-Haushalt	80 qm	400,00 €	120,00 €	130,00 €	650,00 €
4-Personen-Haushalt	95 qm	500,00 €	150,00 €	150,00 €	800,00 €
5-Personen-Haushalt	110 qm	600,00 €	180,00 €	170,00 €	950,00 €

Die Entscheidung ist zu begründen und aktenkundig zu machen.

4.5.2.3 Höherer Raumbedarf

Soweit es nach der Besonderheit des Einzelfalles ein höherer Raumbedarf begründet und notwendig ist (z.B. zusätzlicher Schlafraum wegen Beatmungsgerät, nicht bei Alleinstehenden, vgl. Ziffer 4.5.2.1), kann die Bedarfsgemeinschaft (der Haushalt) einer um eine Stufe höheren Bedarfsgemeinschaftsstufe zugeordnet werden (vgl. Nr. 8.2 WNB). In solchen Fällen können z.B. die angemessenen Kosten für Unterkunft (und Heizung) bei einem Zwei-Personen-Haushalt für einen Drei-Personen-Haushalt als angemessen anerkannt werden.

Beachte: Diese Regelung findet bei zeitweiligen („temporären“) Bedarfsgemeinschaften (vgl. Ziffer 4.2.2) keine Anwendung.

Die Entscheidung ist aktenkundig zu machen.

4.5.3 Angemessene Kosten der Unterkunft für den Bereich des AsylbLG

Für Leistungsbezieher nach dem AsylbLG, deren Aufenthalt absehbar nicht nur vorübergehend in der Bundesrepublik Deutschland ist und die nicht mehr verpflichtet sind, in einer Gemeinschaftsunterkunft zu wohnen, gelten ebenfalls die unter Ziffer 4.5.1 genannten Werte unter Berücksichtigung der Vorgaben des AsylbLG.

4.6 Klimabonus

4.6.1 Allgemeines

Für Hagen als klimafreundliche Stadt ist eine mögliche Reduzierung des Energieverbrauches im Wärmesektor ein weiterer Impuls zur Fortsetzung der Aktivitäten in den Bereichen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Mit den dafür notwendigen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden ergeben sich darüber hinaus weitere positive Folgen. Mieter erhalten eine komfortablere Wohnung und der Stadt-raum wird aufgewertet, somit ergibt sich die Chance auf langjährige und zuverlässige Mietverhältnisse in aufgewerteten Stadtteilen.

Aus heutiger Sicht war im Rahmen der Klimadiskussion zu prüfen, ob im Rahmen des schlüssigen Konzepts ein Klimabonus zu installieren ist.

Bei Vorliegen eines entsprechenden Energiebedarfsausweises kann an den Mieter ein Zuschlag zu den Unterkunftskosten gezahlt werden, welcher dem Mieter im Rahmen der Produktmiete eine höhere Flexibilität ermöglicht.

Grundlage für die Gewährung eines Klimabonus ist der Energiebedarfsausweis nach der Energieeinsparverordnung (EnEV), der in einem neutralen Verfahren nach Heizkennwerten eine detaillierte Energiebilanz berechnet, die den Wärmeschutz aller Bauteile sowie die Anlagentechnik mit berücksichtigt und die Bausubstanz des Gebäudes bewertet.

Ob ein Klimabonus gewährt werden kann, hängt davon ab, ob für das Wohnhaus ein Energiebedarfsausweis vorliegt. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um einen Bestandsfall oder um eine Neuanmietung handelt.

Liegt ein Energiebedarfsausweis vor, kann ein Klimabonus gewährt werden. Aber nicht in den Fällen, in denen die Nettomiete und/oder die (kalten) Betriebskosten bereits angemessen sind.

Voraussetzung ist, dass das Gebäude lt. Energiebedarfsausweis einer der in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Energieeffizienzklassen zugeordnet ist.

Energieeffizienzklasse	
A+	A
35 €	25 €

Unter Berücksichtigung eines Klimabonus ergeben sich somit folgende maximale Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten in der Stadt Hagen:

	1- Personen haushalt	2- Personen haushalt	3- Personen haushalt	4- Personen haushalt	5- Personen haushalt	6- Personen haushalt
Energieeffizienzklasse						
A+	315 €	365 €	435 €	535 €	635 €	735 €
A	305 €	355 €	425 €	525 €	625 €	725 €

Die Einführung eines Klimabonus ermöglicht darüber hinaus die Anmietung energetisch optimierter Wohnungen oder den Verbleib in diesen Wohnungen nach einer Renovierung, da ein Spielraum zur Beurteilung der Angemessenheit der Wohnung gegeben wird.

5. Kostensenkungsverfahren

5.1 Grundsätzliches

Ein Kostensenkungsverfahren sowie eine vorübergehende Übernahme unangemessener Unterkunftskosten werden notwendig, wenn

- die tatsächlichen Kosten über den angemessenen Unterkunftskosten (vgl. Ziffern 4.5.1 und 4.5.2) liegen,
- keine hinreichenden Gründe für ein Abweichen von den angemessenen Unterkunftskosten vorliegen

und

- angemessener Wohnraum verfügbar ist.

Diese Regelungen finden sich im § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II und fast gleichlautend im § 35 Abs. 2 Satz 2 SGB XII.

Zu beachten ist, dass gemäß § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen nicht gefordert werden muss, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre. Die Regelungen in den Ziffern 5.4, 5.4.1 und 5.4.2 sind zu beachten.

Werden die angemessenen Kosten der Unterkunft überschritten, ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten. Bei der Prüfung sind ausschließlich wirtschaftliche Gründe maßgeblich. Nur in Bestandsfällen gilt weiterhin eine Nichtprüfungsgrenze von 50,00 € monatlich (600,00 € jährlich) je Leistungsfall (vgl. Ziffer 5.2).

Für Wohngemeinschaften (vgl. Ziffer 3.6.4) sind jeweils die Angemessenheitsbeträge für einen 1-Personen-Haushalt maßgeblich.

Soweit erforderlich, ist das Kostensenkungsverfahren zum nächst möglichen Zeitpunkt einzuleiten (zur Unwirtschaftlichkeit und zur vorübergehenden Anerkennung nicht angemessener Unterkunftskosten siehe auch Ziffern 5.4.2 bzw. 5.6).

5.2 Bestandsfälle

Bestandsfälle können nur solche Bedarfsgemeinschaften sein, die bereits vor dem 01.09.2019 in der Wohnung gewohnt haben und im laufenden Leistungsbezug gestanden haben. Gleiches gilt für Bedarfsgemeinschaften, die „nahtlos“ den Träger der Sozialleistungen wechseln. Die Fälle, in denen die MOG an das Schlüssige Konzept angepasst werden muss, sollen spätestens beim nächsten Weiterbewilligungsantrag überprüft werden.

Zur Prüfung der Frage, ob ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet wird, können daher auch nur die angemessenen Kosten der Unterkunft herangezogen werden, die vorher Gültigkeit hatten.

Soweit für den Personenkreis mit besonderem Wohnbedarf nach dem 3. und 4. Kapitel SGB XII ein 30 %-iger Zuschlag Berücksichtigung fand, ist auch dieser Zuschlag bei der Feststellung der angemessenen Unterkunfts-kosten zu berücksichtigen.

Liegt die nach den vorstehenden Regelungen ermittelte Gesamtmiete (Grundmiete zzgl. Betriebskosten ohne Heizkosten) um mehr als 50,00 € über der tatsächlich zu berücksichtigenden Gesamtmiete ist auch in diesen Fällen (wie bisher) ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Die vorstehenden Regelungen gelten analog auch für Wohngemeinschaften (vgl. Ziffer 3.6.4).

Ausnahme: Bei Bewohnern von Demenzwohngruppen werden wegen der Besonderheit dieses Personenkreises keine Kostensenkungsverfahren durchgeführt.

Hinweis: Treten bei den betroffenen Bedarfsgemeinschaften in den persönlichen Verhältnissen Änderungen ein (z.B. Wegzug einer Person), handelt es sich nicht mehr um einen Bestandsfall. Gleiches gilt auch, wenn eine Zahlungsunterbrechung von mindestens 1 Monat eintritt.

5.3 Arten der Kostensenkung

Zu beachten ist, dass der Leistungsberechtigte nicht zu einem Umzug aufgefordert werden darf. Zu prüfen ist in diesem Zusammenhang, ob eine Senkung der Unterkunfts-kosten durch die Aushandlung einer geringeren Miete mit dem Vermieter oder Untermietung von Wohnraum erreicht werden kann.

Eine Untervermietung kommt nur dann in Betracht, wenn die Wohnungsgröße und der Zuschnitt der Wohnung dies zulassen und der Vermieter zustimmt. Die Bestimmungen der §§ 540 und 553 BGB sind dabei zu beachten, insbesondere auch hinsichtlich einer möglichen Überbelegung.

Mieteinkünfte aus einem Untermietverhältnis gelten nicht als Einkommen im Sinne von § 11 SGB II bzw. § 82 SGB XII, sondern sind entsprechend kostenmindernd zu berücksichtigen. Zu beachten ist dabei, dass ein Untermietzuschlag gefordert werden kann (vgl. auch Ziffer 3.6.5).

Relevant kann auch eine verbindliche Übernahme der übersteigenden Aufwendungen durch nahe Angehörige werden. Dabei ist jedoch zu beachten, dass regelmäßige Zuwendungen als Einkommen gelten. Wird ein Anteil jedoch direkt an den Vermieter überwiesen und reduzieren sich dadurch die tatsächlichen Aufwendungen auf ein angemessenes Maß, können diese übernommen werden.

Beispiel:

Vater übernimmt 50,- € der Miete in Höhe von 400,- € und überweist diese direkt an den Vermieter, so dass für den Leistungsberechtigten noch eine Leistungsverpflichtung in Höhe von 350,- € verbleibt.

Des Weiteren kommt auch die Verwendung frei verfügbarer Mittel in Betracht. Seitens des Bundesverwaltungsgerichtes wurde in der Vergangenheit anerkannt, dass ansonsten nicht anrechenbare Leistungen durchaus auch zur Senkung der Unterkunftskosten eingesetzt werden können. Als freie Mittel können z.B. der Mehrbedarfzuschlag wegen Alters oder bei Alleinerziehung angesehen werden. Das BSG hat bislang diese Möglichkeit rechtlich nicht beurteilt (vgl. BSG-Urteil vom 23.03.2010, AZ: B 8 SO 24/08 R, Rn 22).

5.4 Ausnahmen

Wird die unter Ziffer 4.5 ermittelte Angemessenheitsgrenze (Nichtprüfungsgrenze) überschritten, haben die Träger der Grundsicherung und Sozialhilfe gemäß der Rechtsprechung im konkreten Einzelfall zu prüfen, ob von der eigentlich erforderlichen Kostensenkungsaufforderung Abstand zu nehmen ist. Dabei ist zu unterscheiden, ob in einem Fall grundsätzlich davon abzusehen ist oder ob möglicherweise auch nur ein Umzug als konkrete Kostensenkungsmaßnahme nicht in Frage kommt.

Ein Verzicht auf die Aufforderung zur Kostensenkung kommt unter bestimmten Voraussetzungen in Betracht. Sie können in der Person oder durch subjektive Unmöglichkeit oder Unwirtschaftlichkeit begründet sein. In bestimmten Fällen ist auch ein erhöhter Raumbedarf in Betracht zu ziehen und unerlässlich, an dieser Stelle eine sachgerechte Prüfung und Abwägung des jeweiligen Sachverhaltes vorzunehmen.

Gründe für eine abweichende Regelung sind dabei immer aktenkundig zu machen.

5.4.1 Subjektive Unzumutbarkeit

Ist eine Kostensenkung grundsätzlich möglich, muss geprüft werden, ob diese auch individuell zumutbar ist. Allein die typischerweise mit einem Umzug verbundenen Belastungen führen nicht zu dessen Unzumutbarkeit.

Eine subjektive Unzumutbarkeit liegt dann vor, wenn die persönlichen Lebensumstände einer Kostensenkungsobliegenheit entgegenstehen und diese weitergehende Maßnahmen oder einen Umzug unmöglich machen. Dazu gehört unter Umständen die Rücksichtnahme auf das soziale und schulische Umfeld minderjähriger schulpflichtiger Kinder, die möglichst nicht durch einen Wohnungswechsel zu einem Schulwechsel gezwungen werden sollten; ebenso kann auf Alleinerziehende Rücksicht genommen werden, die zur Betreuung ihrer Kinder auf eine besondere Infrastruktur angewiesen sind, die bei einem Wohnungswechsel in entferntere Ortsteile

möglicherweise verloren ginge und im neuen Wohnumfeld nicht ersetzt werden könnte. Ähnliches kann für behinderte oder pflegebedürftige Menschen bzw. für die sie betreuenden Familienangehörigen gelten, die zur Sicherstellung der Teilhabe behinderter Menschen ebenfalls auf eine besondere wohnungsnaher Infrastruktur angewiesen sind (vgl. BSG-Urteil vom 19.02.2009, AZ: 4 AS 30/08 R, Rn 35).

Unter Umständen kann bei der Gewährung von Leistungen nach dem 4. Kapitel SGB XII auch das Alter einen Hinderungsgrund darstellen. Das BSG hat sich hierzu in seinem Urteil vom 23.03.2010, AZ: B 8 SO 24/08 R, Rn 20, wie folgt geäußert: „Denn der Aktivitätsradius älterer Menschen verringert sich erfahrungsgemäß, so dass Wohnung und Wohnumgebung für das körperliche und psychische Wohl des alten Menschen immer mehr an Bedeutung gewinnen. Da der Alterungsprozess mit einer Abnahme der Anpassungsfähigkeit und einer Zunahme der Anfälligkeit für Erkrankungen einhergeht, sind ältere Menschen typischerweise immobiler als der Durchschnitt der Bevölkerung. Diesen soziologischen Erkenntnissen muss auch die Prüfung der subjektiven Zumutbarkeit eines Umzugs in eine andere Wohnung (grundsätzlich) gerecht werden; allerdings gilt dies nicht uneingeschränkt und ohne Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls.“ Im verhandelten Fall bewohnte die 77-jährige Klägerin gemeinsam mit ihrem Ehemann eine Wohnung im Haus der Tochter. Das Gericht hat festgestellt, dass ein Umzug unter Berücksichtigung des Alters und des sozialen Umfeldes nicht in Betracht kommt. Eine Untervermietung war ebenfalls nicht möglich. Allerdings ist eine Kostensenkung auf andere Weise (abweichende vertragliche Vereinbarungen über die Miethöhe) aus Sicht des Gerichts durchaus in Erwägung zu ziehen und zumutbar; insbesondere dann, wenn es sich um Vereinbarungen unter Verwandten handelt.

Eine pauschale Aussage, wonach ab einem bestimmten Alter grundsätzlich oder ggf. auch von einzelnen Kostensenkungsmaßnahmen Abstand zu nehmen ist, kann anhand der Feststellungen des Gerichtes aber nicht getroffen werden. Allerdings ist in der Praxis davon auszugehen, dass die Anforderungen an eine Umsetzung mit fortschreitendem Alter auch höher werden und einer besonderen Prüfung bedürfen.

Alleinstehende Leistungsberechtigte nach dem SGB II werden diese Bedingungen an eine subjektive Unzumutbarkeit in den meisten Fällen nicht erfüllen.

Die vorgebrachten Hinderungsgründe müssen plausibel und nachvollziehbar sein. Entsprechende Feststellungen sind ausreichend zu dokumentieren und in der Akte festzuhalten. Dabei ist insbesondere auch darauf zu achten, ob von einer Kostensenkung nur temporär (also bei vorübergehender Unzumutbarkeit, z.B. einer akuten Erkrankung, schwere Operation) oder dauerhaft Abstand zu nehmen ist.

Bringt der Leistungsberechtigte krankheits- oder pflegebedingte Gründe vor und ist eine objektive Beurteilung des Sachverhaltes eigenständig nicht möglich, ist der amtsärztliche Dienst zu beteiligen und um Stellungnahme zu dem konkreten Sachverhalt zu bitten.

5.4.2 Unwirtschaftlichkeit

5.4.2.1 Grundsätzliches

Das BSG stellt klar, dass ein Wohnungswechsel als Kostensenkungsmaßnahme grundsätzlich nur zumutbar ist, wenn in einer alternativ zu beziehenden Wohnung insgesamt keine höheren Kosten als bisher anfallen. Nur ein Wohnungswechsel, mit dem dieses Ziel erreicht werden kann, ist das vom Leistungsbezieher geforderte „wirtschaftliche Verhalten“. Weiter führt das BSG aus, dass die Möglichkeit des zusammenfassenden Wirtschaftlichkeitsvergleichs hinsichtlich der gesamten Bruttowarmkosten besteht (vgl. Urteil vom 12.06.2013, AZ: B 14 AS 60/12 R, Rn 30 und 31). Zwar hat das BSG im konkreten Einzelfall über unangemessene Heizkosten entschieden, das Urteil kann aber auch als Grundlage für andere Fallkonstellationen herangezogen werden.

5.4.2.2 Regelungen im Rechtskreis des SGB II

Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II muss eine Absenkung der Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung dann nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre. Unwirtschaftlichkeit liegt dann vor, wenn die mit einem Wohnungswechsel verbundenen Aufwendungen in keinem Verhältnis zu der zu erwartenden Kostenreduzierung stehen. Es kann z.B. eine Unwirtschaftlichkeit vorliegen, wenn bereits im Vorfeld klar ist, dass ein Leistungsberechtigter nicht auf Selbsthilfe verwiesen werden kann und die voraussichtlichen Umzugskosten insgesamt höher als die damit auf Dauer verbundenen Einsparungen sind.

Grundsätzlich ist – trotz aller damit verbundenen Schwierigkeiten – immer auch eine Prognose über die voraussichtliche Dauer der Hilfestellung anzustellen. So ist bei einem Leistungsberechtigten, der zwar die Voraussetzungen für ein Kostensenkungsverfahren erfüllt, nachweislich aber nur kurzzeitig hilfebedürftig ist, eine Wirtschaftlichkeitsprüfung nicht mehr vorzunehmen. Das kann z.B. dann der Fall sein, wenn ein Leistungsberechtigter bereits einen Arbeitsvertrag unterschrieben hat und künftig nicht mehr bedürftig sein wird oder wenn ein Leistungsberechtigter kurzfristig wegen eines Rentenanspruches aus dem Leistungsbezug ausscheidet. Zu beachten ist in solchen Fällen allerdings, dass der Rentenanspruch ausreichend hoch ist, um nicht auf Hilfe zum Lebensunterhalt bzw. Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem SGB XII angewiesen zu sein.

Da die Grundsicherung für Arbeitsuchende auf einen vorübergehenden Leistungsbezug angelegt ist, bleibt eine Kostensenkungsaufforderung zu einem späteren Zeitpunkt auf Grund einer geänderten Prognose möglich.

Anmerkung: Die vorstehenden Regelungen gelten auch für Leistungsberechtigte nach dem AsylbLG.

5.4.2.3 Regelungen im Rechtskreis des SGB XII

Anders als im SGB II, das auf eine Hilfestellung von kurzer Dauer ausgerichtet ist, kann im Bereich des SGB XII jedoch nicht von einer vorübergehenden Leistungsgewährung ausgegangen werden. Daher sind im Rahmen der Prüfung, ob ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten ist, die persönlichen

Verhältnisse des Leistungsberechtigten (z.B. Lebensalter, jahrzehntelange Wohndauer, Gesundheitszustand) in den Vordergrund zu stellen. In zweiter Linie ist dann die Wirtschaftlichkeit einer möglichen Kostensenkungsaufforderung zu prüfen.

Eine entsprechende Entscheidung ist aktenkundig zu machen und in regelmäßigen Abständen (z.B. Weitergewährungsantrag) zu überprüfen.

Hinweis: Die vorstehenden Regelungen gelten auch für die Prüfung der Wirtschaftlichkeit im Rahmen eines Neuantrages.

5.5 Kündigungsfristen

Nach § 573 c BGB gilt für den Mieter eine dreimonatige Kündigungsfrist, wenn die Kündigung bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats bei dem Vermieter eingegangen ist. Andere Kündigungsfristen sind nur noch in Einzelfällen möglich, wenn diese ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart wurden und es sich nicht um formularmäßige Vereinbarungen handelt.

Auf die entsprechende Rechtsprechung, insbesondere des BGH (vgl. Urteil vom 22.01.2003, AZ: VIII ZR 244/02), wird verwiesen.

Bei Kostensenkungsverfahren/Umzugsersuchen ist darauf zu achten, dass die o.g. Kündigungsfristen immer eingehalten werden, um Doppelmietzahlungen bzw. die Geltendmachung von Ansprüchen aus Mietkautionen zu vermeiden.

Die übergangsweise Anerkennung von Unterkunftskosten für zwei Wohnungen (Doppelmieten) wegen der Einhaltung längerer Kündigungsfristen oder wegen einer innerhalb der Kündigungsfrist angemieteten neuen Wohnung kommt im Einzelfall dann in Betracht, wenn die höheren Aufwendungen unvermeidbar waren (vgl. Ziffer 6.6).

Gründe für eine Übernahme von Doppelmietzahlungen sind immer aktenkundig zu machen.

5.6 Befristete Übernahme unangemessener Unterkunftskosten

Für den Zeitraum zwischen Feststellung der Unangemessenheit der Kosten und dem Ablauf der in der Regel sechsmonatigen Frist bietet § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II (§ 35 Abs. 2 Satz 2 SGB XII) eine begrenzte Bestandsschutzregelung.

Hiernach werden die unangemessenen Kosten vorübergehend erbracht. In der Regel sollen die unangemessenen Kosten maximal sechs Monate erbracht werden. Dabei handelt es sich aber um eine Regel-Höchstfrist, von der im Einzelfall Abweichungen nach oben und unten möglich sind. Die Übernahme unangemessener Unterkunftskosten für den Zeitraum von bis zu sechs Monaten soll dabei die Ausnahme bleiben, im Regelfall ist auf eine kürzere Übernahme hinzuwirken (vgl. BSG-Urteil vom 19.02.2009, AZ: 4 AS 30/08 R, Rn 31, 32).

Hinweis: Mit der Zumutbarkeitsregelung soll verhindert werden, dass der Leistungsberechtigte sofort bei Eintritt der Hilfebedürftigkeit gezwungen wird, seine bisherige Wohnung aufzugeben. Er soll Gelegenheit haben, sich in einer Übergangszeit um Kostensenkungsmaßnahmen zu bemühen. Ist ein

Umzug erforderlich, etwa um eine Wohnung zu einem angemessenen Mietpreis anzumieten, besteht eine „Schonzeit“ nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II von in der Regel längstens sechs Monaten ab dem Zeitpunkt der Kenntnis des Erfordernisses von Kostensenkungsmaßnahmen. Dieses gilt auch dann, wenn ein Leistungsberechtigter kurz vor dem Beginn des Leistungsbezugs eine Wohnung anmietet, deren Kosten unangemessen hoch sind und er keine Kenntnis von der Unangemessenheit der Mietkosten hat. Wird jedoch bösgläubig, also zurechenbar sowohl in Kenntnis des zu erwartenden SGB II-Leistungsbezugs als auch unangemessener tatsächlicher Kosten der Unterkunft z.B. ein Mietvertrag über eine „Luxuswohnung“ abgeschlossen, brauchen die unangemessenen Kosten je nach Lage des Einzelfalls nicht oder jedenfalls nicht für sechs Monate vom Grundsicherungsträger übernommen zu werden. Hinweise auf eine „Bösgläubigkeit“ können sich aus der Höhe der Aufwendungen bzw. aus einem vorherigen Leistungsbezug ergeben. (vgl. BSG-Urteil vom 17.12.2009, AZ: B 4 AS 19/09 R, Rn 16, 17 und 20).

5.7 Kostensenkungsaufforderung und deren Folgen

Ist im Rahmen der Sachverhaltsaufklärung festgestellt worden, dass die Unterkunftskosten unangemessen sind, ist der Leistungsberechtigte in der Folge schriftlich aufzufordern, die Unterkunftskosten zu senken. Bei einer Bedarfs- oder Einsatzgemeinschaft ist es ausreichend, ein Mitglied (idR. EHB bzw. Haushaltsvorstand) in Kenntnis zu setzen.

Dieses Schreiben ist lediglich ein Informationsschreiben, dem keine Verwaltungsaktqualität zukommt (vgl. BSG-Urteil vom 27.02.2008, AZ: B 14/7b AS 70/06 R, Rn 13). Vielmehr dient es der Aufklärung über die Sach- und Rechtslage sowie der Fristsetzung. Bezweckt werden soll, dass der Hilfebedürftige Klarheit über die angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft erhält (vgl. BSG-Urteil vom 17.12.2009, AZ: B 4 AS 19/09 R, Rn 16).

Da es sich bei der Kostensenkungsfrist um eine Regel-Höchstfrist handelt, von der Abweichungen möglich sind (vgl. Ziffer 5.6), soll in einem Informationsschreiben zur Senkung der Unterkunftskosten eine Frist von bis zu sechs Monaten gesetzt werden. Sofern notwendig, kann diese Frist verkürzt oder verlängert werden. Für die Übernahme über sechs Monate hinaus ist aber Voraussetzung, dass der Hilfebedürftige nachweist, dass er sich während der gesamten Frist zur Kostensenkung um angemessenen Wohnraum bemüht hat. Nur im Falle der Unmöglichkeit einer Kostensenkung können die unangemessenen Unterkunftskosten weiter übernommen werden. Zu beachten ist aber in jedem Fall, dass das Kostensenkungsverfahren rechtssicher geführt wird. Darüber hinaus sind die Kündigungsfristen zu beachten (vgl. Ziffer 5.5).

Das BSG verlangt für die Wirksamkeit einer Kostensenkungsaufforderung, dass der Hilfebedürftige Kenntnis davon hat, dass ihn die Obliegenheit zu Kostensenkungsmaßnahmen trifft. Dies erfordert insbesondere die Angabe des angemessenen Mietpreises und damit die Kenntnis der Differenz zu den tatsächlichen Kosten (vgl. BSG-Urteil vom 01.06.2010, AZ: B 4 AS 78/09 R, Rn 15).

Notwendiger Mindestinhalt der **Aufforderung** ist demnach:

- ein allgemeiner Hinweis auf die Unangemessenheit der Kosten

- die Angabe des maximal angemessenen Mietpreises

und

- der Hinweis, dass nach Ablauf der Kostensenkungsfrist vom Leistungsträger nur noch die angemessenen Kosten berücksichtigt werden.

Der Leistungsträger hat keine umfassende Aufklärungs- und Beratungspflicht, wie und in welcher Weise die Kosten des Leistungsempfängers auf einen angemessenen Betrag gesenkt werden können. Dennoch ist es empfehlenswert, den Leistungsberechtigten im Aufforderungsschreiben eine persönliche Beratung anzubieten.

Hat der Leistungsberechtigte die Kosten nach Ablauf der Frist nicht gesenkt, obwohl ihm dies möglich und zumutbar war, werden als Rechtsfolge der Regelung nur noch die angemessenen Unterkunftskosten vom Leistungsträger als Bedarf anerkannt. Es ist dem Leistungsberechtigten aufzuerlegen, dass er

- sich weiterhin um eine angemessene Wohnung zu bemühen

und

- vor Abschluss eines neuen Mietvertrages die Zusicherung des jeweiligen Trägers der Grundsicherungsleistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII zur Übernahme der Unterkunftskosten einzuholen hat.

Empfehlung:

Um diese Regelung umsetzen zu können, sollte sie dem Leistungsempfänger durch ein separates Schreiben mitgeteilt werden.

Wird jedoch einerseits durch die Kostensenkungsaufforderung und andererseits durch den Auszug des alleinerziehenden Elternteils (oder der Eltern) aus der gemeinsamen Wohnung die Notwendigkeit der Anmietung einer neuen Unterkunft für den unter 25-Jährigen Hilfebedürftigen herbeigeführt, muss dem unter 25-Jährigen ebenfalls die Möglichkeit zur Anmietung einer angemessenen neuen Unterkunft gegeben werden. Der kommunale Träger hat keine rechtliche Möglichkeit den unter 25-Jährigen zu zwingen, gemeinsam mit dem alleinerziehenden Elternteil (oder den Eltern) in eine neue Unterkunft zu ziehen. In solchen Fällen ist der unter 25-Jährige auf eine neue Unterkunft zwingend angewiesen und der kommunale Träger auf der Grundlage von § 22 Abs. 4 SGB II rechtlich verpflichtet, dem unter 25-Jährigen die entsprechende Zusicherung für die Anmietung einer neuen angemessenen Unterkunft zu erteilen. Die Ausschlusswirkung der Sonderregelung in § 22 Abs. 5 SGB II kommt nicht zum Tragen. Diese Sonderregelung kann nach dem Sinn und Zweck des Gesetzes grundsätzlich nur in den Fällen Anwendung finden, in denen ein unter 25-Jähriger aus freien Stücken den Entschluss fasst, aus der mit den Eltern bzw. einem Elternteil genutzten Wohnung in eine neue eigene Wohnung umzuziehen. (vgl. LSG NB, Beschluss vom 30.03.2007, AZ: L 13 AS 38/07 ER; siehe auch Ziffer 6.4.2).

6. Wohnungswechsel

6.1 Grundsätzliches und Zuständigkeit

Entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen im SGB II und SGB XII können Wohnungsbeschaffungskosten (vgl. Ziffer 6.6) und Umzugskosten (vgl. Ziffer 6.11) bei vorheriger Zusicherung bzw. Zustimmung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden. Dies gilt auch für die Mietkaution (vgl. Ziffer 6.8) und Genossenschaftsanteile (vgl. Ziffer 6.7), hier liegt die Zuständigkeit aber beim künftigen Träger.

Diese Zuständigkeitsregelungen ergeben sich für den Bereich des SGB II direkt aus dem Gesetz (§ 22 Abs. 4 und 6), für den Bereich des SGB XII ist es zweckmäßig, analog zu den Regelungen im SGB II zu verfahren.

Als „Kann-Leistung“ steht die Übernahme der Aufwendungen im Ermessen des Leistungsträgers. Soweit eine Zusicherung erteilt worden ist, sind die Kosten entsprechend zu übernehmen. Unter bestimmten Voraussetzungen ist das damit verbundene Erteilungsermessen eingeschränkt, nämlich zumeist dann, wenn ein Umzug

- durch den kommunalen Träger veranlasst worden ist oder aus anderen Gründen notwendig ist

und

- wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

Notwendig ist ein Umzug beispielsweise dann, wenn die Wohnung aufgrund einer (rechtmäßigen) Kündigung des Vermieters nicht mehr zur Verfügung steht. Bei der Frage nach dem angemessenen Zeitraum ist immer auch auf die Situation auf dem Wohnungsmarkt abzustellen.

Bei den Leistungen nach § 22 Abs. 6 SGB II und § 35 Abs. 2 SGB XII handelt es sich um ergänzende Leistungen im Hinblick auf den Bedarf des Wohnens.

An dieser Stelle wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Erfassung der (neuen) Grundmiete sowie der Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung in der Verfahrenssoftware nach den Regelungen in Ziffer 2.2 zu erfolgen hat. Gleiches gilt auch für die Aktualisierung der Statistikdaten.

6.2 Umzüge in einen anderen kommunalen Vergleichsraum; Zusicherung und Zustimmung

6.2.1 Regelungen im Rechtskreis SGB II

Gemäß den gesetzlichen Regelungen des § 22 Abs. 4 SGB II soll die leistungsberechtigte Person vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung des für die neue Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Trägers zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

Die Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II, die als Verwaltungsakt ergeht, ist – anders als die Zusicherung nach § 22 Abs. 6 SGB II bezüglich der Umzugskosten (vgl. Ziffer 6.11) – nicht Voraussetzung für den Anspruch auf höhere Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II. Das Zusicherungsverfahren hat vielmehr allein eine Aufklärungs- und Warnfunktion, um zu verhindern, dass Leistungsbezieher ohne zureichenden Grund umziehen und/oder unangemessenen Wohnraum anmieten (vgl. Urteil LSG NRW vom 16.03.2011, AZ: L 19 AS 1563/10 B, Rn 8).

Um wirksam zu sein, ist eine Zusicherung schriftlich zu erteilen (§ 34 Abs. 1 SGB X).

Gegenstand der Zusicherung ist auch nach Auffassung des BSG die einzelfallbezogene Beurteilung der Angemessenheit der konkreten Kosten der Unterkunft und Heizung. Eine gesonderte Feststellung der Erforderlichkeit eines Umzuges ist nicht vorgesehen. Als ein der Bewilligung vorgeschalteter Verwaltungsakt kann mit einer Zusicherung zudem grundsätzlich nur dasjenige geregelt werden, was auch durch einen nachfolgenden Verwaltungsakt konkret erfasst werden könnte. Bezogen auf die Kosten der Unterkunft und Heizung betrifft dies die tatsächliche Erbringung von Leistungen in einer bestimmten Höhe, nicht die Feststellung einer Anspruchsvoraussetzung für einen höheren Leistungsanspruch. Der Verwaltungsakt der Zusicherung soll nach dem Gesetzeswortlaut und dem Willen des Gesetzgebers „zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft“ eingeholt werden. Damit überhaupt eine Einzelfallregelung i.S.v. § 31 SGB X getroffen werden kann, müssen die künftigen Unterkunfts-kosten der Höhe nach bestimmt sein, d.h. ein konkretes Wohnungsangebot vorliegen. Erst dann kann die Zusicherung auf die konkrete Vorwegnahme eines künftigen Verwaltungsaktes gerichtet sein (vgl. BSG-Urteil vom 06.04.2011, AZ.: B 4 AS 5/10 R, Rn 17).

Auch ein Anspruch auf eine isolierte Zusicherung der Angemessenheit der Unterkunfts-kosten der bereits bewohnten Unterkunft besteht nicht. Sie kann auch nicht im Wege einer analogen Anwendung des § 22 Abs. 4 SGB II erteilt werden (vgl. BSG-Urteil vom 20.11.2011, AZ.: B 4 AS 219/10, Rn 13).

6.2.2 Regelungen im Rechtskreis SGB XII

Gemäß § 35 Abs. 2 Sätze 3 und 4 SGB XII haben Leistungsberechtigte vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft den dort zuständigen Träger der Sozialhilfe über die nach den Sätzen 1 und 2 maßgeblichen Umstände in Kenntnis zu setzen. Sind die Aufwendungen für die neue Unterkunft unangemessen hoch, ist der Träger der Sozialhilfe nur zur Übernahme angemessener Aufwendungen verpflichtet, es sei denn, er hat den darüber hinausgehenden Aufwendungen vorher zugestimmt.

Da die Einholung der Zustimmung keine Voraussetzung ist, Leistungen zu erhalten, sind auch dann die Unterkunfts-kosten zu übernehmen, wenn der Träger der Anmietung nicht zugestimmt hat. Der Umfang der zu übernehmenden Aufwendungen für die neue Unterkunft hängt jedoch davon ab, ob die Unterkunfts-kosten angemessen sind oder nicht. Eine Übernahme der (vollen) Unterkunfts-kosten ist nur dann möglich, wenn die Grenze der Angemessenheit nicht überschritten wird.

6.3 Umzüge innerhalb des kommunalen Vergleichsraumes; Erforderlichkeit

6.3.1 Regelungen im Rechtskreis SGB II

Die Voraussetzung, dass ein Umzug erforderlich sein muss, ist (bei Umzügen in einen anderen kommunalen Vergleichsraum, vgl. Ziffer 6.2.1) entfallen. Eine fehlende Erforderlichkeit des Umzuges hat ohnehin nicht dazu geführt, dass am Ort der neuen Unterkunft die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung hätte beschränkt werden können.

Dagegen wirkt sich eine fehlende Erforderlichkeit aber bei der Anwendung des § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II aus, wenn der Umzug im örtlichen Vergleichsraum desselben Trägers (also innerhalb Hagens) stattfindet. Zudem ist die Erforderlichkeit des Umzuges Anspruchsvoraussetzung für die Zusicherung der Übernahme von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten nach § 22 Abs. 6 SGB II (vgl. Bundestags-Drucksache 18/8041, Seite 40).

Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt (§ 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II), d.h. es werden die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht. Die Fortschreibung des Schlüssigen Konzepts setzt eine Dynamisierung der Mieten in Gang. Dabei ist es unerheblich, ob die Kosten der neuen Wohnung im Rahmen der Angemessenheit liegen oder nicht. Dieses gilt jedoch nur, wenn der Umzug im örtlichen Vergleichsraum desselben Trägers (also hier: innerhalb Hagens) stattfindet.

Dabei ist allerdings zu beachten, dass die Voraussetzungen für eine fortgesetzte Begrenzung auf die bisher zu zahlenden Kosten für Unterkunft und Heizung der zuvor bewohnten Wohnung nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II trotz Eingreifens der Regelung im früheren Bewilligungsabschnitt nicht vorliegen, wenn der Leistungsberechtigte seine frühere Hilfebedürftigkeit für mindestens einen Kalendermonat durch bedarfsdeckendes Einkommen überwunden hat und aus dem Leistungsbezug ausgeschieden ist. Mit Eintritt der neuen Hilfebedürftigkeit liegt ein neuer Leistungsfall vor, bei dem die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II zu übernehmen sind (vgl. BSG-Urteile vom 09.04.2014, AZ: B 14 AS 23/13 R – Terminbericht und vom 30.08.2010, AZ: B 4 AS 10/10 R, Rn 22).

6.3.2 Regelungen im Rechtskreis SGB XII

Während im Rechtskreis des SGB II bei einem nicht erforderlichen Umzug grundsätzlich nur die bisherigen Unterkunfts-kosten als Bedarf anerkannt werden können, weicht die Rechtsfolge nach § 35 Abs. 2 SGB XII dahingehend ab, dass der Träger der Sozialhilfe nur zur Übernahme angemessener Aufwendungen verpflichtet ist, es sei denn, er hat den darüber hinausgehenden Aufwendungen vorher zugestimmt.

Diese Begrenzung auf die Übernahme der angemessenen Aufwendungen wirkt auch über eine (vorübergehende) Unterbrechung des Leistungsbezuges (z.B. wegen Erbschaft) hinaus.

Im Übrigen wird auf die Regelungen in Ziffer 6.3.1 verwiesen.

6.4 Umzugsgründe

6.4.1 Personenkreis Ü 25

Grundsatz: Ein Umzug ist erforderlich, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt, von dem sich auch ein Nichtleistungsempfänger leiten lassen würde (vgl. LSG BB, Beschluss vom 10.11.2009, AZ: L 29 AS 1196/09 B ER, Rn 29).

Als erforderlich ist ein Umzug beispielsweise anzusehen

- wenn dieser durch den kommunalen Träger veranlasst wurde,
- wegen der Annahme einer konkret benannten Arbeitsstelle an einem anderen Ort unter Berücksichtigung der noch zumutbaren Pendelzeiten bis 2,5 Stunden täglich bei Vollzeit (nicht jedoch schon bei vager Aussicht auf Verbesserung der Arbeitsmarktposition),
- bei unzureichender Deckung des Unterkunftsbedarfes (z.B. bei unzureichenden sanitären Verhältnissen für die Versorgung eines Kleinkindes bei Familienzuwachs),
- bei ungünstiger Wohnflächenaufteilung und bevorstehender Geburt eines Kindes,
- bei baulichen Mängeln nach erfolgloser Ausschöpfung der Selbsthilfepflichtung,
- aus gesundheitlichen Gründen (z.B. Belastung durch die Ofenheizung, Eintritt einer Behinderung),
- bei sonstigen dringenden persönlichen und sozialen Gründen (z.B. bei Störung des Vertrauensverhältnisses in einer Wohngemeinschaft, zur Herstellung einer ehelichen, eheähnlichen Lebensgemeinschaft oder Lebenspartnerschaft nach dem LPartG, zur persönlichen Pflege eines nahen Angehörigen, bei Trennung/ Scheidung, bei Bedrohung durch den Partner, Ex-Partner oder andere Personen, bei durch besondere medizinische Behandlung gebotener Ortsgebundenheit),
- bei Vorliegen eines rechtskräftigen Räumungsurteils,
- wenn der Antragsteller nach der Eheschließung einen gemeinsamen Hausstand mit seinem Ehepartner gründen will, wie es dem Regelfall und der gesetzlichen Vorgabe des § 1353 BGB entspricht.

Auch ein nicht behebbarer Konflikt mit anderen Hausbewohnern kann einen Hilfebedürftigen berechtigen, während des Leistungsbezuges die Wohnung zu wechseln (vgl. LSG BB, Beschluss vom 06.06.2007, AZ: L 28 B 676/07 AS ER, Rn 10).

6.4.2 Personenkreis U 25

Hinsichtlich der Zusicherung zum Umzug bei unter 25-Jährigen sind die Bestimmungen des § 22 Abs. 5 SGB II zu beachten. Die Regelung normiert den Zusicherungsvorbehalt für den Umzug. Erfasst von dieser Vorschrift sind der erstmalige Auszug aus der elterlichen Wohnung. Der Gesetzgeber will damit die Entstehung weiterer Bedarfsgemeinschaften verhindern. Grund für diese gesetzliche Regelung ist, dass die Ursache hoher Kosten u.a. der Erstbezug einer eigenen Wohnung durch Personen ist, die entweder bislang wegen Unterstützung innerhalb einer Haushaltsgemeinschaft keinen Anspruch hatten oder als Teil der Bedarfsgemeinschaft niedrigere Leistungen bezogen haben. Daher müssen Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und erstmalig eine Wohnung beziehen wollen, vorher die Zustimmung des Leistungsträgers einholen. Die Härtefallregelungen sind aber zu beachten. Wird die Zustimmung nicht eingeholt, werden bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres keine Leistungen für Unterkunft und Heizung gezahlt. Durch die Regelung des § 24 Abs. 6 SGB II soll außerdem verhindert werden, dass Jugendlichen unter 25 Jahren, die ohne Zusicherung durch den kommunalen Träger nach § 22 Abs. 5 SGB II umziehen, eine Erstausrüstung für die Wohnung (vgl. Kapitel 13) gewährt wird (vgl. Bundestags-Drucksache 16/688, Seiten 14 und 15).

Im Gegensatz zur Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II kann sich die Zusicherung nach Abs. 5 auf die Erforderlichkeit des Auszuges beschränken, ohne dass sie sich auf eine konkrete Wohnung beziehen muss. Bei Auszügen von Personen unter 25 Jahren aus dem elterlichen Haushalt gelten die Vorschriften über die Zusicherungen nach § 22 Abs. 4 und Abs. 5 SGB II nebeneinander, da im Rahmen des § 22 Abs. 5 SGB II nicht auf die Angemessenheit der in Aussicht genommenen Unterkunft, sondern nur auf die Erforderlichkeit des Auszuges abgestellt wird, es aber nicht Wille des Gesetzgebers ist, bei Auszügen von unter 25-Jährigen die Angemessenheit außer Betracht zu lassen (vgl. LSG BB, Urteil vom 31.08.2007, AZ: L 5 AS 29/06, Rn 17).

Von dieser Vorschrift sind Personen ausgenommen, die ihren Leistungsbezug nicht herbeigeführt haben und erst im Nachhinein auf Leistungen angewiesen sind, weil sie z.B. ihren Arbeitsplatz verloren haben.

Nach § 22 Abs. 5 Satz 4 SGB II werden aber Bedarfe für Unterkunft und Heizung bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht anerkannt, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen (Missbrauchsklausel). Die Klausel soll verhindern, dass Auszugswillige die notwendige Zusicherung des Leistungsträgers für eine Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung dadurch umgehen können, dass sie bereits vor Beginn des Leistungsbezuges eine Wohnung beziehen.

Während die Zusicherung vor Abschluss eines neuen Mietvertrages gemäß § 22 Abs. 4 SGB II keine Anspruchsvoraussetzung darstellt, da als Folge des Fehlens einer Zusicherung zumindest noch der bisherige Bedarf anerkannt wird, ist die Zusicherung für unter 25-Jährige zwingende Voraussetzung um überhaupt Leistungen für Unterkunft und Heizung zu erhalten.

Soweit eine Bedarfsgemeinschaft mit mindestens einer Person über 25 Jahren gemeinsam umzieht, ist keine Zusicherung nach Abs. 5 erforderlich. Maßgebend für die Fälle des gemeinsamen Umzugs ist die Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II (vgl. Ziffer 6.4.1).

Die gesetzliche Bestimmung enthält aber auch in Satz 4 eine Verpflichtung zur Zusicherung und zwar für den Fall, dass der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann, der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

Da die „schwerwiegenden sozialen Gründe“ bzw. „ähnlich schwerwiegende Gründe“ nicht näher definiert sind, wird Bezug auf die Empfehlungen des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V. vom 06.12.2006 (DV 37/06 AF III) genommen (Ziffern 6.4.2.1 und 6.4.2.2). Die aufgezählten Gründe sind nicht abschließend. Es handelt sich stets um eine Einzelfallentscheidung, nach der weitere Gründe, als die in der Empfehlung aufgeführten, für eine Zusicherung nach § 22 Abs. 5 SGB II denkbar sind.

Vertraut sich ein Leistungsberechtigter dem Sachbearbeiter insoweit an und legt subjektive Gründe dar, können zur Nachweisführung auch Stellungnahmen des Jugendhilfeträgers (z.B. Fachbereich Jugend und Soziales Beratungsstelle für Kinder, Jugendliche und Eltern) oder anderer öffentlicher Stellen (z.B. Gerichte) einbezogen werden, wenn die Angelegenheit dort bekannt ist. Die Einwilligung zur Verwendung von Daten Dritter ist entsprechend einzuholen. Im Rahmen des persönlichen Gesprächs ist zudem auf weitere Beratungsangebote hinzuweisen. Unter Umständen findet aber auch der umgekehrte Fall Berücksichtigung, nämlich dass den Eltern oder auch Geschwistern ein Zusammenleben mit einem Leistungsberechtigten nicht mehr zugemutet werden kann (z.B. bei Drogenkonsum oder Gewaltanwendung) und anderweitige Maßnahmen bislang fehlgeschlagen sind.

Streitigkeiten aufgrund alltäglicher Problemlagen sowie gelegentliche Spannungen („Generationskonflikt“) rechtfertigen dagegen eine Zustimmung ebenso wenig wie der Wunsch, sich durch eine eigene Wohnung zu verselbständigen (vgl. LSG BB, Urteil vom 31.08.2007, AZ: L 5 AS 29/06, Rn 34).

6.4.2.1 Schwerwiegende soziale Gründe

Schwerwiegende soziale Gründe iSv. § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 SGB II liegen nach Auffassung des Deutschen Vereins insbesondere dann vor, wenn zum Zeitpunkt der Antragstellung

1. eine schwere Störung der Eltern-Kind-Beziehung besteht (vgl. BSG-Urteil vom 02.06.2004, AZ: B 7 AL 38/03 R; zu § 40 AFG): das Zusammenleben von Eltern und der Person unter 25 Jahren aus physischen und/oder psychischen Gründen nicht mehr möglich oder ein Zusammenleben wechselseitig nicht mehr möglich ist,
2. ohne Umzug Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl der Person unter 25 Jahren besteht,
3. die Platzverhältnisse in der Wohnung der Eltern zu beengt sind,
4. bei Zusammenleben mit Geschwistern in der Wohnung der Eltern eine Trennung der Geschlechter nicht möglich ist,
5. ein Verweisen auf die Wohnung der Eltern mangels entsprechender Pflichten nach dem BGB (z.B. Entscheidung der Eltern gegen Gewährung von Naturalunterhalt bzw. Titel des Kindes auf

Barunterhalt, § 1612 BGB, oder Entscheidung des Vormundschaftsgerichts auf Unterbringung außerhalb des Elternhauses) nicht möglich ist bzw. ein Verweisen unzumutbar ist, weil z.B. der sorgeberechtigte Elternteil sein Sorgerecht nie oder für längere Zeit nicht ausgeübt hat,

6. die Person unter 25 Jahren fremd untergebracht ist oder sich in einer Einrichtung nach § 67 SGB XII oder in anderen Einrichtungen nach dem SGB II, SGB VIII oder SGB XII aufhält, für den Fall, dass sie aus einer solchen Einrichtung eine eigene Wohnung bezieht (im Vordergrund steht hier der „Therapie-“erfolg, welcher durch Zurückziehen zu den Eltern nicht gefährdet werden soll),
7. die Person unter 25 Jahren eine eigene Familie hat (z.B. Heirat oder Lebenspartnerschaft und/oder Kind; ehe- oder partnerschaftsähnliche Beziehungen zählen hingegen nicht dazu).

Anmerkung: Handelt es sich um eine im Ausland geschlossene Ehe, ist eine beglaubigte, in Deutschland anerkannte und in deutscher Sprache verfasste Heiratsurkunde vorzulegen. Sollte sich ein Ehepartner noch im Ausland befinden, muss zudem ein konkretes Einreisedatum nachgewiesen werden. Entsprechende Nachweise der Ausländerbehörde müssen vom Antragsteller vorgelegt werden. Die Zustimmung sollte erst nach erfolgter Einreise erfolgen.

Eine Verweisung eines jungen Menschen auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils ist auch dann unzumutbar, wenn das zuständige Jugendamt einen Verbleib im elterlichen Haushalt für den jungen Menschen oder die elterliche Familie aus pädagogischen Gründen für unzumutbar hält (z.B. wenn durch den Verbleib die Ziele von Jugendhilfemaßnahmen für die Familie oder minderjährige Geschwister gefährdet würden). Zum Nachweis ist die Stellungnahme des Jugendamtes einzuholen.

Die Ausnahmenvorschrift nach § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 SGB II ist eine Härtefallvorschrift, deren Anwendungsbereich auf dauerhaft und tiefgreifend gestörte Eltern-Kind-Beziehungen beschränkt sein muss. Eine tiefgreifende Störung der Eltern-Kind-Beziehung, die ein weiteres Zusammenwohnen unzumutbar erscheinen lässt, liegt erst dann vor, wenn ernsthafte Versuche der Beteiligten, die bestehenden gravierenden Konflikte – ggf. mit professioneller Hilfe – zu lösen, ohne Erfolg geblieben sind und sich das Verbleiben in der Wohnung für den jungen Erwachsenen als „ausweglose Situation“ darstellt, die seiner Steuerung vollständig entzogen ist (vgl. Urteil des SG Düsseldorf vom 18.10.2010, AZ: S 7 (28) AS 224/08, Rn 33).

Die Regelung des § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 SGB II entspricht im Übrigen der des § 60 Abs. 2 Nr. 4 SGB III.

6.4.2.2 Sonstige, ähnlich schwerwiegende Gründe

Ein sonstiger ähnlich schwerwiegender Grund im Sinne von § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 SGB II liegt nach Ansicht des Deutschen Vereins insbesondere vor, wenn

1. der Erstauszug sachlich gerechtfertigt war oder eine Zusicherung erteilt wurde und die Umstände sich nicht verändert haben,
2. die Unter-25-Jährige schwanger ist,

Anmerkung: Eine Zusicherung sollte in der Regel hier nach der 20.Schwangerschaftswoche erfolgen.

3. der unter 25-jährige Kindsvater mit der Schwangeren zusammenziehen und eine eigene Familie gründen will. Das gilt auch für den unter 25-jährigen Partner der Schwangeren.

6.4.2.3 Eingliederung in den Arbeitsmarkt

Ein weiterer Grund für die Erteilung der Zusicherung liegt dann vor, wenn der Bezug der Unterkunft zur konkreten dauerhaften Eingliederung in den Ausbildungs-/ Arbeitsmarkt (über sechs Monate) erforderlich ist und der Ausbildungs- oder Arbeitsplatz von der Wohnung der Eltern nicht unter zumutbaren Bedingungen erreicht werden kann. Zumutbar sind dabei die in § 140 Abs. 4 SGB III aufgeführten Pendelzeiten. Das ist bei einer täglichen Arbeitszeit von sechs Stunden zweieinhalb Stunden Pendelzeit, bei einer täglichen Arbeitszeit von mehr als sechs Stunden drei Stunden Pendelzeit.

Wird die Aufnahme einer solchen Arbeits- und Ausbildungsaufnahme oder sonstigen Integrationsmaßnahme durch die Wohnverhältnisse bei den Eltern oder das Verhältnis zu den Eltern erheblich gefährdet, ist eine Zusicherung ebenfalls zu erteilen. Hier besteht meist ein untrennbarer Bezug zu den schwerwiegenden sozialen (vgl. Ziffer 6.4.2.1) oder sonstigen, ähnlich schwerwiegenden Gründen (vgl. Ziffer 6.4.2.2).

Die Unzumutbarkeit kann auch bei einem in der Person des jungen Leistungsberechtigten liegenden Grund (z.B. Krankheit, Behinderung) gegeben sein. Hier können z.B. nur kürzere Pendelzeiten zumutbar oder die konkrete Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Häufigkeit des Umsteigens, behindertengerechte Stationen) zu berücksichtigen sein. In Zweifelsfällen ist der Ärztliche Dienst mit einer Stellungnahme zu beauftragen.

Beachte: Im Regelfall ist eine konkrete Arbeits- oder Ausbildungsaufnahme erforderlich, die es dem Leistungsberechtigten ermöglicht, die Voraussetzungen für einen dauerhaften Wegfall der Leistungsgewährung zu schaffen. Eine einfache Arbeitsgelegenheit reicht insofern nicht aus.

Achtung: Die Gewährung einer Erstausrüstung zur Einrichtung der Wohnung (vgl. Kapitel 13) kommt bei Auszubildenden, die dem Grunde nach einen Anspruch auf Berufsausbildungsbeihilfe (BAB) oder Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG) haben, nur dann in Betracht, wenn die Sachbearbeitung dem Auszug aus der elterlichen Wohnung bereits zu einem Zeitpunkt zugestimmt hat, als noch ein laufender Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II bestand und der Bezug nicht bereits nicht aufgrund eines Bezuges von BAB oder BAföG beendet war.

6.5 Notwendigkeit eines Umzuges

6.5.1 Allgemeines

Ist der Umzug von Leistungsempfängern aufgrund nachgewiesener Gründe (vgl. Ziffer 6.4) oder aufgrund eines durchgeführten Kostensenkungsverfahrens (vgl. Kapitel 5) erforderlich, so hat die Abwicklung nach den folgenden Regelungen verbindlich zu erfolgen:

6.5.2 Angemessenheitsprüfung eines Mietangebotes

Bevor ein Leistungsberechtigter einen Miet- oder Nutzungsvertrag abschließt soll er die Zusicherung (§ 22 Abs. 4 SGB II) bzw. die Zustimmung (§ 35 Abs. 2 SGB XII) des Kostenträgers einholen.

Sowohl bei Bestandsfällen, als auch im Falle eines Neuzuzuges, hat der Leistungsberechtigte ein vom Vermieter vollständig ausgefülltes und unterschriebenes Mietangebot vorzulegen.

Das Mietangebot ist gemäß der nachfolgenden Kriterien zu prüfen. Handelt es sich um eine möblierte Wohnung, sind außerdem die Regelungen in Ziffer 3.9.5) zu beachten.

a. Wohnfläche

Bei einer Überschreitung der Wohnflächenobergrenze ist zu beachten, dass die abstrakt angemessene Quadratmeterzahl die Bezugsgröße für die Angemessenheit der „kalten“ Betriebskosten (und auch der Heizkosten) ist. Auf die entsprechenden Regelungen in Ziffer 4.2 (mit Tabelle) wird verwiesen. Überschreitungen führen regelmäßig zu höheren Betriebskostennachzahlungen mit der Folge, dass die Vorauszahlungen nach oben angepasst werden müssen und die Unterkunftskosten damit insgesamt nicht mehr angemessen sind.

b. Grundmiete zuzüglich „kalte“ Betriebskosten

Das Mietangebot muss innerhalb der festgestellten Angemessenheitsgrenzen (vgl. Ziffern 4.5.1, 4.5.2 und 4.5.3) bzw. innerhalb des ggf. festgestellten abweichenden Bedarfes liegen und hinsichtlich der Höhe der geforderten Betriebskostenvorauszahlung (vgl. Ziffer 4.4) plausibel, d.h. angemessen sein. Maßgeblich sind dabei die tatsächlich zu erwartenden Kosten und nicht die im Mietangebot angegebenen Beträge (vgl. Beschluss des LSG BB vom 12.03.2009, AZ: L 34 AS 336/09 B ER, Rn 6). Bei dieser Prüfung werden die angegebenen Betriebskosten mit von empirica ermittelten mittleren Betriebskosten verglichen und geprüft, ob die Höhe der Vorauszahlung angemessen kalkuliert wurde.

Der Vermieter ist allerdings nicht grundsätzlich verpflichtet, Vorauszahlungen auf die umlegbaren Nebenkosten so zu kalkulieren, dass sie etwa kostendeckend sind. Eine Pflichtverletzung des Vermieters im Zusammenhang mit der Vereinbarung von Vorauszahlungen bei Vertragsschluss liegt deshalb nur dann vor, wenn besondere Umstände gegeben sind. Solche besonderen Umstände liegen z.B. dann vor, wenn der Vermieter dem Mieter bei Vertragsschluss die Angemessenheit der Nebenkosten ausdrücklich zugesichert oder diese bewusst zu niedrig bemessen hat, um den Mieter über den Umfang der tatsächlichen Mietbelastung zu täuschen und ihn auf diese Weise zur Begründung eines Mietverhältnisses zu veranlassen (vgl. BGH-Urteil vom 11.02.2004, AZ: VIII ZR 195/03, Seiten 5 und 6).

Hinweis: Im konkreten Fall ist daher unbedingt darauf zu achten, dass ein Mietangebot angemessene Betriebskostenvorauszahlungen enthält. Liegen die Betriebskosten unterhalb der Nichtprüfungsgrenze (vgl. Ziffer 4.4), darf keine Zusicherung bzw. Zustimmung erteilt werden, es sei denn, der Vermieter kann den Grund für die geringe Höhe der Vorauszahlung schriftlich belegen (z.B. durch Nebenkostenabrechnungen der letzten drei Jahre). Die entsprechenden Nachweise sind in jedem Fall zur Akte zu nehmen.

Die Erfassung der Kosten der Unterkunft und Heizung in der Verfahrenssoftware hat nach den Regelungen in Ziffer 2.2 zu erfolgen!

Wichtige allgemeine Anmerkung: Wird im Rahmen eines anstehenden Umzugsverfahrens von der antragstellenden Person ein Mietangebot vorgelegt, welches die Angemessenheitsgrenze überschreitet, ist darauf hinzuwirken, dass – soweit ein berechtigtes Mietangebot vom gleichen Vermieter geprüft werden soll – in Fällen des Buchstabens b. die Grundmiete und nicht die Betriebskostenvorauszahlung entsprechend gemindert wird. Ist die Miete nunmehr insgesamt angemessen, bleibt die Angemessenheit der (kalten) Betriebskosten dennoch das wichtigste Entscheidungskriterium.

Hinweise zu besonderen Mietvertragsformen (vgl. Ziffer 3.2): Eine Zusicherung/Zustimmung zu den Aufwendungen kann bei einem „qualifizieren“ oder „alten“ Zeitmietvertrag nur dann erfolgen, wenn eine Vertragsdauer von fünf Jahren nicht unterschritten wird, da bei kürzeren Vertragslaufzeiten zu erwarten ist, dass relativ kurzfristig der Grundsicherungsträger weitere Kosten (z.B. Umzug) zu tragen hat. Wird ein Mietangebot für einen Staffel- oder Indexmietvertrag vorgelegt ist zu beachten, dass mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung die Unterkunftskosten nicht mehr angemessen sind. Die Bestimmungen zur Angemessenheit (siehe Ziffer 4.5) und zum Kostensenkungsverfahren (siehe Kapitel 5) sind unbedingt zu beachten. Eine Zusicherung zu den Aufwendungen darf daher auch hier nur erfolgen, wenn unter Berücksichtigung der Mietsteigerungen die angemessenen Höchstwerte innerhalb von fünf Jahren nicht überschritten werden. Nur ausnahmsweise kann bei einem Leistungsberechtigten, der nachweislich nur kurzzeitig hilfebedürftig ist, eine Zusicherung zu den Aufwendungen erteilt werden, wenn er z.B. bereits einen Arbeitsvertrag unterschrieben hat und künftig nicht mehr bedürftig sein wird oder wenn ein Leistungsberechtigter kurzfristig wegen eines Rentenanspruches aus dem Leistungsbezug ausscheidet. Zu beachten ist dabei allerdings, dass der Rentenanspruch ausreichend hoch ist, um nicht auf Hilfe zum Lebensunterhalt bzw. Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem SGB XII angewiesen zu sein. In solchen Fällen ist daher grundsätzlich – trotz aller damit verbundenen Schwierigkeiten – immer eine Prognose über die voraussichtliche Dauer der Hilfestellung anzustellen. Es wird empfohlen, die Entscheidungen immer im Vier-Augen-Prinzip zu treffen. Außerdem sind die Entscheidungen zu begründen und aktenkundig zu machen.

6.5.3 Verfahren Umzug in sog. Mischfällen

Soweit bei einer Bedarfsgemeinschaft – deren Mitglieder Leistungen aufgrund verschiedener Rechtsgrundlagen (SGB II, SGB XII oder AsylbLG) erhalten – ein Umzug erforderlich wird (sog. Mischfälle) – ist folgendes Verfahren einzuhalten:

Die Federführung der Bearbeitung liegt bei dem Träger, bei dem der Antragsteller zuerst vorspricht. Der jeweils andere Träger ist unverzüglich von der Antragstellung telefonisch oder per E-Mail zu unterrichten, bevor eine Umzugsentscheidung getroffen wird. Dabei sind die entscheidungsrelevanten Unterlagen dem anderen Träger vollständig und kurzfristig zur Verfügung zu stellen.

Die abschließende Umzugsentscheidung erfolgt in Abstimmung der beteiligten Träger. Hier sollte die Reihenfolge SGB XII, SGB II, AsylbLG sein. Die Entscheidung der SGB-XII-Stelle ist an dieser Stelle bindend. Das Jobcenter stellt auf Anfrage die entscheidungsrelevanten Unterlagen zur Verfügung.

6.6 Wohnungsbeschaffungskosten

Gemäß § 22 Abs. 6 Satz 1 SGB II können Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden; Aufwendungen für eine Mietkaution und für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen können bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden.

Danach ist für die Zusicherung in Bezug auf die Wohnungsbeschaffungskosten – mit Ausnahme der Mietkautionen (vgl. Ziffer 6.8) und dem Erwerb von Genossenschaftsanteilen (vgl. Ziffer 6.7) – der bisherige Träger zuständig.

Diese Zuständigkeitsregelung ergibt sich für den Bereich des SGB II direkt aus dem Gesetz (§ 22 Abs. 6), für den Bereich des SGB XII ist es zweckmäßig, analog zu der Regelung im SGB II zu verfahren.

Sämtliche Aufwendungen, die mit dem Finden und Anmieten einer konkreten Wohnung verbunden sind, stellen Wohnungsbeschaffungskosten dar (vgl. BSG-Urteil vom 16.12.2008, AZ: B 4 AS 49/07 R, Rn 13). Die anfallenden Kosten können in angemessener Höhe und bei vorheriger Zusicherung übernommen werden. Die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit sind zu beachten (siehe auch Ziffer 5.4.2).

Zu diesen Aufwendungen gehören beispielsweise Kosten für

- Darlehen für Genossenschaftsanteile/Genossenschaftsbeiträge (vgl. LSG NRW, Beschluss vom 08.06.2011, AZ: L 19 AS 958/11 B ER, Rn 23 und 24; LG Regensburg, Urteil vom 18.08.2009, AZ: 2 S 82/09, Rn 11),
- Mietkautionen,
- unvermeidbare doppelte Mietzahlungen (streitig ob § 22 Abs. 1 oder Abs. 6 SGB II, vgl. Urteil LSG NRW vom 23.02.2010, AZ: L 1 AS 42/08, Rn 39, 40; Übernahme ggf. auch aus dem Vermittlungsbudget gemäß § 44 SGB III möglich),

Nicht zu den Wohnungsbeschaffungskosten gehören die Kosten für

- eine Ein- und Auszugsrenovierung (siehe BSG-Urteil vom 16.12.2008, AZ: B 4 AS 49/07 R, Rn 11 ff),

- Zeitungskäufe, Internetrecherchen und Telefonkosten (vgl. LSG NRW, Beschluss vom 07.02.2011, AZ: L 19 AS 185/11 B, Rn 9 ff),
- Besichtigungsfahrten,
- den Notar beim Erwerb einer Immobilie (vgl. BSG-Urteil vom 29.03.2012, AZ: B 14 AS 271/11 B).

Die Prüfung, ob ein Umzug erforderlich ist – und damit eine Zusicherung zur Übernahme der Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten erteilt werden kann – liegt im Regelfall beim bisherigen Leistungsträger.

Erforderlich ist ein Umzug dann, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt, von dem sich auch ein Nichtleistungsempfänger leiten lassen würde. Gründe liegen u.a. dann vor, wenn

- durch den Umzug eine drohende oder bestehende Wohnungslosigkeit behoben wird,
- durch den Umzug die Hilfebedürftigkeit beendet, vermieden oder wesentlich verringert wird (insbesondere bei Arbeitsaufnahme),
- der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst wurde (z.B. aufgrund unangemessen hoher Kosten für die bisherige Unterkunft),
- aus anderen sozialen Gründen ein Umzug erfolgt (z.B. Heirat, Geburt, Tod eines Partners, eigene Pflegebedürftigkeit oder Pflege von Angehörigen).

Wird im Einzelfall der Umzugsgrund vom Leistungsträger – ggf. nach Vorlage von Nachweisen – anerkannt, ist die Zusicherung zu erteilen.

6.7 Genossenschaftsanteile

Bei Genossenschaftsanteilen in Hagen gelten die besonderen Verfahrensabsprachen mit den Hager Genossenschaften. Ansonsten handelt es sich um Geschäftsanteile, deren Erwerb zur Anmietung einer Genossenschaftswohnung berechtigen. Der Erwerb von Genossenschaftsanteilen stellt dabei zumeist eine Voraussetzung dar, um überhaupt einen sogenannten Dauernutzungsvertrag eingehen zu können. Von einigen Wohnungsbaugenossenschaften wird zusätzlich noch ein Genossenschaftsbeitrag („Eintrittsgeld“) erhoben.

Im Unterschied zur Mietkaution iSv. § 551 BGB – diese muss vom Vermögen des Vermieters separiert und verzinst werden – tritt ein Mieter mit dem Erwerb von Genossenschaftsanteilen der Genossenschaft bei, wobei diese Geschäftsanteile Eigentum der Genossenschaft (des Vermieters) darstellen und in der Regel nicht verzinst werden (jedoch eine Dividende gezahlt werden kann). Die Verwertung der Genossenschaftsanteile ist vor Beendigung der Mitgliedschaft ausgeschlossen, während die Mietkaution unter bestimmten Voraussetzungen schon während der Mietzeit vom Vermieter in Anspruch genommen werden kann (vgl. LSG NRW, Urteil vom 08.06.2011, AZ: L 19 AS 958/11 B ER, Rn 24).

Die Anmietung einer Genossenschaftswohnung wird von der Genossenschaft als Vermieterin regelmäßig von der Bedingung abhängig gemacht, dass der künftige Mieter Geschäftsanteile an der Genossenschaft zeichnet und zahlt. Die Höhe der Kosten eines Geschäftsanteils wird von der

Wohnungsbaugenossenschaft festgesetzt. Oftmals müssen mehrere Genossenschaftsanteile erworben werden. Mitglied der Genossenschaft muss nur die Person werden, die den Nutzungsvertrag als Mieter unterzeichnet. Bei Austritt aus der Genossenschaft (idR. bei Auszug aus der Wohnung) werden die eingezahlten Genossenschaftsanteile zurückerstattet.

Gemäß § 22 Abs. 6 SGB II erfolgt eine Übernahme in Darlehensform (siehe hierzu Ziffer 6.10). Die Zuständigkeit liegt – nach vorheriger Zusicherung – bei dem am Ort der neuen Wohnung zuständigen kommunalen Träger. Das Eintrittsgeld wird als einmaliger Zuschuss bei Vertragsbeginn gezahlt.

Obwohl in § 35 Abs. 2 SGB XII Genossenschaftsanteile nicht ausdrücklich genannt werden, erfolgt auch deren Übernahme – nach vorheriger Zustimmung – darlehensweise durch den neuen Leistungsträger.

6.8 Mietkautionen

Hat der Leistungsberechtigte zur Erlangung einer neuen Wohnung eine Mietkaution zu zahlen, kann diese nach vorheriger Zusicherung als Bedarf anerkannt werden. § 551 BGB trifft ausführliche Regelungen zur Begrenzung und Anlage der sogenannten Mietsicherheiten. Demnach darf die Höhe der Mietkaution maximal drei Monatsmieten ohne die ausgewiesenen Betriebskosten, also die sogenannte Nettokaltmiete, betragen. Soweit durch den Mieter eine Geldsumme als Sicherheit zu stellen ist, ist dieser zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die Kautions muss vom Vermieter auf einem getrennten Konto zu der für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Verzinsung insolvenzsicher angelegt werden.

Die Kautions ist nicht vor Beginn des Mietverhältnisses fällig. Zu zahlen ist die erste Rate (bei Ratenzahlung) mit Beginn des Mietverhältnisses, die weiteren Raten mit den nächsten beiden Mietzahlungen.

Zu beachten ist, dass der Vermieter während eines lfd. Mietverhältnisses nur in Ausnahmefällen berechtigt ist, die Kautions zum Ausgleich von Forderungen aus dem Mietverhältnis in Anspruch zu nehmen. Auch eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag ist unwirksam. Der BGH hat mit Urteil vom 07.05.2014 (AZ: VIII ZR 234/13, Rn 11) entschieden, dass ein solches Vorgehen des Vermieters dem in § 551 Abs. 3 BGB zum Ausdruck gekommenen Treuhandcharakter der Mietkaution widerspricht. Gemäß § 551 Abs. 3 Satz 3 BGB hat der Vermieter die ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme getrennt von seinem Vermögen anzulegen. Damit wollte der Gesetzgeber sicherstellen, dass der Mieter die Kautions nach Beendigung des Mietverhältnisses auch bei Insolvenz des Vermieters ungeschmälert zurückerhält, soweit dem Vermieter keine gesicherten Ansprüche zustehen. Diese Zielsetzung würde unterlaufen, wenn der Vermieter die Mietkaution bereits während des laufenden Mietverhältnisses auch wegen streitiger Forderungen in Anspruch nehmen könnte. Deshalb ist eine hiervon zum Nachteil des Mieters abweichende Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag gemäß § 551 Abs. 4 BGB unwirksam.

Handelt es sich allerdings um rechtskräftig festgestellte oder unstreitige oder offensichtlich begründete Forderungen des Vermieters, darf der Vermieter auch während der Mietzeit auf die

Kaution zugreifen (vgl. OLG Frankfurt, Urteil vom 15.04.2011, AZ: 2 U 192/10, Rn 28). Gleiches gilt, wenn die Verrechnung im Interesse des Mieters liegt.

Mietkautionen werden dem jeweiligen Mieter, also dem Unterzeichner oder ggf. auch mehreren Unterzeichnern des Mietvertrages gewährt.

Gemäß § 22 Abs. 6 SGB II (§ 35 Abs. 2 SGB XII) erfolgt die Übernahme in Form eines Darlehens (siehe hierzu Ziffer 6.10).

Die Zuständigkeit liegt – nach vorheriger Zusicherung bzw. Zustimmung – bei dem am Ort der neuen Wohnung zuständigen kommunalen Träger.

Wichtiger Hinweis: Wurde in Bestandsfällen dem Vermieter die Übernahme der Kaution nach Beendigung des Mietverhältnisses durch eine Garantieerklärung zugesichert, ist diese Garantieerklärung nach Beendigung des Leistungsbezuges unverzüglich zu widerrufen. Ausnahme: Wechselt ein Leistungsberechtigter aus dem Rechtskreis des SGB II in den Leistungsbezug des SGB XII (AsylbLG) oder umgekehrt, behalten zuvor ausgestellte Garantieerklärungen ihre Gültigkeit. Die Originalausfertigung der Garantieerklärung ist in diesen Fällen an den neuen Leistungsträger zu übersenden.

Die Zuständigkeit für die Übernahme liegt beim dem am Ort der neuen Wohnung zuständigen kommunalen Träger (§ 22 Abs. 6, Satz 1, 2. Halbsatz SGB II).

Der Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters verjährt entsprechend der Regelverjährungsfrist, drei Jahre nach seiner Entstehung (vgl. § 195 BGB). Sofern die Fälligkeit im Mietvertrag geregelt ist, sind Vermieter und Mieter daran gebunden (vgl. AG Erfurt, Urteil vom 09.06.2010, AZ: 5 C 30/10).

Findet während eines lfd. Mietverhältnisses ein Vermieterwechsel statt, sind die Regelungen in Ziffer 3.3 zu beachten.

6.9 Vorrang der Selbsthilfe/vorrangiger Einsatz von geschütztem Vermögen

Wie bereits in Ziffer 6.1 dargelegt, handelt es sich um eine „Kann-Leistung“, so dass eine Übernahme im Ermessen der Behörde liegt. Inwieweit allerdings ein Ermessensspielraum besteht, ist auch vom jeweiligen Einzelfall abhängig.

Zunächst ist der Leistungsberechtigte daher auch hier auf die Pflicht zur Selbsthilfe zu verweisen. Es ist zu prüfen, ob eine Kaution, die für die bisherige Wohnung gezahlt wurde, für die neue Wohnung eingesetzt werden kann (vgl. LSG BW, Urteil vom 13.10.2010, AZ: L 3 AS 1173/10). Ggf. kann der Leistungsempfänger eine Ratenzahlungsvereinbarung mit dem Vermieter vereinbaren. Hier ist die Aussage des Leistungsberechtigten ausreichend.

Soweit der Leistungsberechtigte über nicht einzusetzendes bzw. geschütztes Vermögen im Sinne von § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II bzw. § 90 Abs. 2 Nr. 9 SGB XII verfügt und dieses für die (teilweise) Erbringung der Kaution oder den Erwerb der Genossenschaftsanteile ausreicht, ist dieses Vermögen vorrangig einzusetzen. Ein Verweis hierauf ist gerechtfertigt, weil es sich lediglich um eine Sicherheitsleistung/ eine Einlage handelt, auf die der Leistungsberechtigte bei Beendigung des Mietverhältnisses/der

Nutzung einen Anspruch hat. Berücksichtigung findet allerdings das Vermögen derjenigen Person(en), die auch den Mietvertrag abgeschlossen hat bzw. haben und das Vermögen von Partnern gem. § 9 Abs. 2 SGB II.

6.10 Regelungen zur Darlehensgewährung

Hinsichtlich der Darlehensregelungen im SGB II wird auf § 42 a SGB II und die dortigen Aufrechnungsmöglichkeiten verwiesen.

Hier (z.B. wenn die Aufrechnung der Darlehensforderung auf absehbare Zeit wegen vorrangiger anderer Aufrechnungen nicht möglich ist, bei kurzfristiger Leistungsgewährung, bei Unzuverlässigkeit des Berechtigten) ist zur weiteren Absicherung zusätzlich der Darlehensforderung eine Abtretungsvereinbarung mit dem oder den Leistungsberechtigten zu schließen. Der Vermieter ist hierüber schriftlich in Kenntnis zu setzen.

Solange Darlehensnehmer Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts beziehen, werden Rückzahlungsansprüche aus Darlehen ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 10 % des maßgebenden Regelbedarfs getilgt.

Da das SGB XII bislang keine entsprechende Regelung zur Darlehensrückerstattung bei Aufwendungen für die Unterkunft enthält und eine Aufrechnung unzulässig ist, kommt für eine vorzeitige Ablösung eines Darlehens im Regelfall nur ein freiwilliger Verzicht im Sinne von § 46 SGB I in Betracht. Eine solche Verfahrensweise ist dann vorstellbar, wenn ein Leistungsberechtigter durch Verzicht eine regelmäßige Tilgung des Darlehens vornehmen möchte, um später eigenständig über das Mietkautionsdarlehen oder aber auch die Genossenschaftsanteile verfügen zu können. Bei einem Verzicht auf Sozialleistungen ist der Leistungsberechtigte ausdrücklich auf die Freiwilligkeit des Verzichtes und auf die Möglichkeit des Widerrufs für die Zukunft hinzuweisen. Entsprechende Vereinbarungen sind schriftlich festzuhalten. Im Bereich des AsylbLG ist entsprechend zu verfahren.

Kommt ein freiwilliger Verzicht nicht in Betracht, wird die Rückzahlung des Darlehens erst nach Erstattung durch den Vermieter fällig. Zur Sicherung des Darlehens ist – wie auch im Bereich des SGB II – eine vertragliche Regelung zur Abtretung gemäß § 53 SGB I zu treffen.

Bei Genossenschaftsanteilen ist darauf zu achten, dass die Satzung der Genossenschaft möglicherweise einen sogenannten Abtretungsausschluss beinhaltet. In dem Fall wäre eine entsprechende Vereinbarung unwirksam. Eine Darlehensgewährung kann aber auch bei einem Abtretungsausschluss grundsätzlich erfolgen.

Das Darlehen ist mit Beendigung des Mietverhältnisses und Rückzahlung durch den Vermieter sofort fällig und zurückzuzahlen. Soweit noch die volle Darlehenssumme aussteht, sind die in der Zwischenzeit gutgeschriebenen Zinsen Bestandteil des Erstattungsanspruches.

Im Rechtskreis des SGB II gilt: Bereits bei Darlehensbewilligung ist über die Rückzahlung des Darlehens bei Ausscheiden aus dem Leistungsbezug zu entscheiden.

Im Rechtskreis des SGB XII (AsylbLG) gilt: Wenn ein Leistungsberechtigter aus dem Bezug ausscheidet und das Darlehen noch nicht oder noch nicht vollständig erstattet worden ist, muss geprüft werden, ob die noch verbleibende Restschuld in einer Summe oder in monatlichen Raten zurückzuzahlen ist.

6.11 Umzugskosten

Für die Zusicherung der Übernahme von Umzugskosten ist ebenfalls der bisherige Leistungsträger zuständig.

6.11.1 Vorrang der Selbsthilfe

Nach den Grundsätzen von Grundsicherung für Arbeitsuchende und der Sozialhilfe müssen erwerbsfähige Hilfebedürftige und die mit ihnen in einer Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen alle Möglichkeiten zur Beendigung oder Verringerung ihrer Hilfebedürftigkeit ausschöpfen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 SGB II) bzw. müssen die Leistungsberechtigten nach ihren Kräften darauf hinwirken, unabhängig von ihr zu leben (§ 1 Abs. 1 Satz 2 SGB XII). Die in § 2 SGB II (§ 1 SGB XII) zum Ausdruck gekommene Obliegenheit zur Eigenaktivität kann als Auslegungshilfe bei der Anwendung und Interpretation aller Regelungen, die Rechte und Pflichten der Leistungsberechtigten normieren, herangezogen werden. Hieraus ist abzuleiten, dass ein Hilfebedürftiger im Rahmen eines aus Steuermitteln finanzierten Fürsorgesystems gehalten ist, einen Umzug grundsätzlich selbst zu organisieren und durchzuführen, so dass vorrangig auf die Selbsthilfe verwiesen werden kann.

Lediglich dann, wenn der Leistungsberechtigte den Umzug 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 in Betracht kommen (vgl. BSG-Urteil vom 06.05.2010, AZ: B 14 AS 7/09 R, Rn 19).

Aber auch in einem solchen Fall ist zu prüfen, ob der Umzug beispielsweise im Rahmen der Nachbarschaftshilfe oder unter Hinzuziehung studentischer Hilfskräfte durchgeführt werden kann. Insbesondere für den Einsatz studentischer Hilfskräfte (Umzugshelfer und Fahrer) bietet das Internet – auch für den Raum Hagen – eine Vielzahl entsprechender Portale.

Die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit (siehe auch Ziffer 5.4.2) sind zu beachten.

6.11.2 Notwendige Kosten des Umzuges

Die im Rahmen des § 22 Abs. 6 SGB II (§ 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII) berücksichtigungsfähigen Umzugskosten beschränken sich auf die eigentlichen Kosten des Umzuges, wie etwa Transportkosten, Kosten für Hilfskräfte (idR. Bewirtungsgeld für zwei Personen in Höhe von 15,00 € je Person), erforderliche Versicherungen, Benzinkosten und Verpackungsmaterial, bei selbst durchgeführten Umzügen gehören hierzu die Kosten, die unmittelbar mit der Anmietung eines Fahrzeuges anfallen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die Mietkosten inklusive der Versicherungskosten und die Benzinkosten. Fallen evtl. Selbstbehalte bei einer Beschädigung des

Fahrzeuges an, können diese nicht übernommen werden, da solche Kosten nicht aus der Nutzung einer Unterkunft, sondern – nur mittelbar – aus der Teilnahme am Straßenverkehr entstehen (vgl. BSG-Urteil vom 06.10.2011, AZ: B 14 AS 152/10 R, Rn 16 und 17).

Soll ein Transportfahrzeug angemietet werden, ist regelmäßig eine Mietdauer von einem Tag anzuerkennen. Auf der Grundlage von mindestens drei vorzulegenden Kostenvoranschlägen ist der preisgünstigste Anbieter auszuwählen. Dem Berechtigten ist eine Bescheinigung zur Vorlage bei der Mietwagenfirma auszustellen. Die Abrechnung erfolgt dann mit dem Leistungsempfänger oder direkt mit der beauftragten Firma.

Zur Zeit wird über eine pauschale Abgeltung nachgedacht. Diese wird nach Konzipierung nachträglich eingearbeitet.

7. Selbst bewohnte Eigenheime und Eigentumswohnungen

7.1 Vermögensprüfung

Bewohnen Leistungsberechtigte Wohneigentum (Eigenheim oder Eigentumswohnung), ist vor Übernahme von Kosten der Unterkunft und Heizung zu prüfen, ob der Bedarf ggf. durch einzusetzendes Vermögen im Sinne des § 12 SGB II bzw. § 90 SGB XII gedeckt ist.

Handelt es sich bei dem selbst genutzten Wohneigentum um Vermögen, das nach § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II bzw. § 90 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 SGB XII geschützt ist, oder um Vermögen, das nicht verwertbar ist, übernimmt der zuständige Leistungsträger die Kosten der Unterkunft und Heizung nach Maßgabe des § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII. Tatsächlich nicht verwertbar ist Wohneigentum, für das in absehbarer Zeit kein Käufer zu finden sein wird, weil es – wie z.B. Grundstücke in Folge sinkender Immobilienpreise – über den Marktwert hinaus belastet sind. Eine generelle Unverwertbarkeit iSd. § 12 Abs. 1 SGB II liegt vor, wenn völlig ungewiss ist, wann eine für die Verwertbarkeit notwendige Bedingung eintritt (vgl. BSG-Urteil vom 30.08.2010, AZ: B 4 AS 70/09 R, Rn 16).

Zu beachten ist daher, dass auch derjenige hilfebedürftig ist, dem der sofortige Verbrauch oder die sofortige Verwertung von zu berücksichtigendem Vermögen nicht möglich ist oder für den dies eine besondere Härte bedeuten würde (§ 9 Abs. 4 SGB II). Leistungsberechtigte haben in diesem Fall Anspruch auf Gewährung der übernahmefähigen Kosten für Unterkunft und Heizung als Darlehen gemäß § 24 Abs. 5 Satz 1 SGB II bzw. § 91 SGB XII.

Entsprechend der vermögensrechtlichen gesetzlichen Bestimmungen kann ein selbstgenutztes Hausgrundstück zum geschützten Vermögen gehören, wenn es angemessen ist. Zu beachten ist jedoch, dass sich der Begriff der Angemessenheit ausschließlich auf den besonderen Schutz des Vermögens und nicht auf die Angemessenheit der Unterkunftskosten bezieht. Das bedeutet, dass das Hausgrundstück zwar angemessen im Sinne der Vermögensvorschriften sein kann, eine Privilegierung bei der Angemessenheitsprüfung im Sinne von § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII aber nicht erfolgen darf (vgl. BSG-Urteil vom 02.07.2009, AZ: B 14 AS 33/08 R, Rn 17). Daher kann von der vermögensrechtlichen nicht auf die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft geschlossen werden.

7.2 Angemessenheit

Hinsichtlich der Kosten der Unterkunft ist vom Leistungsträger zu beurteilen, ob sie das Maß der Angemessenheit überschreiten oder nicht.

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten richtet sich für Mieter und (Wohnungs-) Eigentümer nach einheitlichen Kriterien. Im Hinblick auf die durch die Unterkunft verursachten Kosten gibt es im Regelfall keinen sachlichen Grund, Haus- oder Wohnungseigentümer unterschiedlich zu behandeln (vgl. BSG-Urteil vom 18.06.2008, AZ: B 14/11b AS 67/06 R, Rn 24). Daher wird grundsätzlich auf die Ausführungen in Kapitel 4 verwiesen.

Dennoch sind darüber hinaus weitere eigentumsspezifische Kriterien zu prüfen, insbesondere

- die Perspektive des Leistungsbezuges;
- der Zeitraum zwischen Eigentumserwerb und Eintritt der Hilfebedürftigkeit;
- die Dauer der Restfinanzierung;
- die Bedingungen bei Abschluss des Kreditvertrages;
- der Zustand der Immobilie bzw. zukünftig entstehender Erhaltungsaufwand.

Die Kriterien der Angemessenheit orientieren sich gemäß der BSG-Rechtsprechung an den Wohnflächengrenzen des § 39 Abs. 1 und 2 II. WoBauG. Für einen 4-Personen-Haushalt sind demzufolge für eine Eigentumswohnung 120 qm, für ein Eigenheim 130 qm, angemessen. Das BSG hält aber eine Differenzierung nach der Anzahl der Personen für geboten und entsprechend auf der in § 82 Abs. 3 Satz 1 II. WoBauG in Bezug genommenen Größe von 20 qm eine Reduzierung von jeweils 20 qm pro Person für sachgerecht. Bei einer Belegung der Wohnung mit bis zu zwei Personen ist die Grenze allerdings einheitlich auf 80 qm (bei einem Eigenheim 90 qm) festzusetzen; d.h. eine weitere Reduzierung um 20 qm bei Belegung mit nur einer Person kommt im Regelfall nicht in Betracht. Die genannten Grenzwerte sind jedoch keine „quasi normativen Größen“. Es muss Entscheidungsraum für außergewöhnliche, vom Regelfall abweichende Bedarfslagen im Einzelfall bestehen bleiben. Die angenommenen Werte orientieren sich am „Durchschnittsfall“ und bedürfen beim Vorliegen besonderer Umstände einer Anpassung nach oben, unter Umständen aber auch nach unten (vgl. BSG-Urteil vom 07.11.2006, AZ: B 7 b AS 2/05 R, Rn 21 und 22 und vom 15.04.2008, AZ: B 14/7 b AS 34/06 R, Rn 27).

7.3 Berücksichtigungsfähige Aufwendungen

Während bei einem Mietverhältnis die anfallenden Kosten entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen auf den Mieter umgelegt werden, hat ein Eigentümer die laufenden Kosten in der Regel selber zu tragen.

Bei einer selbst genutzten Eigentumswohnung werden die laufenden Belastungen für die Bewirtschaftung der Immobilie gewöhnlich durch die monatliche Zahlung eines Hausgeldes, das sich in der Höhe zumeist an dem Miteigentumsanteil orientiert, an die Wohneigentümergeinschaft abgedeckt. Hierin sind oftmals auch Rücklagen für Instandsetzung und Instandhaltung der Immobilie sowie Aufwendungen für die Wohnungsverwaltung enthalten. Die Rücklagen dienen jedoch nicht der Vermögensmehrung, sondern vielmehr dem Werterhalt der gesamten Immobilie. Ist ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft rechtmäßig zustande gekommen, hat ein Eigentümer normalerweise keine Möglichkeit, sich den damit verbundenen Aufwendungen zu entziehen.

Anders sieht es bei selbst genutzten Hausgrundstücken aus. Auch hier hat die Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung monatsweise zu erfolgen, obwohl zur Prüfung der Angemessenheit bei der Nutzung von Eigenheimen auf die im Kalenderjahr anfallenden Kosten abzustellen ist, weil vor allem die Betriebskosten für Eigenheime (etwa Grundsteuern, Beiträge zu Versicherungen) nicht monatlich, sondern ggf. jährlich, halbjährlich oder vierteljährlich anfallen. Eine Rechtsgrundlage für die Berechnung eines Durchschnittsbetrags, der dann der Bedarfs- und Leistungsberechnung in den einzelnen Monaten zugrunde gelegt wird, um z.B. die Kosten des Heizöls bei einer einmaligen Betankung auf das ganze Jahr zu verteilen, ist trotz einer denkbaren Verwaltungsvereinfachung nicht zu erkennen. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass der ggf. erhebliche finanzielle Bedarf aufgrund einer Heizölbetankung gerade dann anfällt, wenn Heizöl gekauft wird. Die „Verrechnung“ von Monaten, in denen seitens des Jobcenters an die leistungsberechtigte Person zu viel gezahlt wurde, mit solchen, in denen zu wenig gezahlt wurde, scheidet ebenfalls mangels Rechtsgrundlage aus (vgl. BSG-Urteil vom 29.11.2012, AZ: B 14 AS 36/12 R, Rn 14).

Andererseits berücksichtigt die Prüfung der Angemessenheit von Kosten bezogen auf einen Jahreszeitraum, dass nach § 41 Abs. 1 Satz 5 SGB II Leistungen längstens für ein Jahr bewilligt werden dürfen. Längstens für diesen Zeitraum kann davon ausgegangen werden, dass wesentliche Veränderungen in den Lebensverhältnissen eines Hilfebedürftigen nicht eintreten. Die Prüfung der Angemessenheit von Gesamtkosten bezogen auf ein Jahr bedeutet allerdings – wie bereits ausgeführt – nicht, dass tatsächlich einmalig anfallende Kosten vom Träger der Grundsicherung über längere Zeiträume verteilt zu gewähren wären (vgl. BSG-Urteil vom 24.02.2011, AZ: B 14 AS 61/10 R, Rn 20).

Zu den Aufwendungen der Unterkunft für selbst genutzte Hausgrundstücke zählen alle notwendigen Ausgaben, die bei der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung abzusetzen sind. § 7 Abs. 2 der Verordnung zu § 82 SGB XII findet insoweit entsprechende Anwendung. Wie bei Mietwohnungen sind auch bei Wohnungseigentum die angemessenen Heizkosten zu übernehmen (vgl. BSG-Urteile vom 15.04.2008, AZ: B 14/7 b AS 34/06 R, Rn 38 und vom 24.02.2011, AZ: B 14 AS 61/10 R, Rn 16):

Hinweis: Aufgrund der Besonderheiten im Bereich der Grundsicherung nach dem 4. Kapitel SGB XII (dauernder Leistungsbezug, Dauerverwaltungsakt für in der Regel zwölf Monate) bleibt es in laufenden Fällen bei der bisherigen Praxis, dass die regelmäßigen, jährlichen Kosten des Wohneigentums weiterhin auf den Monat umgelegt und berücksichtigt werden. Sollten daneben weitere unerwartete Kosten auftreten (z.B. gebührenpflichtige Erschließungsmaßnahme, dringende Reparatur) sind die Kosten im Fälligkeitsmonat zu berücksichtigen. Bei Neuanträgen ist zu beachten, dass dem Hilfeempfänger die fälligen Beträge zum jeweiligen Zahlungszeitpunkt zur Verfügung

stehen, d.h., dass er bis zum Fälligkeitszeitpunkt entsprechende Ansparungen treffen kann. Nach dem Fälligkeitszeitpunkt kann dann auf die monatliche anteilige Zahlweise umgestellt werden, weil dann bis zur nächsten Fälligkeit Ansparungen zu treffen sind.

a. Schuldzinsen und dauernde Lasten

Schuldzinsen sind berücksichtigungsfähig, soweit sie mit dem Hausgrundstück in unmittelbarem Zusammenhang stehen, z. B. aufgrund diesbezüglich gegenüber einem Kreditinstitut abgeschlossener Schuldverpflichtungen. Hier ist zu beachten, dass bei Annuitätendarlehen der Anteil der Tilgung an der monatlichen Rate mit der Zeit steigt, die anzuerkennenden Kosten daher sinken. Soweit die Kaufbedingungen und die damit verbundenen Zinslasten unangemessen sind, ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine Senkung der Kosten durch Änderung der Vertragsbedingungen oder der Laufzeit möglich ist. Dauernde Lasten können Erbpachtzahlungen (Erbbauzins) darstellen.

Diese Positionen treten an die Stelle der Nettokaltmiete bei Mietwohnungen. Sie werden als Unterkunftsbedarf anerkannt, wenn sie zusammen mit den weiteren berücksichtigungsfähigen Kosten (Bruttokaltmiete) angemessen sind.

Tilgungsleistungen können nur ausnahmsweise unter besonderen Voraussetzungen berücksichtigt werden (siehe hierzu Ziffer 7.4).

b. Steuern vom Grundbesitz, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge

Zu den sonstigen öffentlichen Abgaben zählen Straßenreinigungs-, Müllabfuhr- und Kanalbenutzungsgebühren. Hinzu kommen Beiträge zu einer Wohngebäudeversicherung (Feuer-, Sturm-, Wasser- und Haftpflichtversicherung für den Grundbesitz), aber z.B. keine Glasbruchversicherung. Kosten für eine private Haftpflichtversicherung können dagegen nicht im Rahmen der Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden, sondern lediglich gemäß § 11 b Abs. 1 Nr. 3 SGB II (§ 82 Abs. 2 Nr. 3 SGB XII) von zu berücksichtigendem Einkommen abgesetzt werden (vgl. BSG-Urteil vom 07.07.2011, AZ: B 14 AS 51/10 R, Rn 17).

c. sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes

Hierzu gehören (wie bei Mietwohnungen) u.a. die Kosten für Schornsteinfeger, Wasser und Flurbeleuchtung, Antenne/Kabelanschluss (nicht Kabelgebühren). Auch hier gilt, dass die Aufwendungen nur in der durch entsprechende Belege nachgewiesenen Höhe anerkannt werden können. Bei Geltendmachung weiterer Kosten ist u.a. auch die BetrKV heranzuziehen.

Kosten der Außenbeleuchtung können jedoch nicht als Unterkunfts-kosten berücksichtigt werden, sie sind durch die Regelbedarfe abgedeckt. Anders verhält es sich dagegen bei den Stromkosten für die Heizungspumpe. Sie sind als Kosten der Heizung anzuerkennen (vgl. BSG-Urteil vom 07.07.2011, AZ: B 14 AS 51/10 R, Rn 14 und 15).

d. der Erhaltungsaufwand

Als Bedarf für die Unterkunft werden auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne des § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. Übersteigen

unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Bedarf für die Unterkunft nach Satz 1, kann der kommunale Träger zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbringen, das dinglich gesichert werden soll (§ 22 Abs. 2 SGB II).

Aufwendungen für die Instandhaltung und Reparatur von selbst bewohntem Wohneigentum können berücksichtigungsfähige Unterkunftskosten sein, wenn sie tatsächlich anfallen. Voraussetzung ist, dass sie nicht zu einer Verbesserung des Standards des selbst genutzten Wohneigentums führen und angemessen sind. Unabweisbar sind dabei nur zeitlich besonders dringliche Aufwendungen, die absolut unerlässlich sind (vgl. Bundestags-Drucksache 17/3404, Seite 98).

Berücksichtigung finden danach Aufwendungen

- für Instandhaltung und Reparatur, wenn es sich um ein selbst bewohntes angemessenes Hausgrundstück handelt. Der Erhaltungsaufwand muss geeignet und erforderlich sein, dem Leistungsberechtigten sein Eigentum zu Wohnzwecken zu erhalten. Eine Absenkung des Wohnstandards ist hingegen ohne erstattungsfähige Erhaltungsarbeiten hinzunehmen, solange der für Leistungsberechtigte nach dem SGB II/SGB XII genügende einfache, ein menschenwürdiges Leben sicherstellende Ausstattungsstandard gewahrt bleibt. Er ist nur zu übernehmen, soweit durch ihn voraussichtlich dauerhaft die gesamten zu berücksichtigenden tatsächlichen Kosten der Unterkunft die Angemessenheitsgrenze des § 22 SGB II (§ 35 SGB XII) nicht übersteigen (vgl. LSG HE, Beschluss vom 05.02.2007, AZ: L 9 AS 254/06 ER, Rn 8),
- die tatsächlich anfallen (siehe unten Buchstabe b., zur Instandhaltungsrücklage bei Eigentumswohnungen vgl. unten Buchstabe e.),
- die nicht zu einer Verbesserung des Wohnstandards und damit zu einer Wertsteigerung führen

Anmerkung: Nicht immer lassen sich Wertverbesserungen ausschließen, insbesondere dann nicht, wenn eine Reparatur unmöglich ist und ein Austausch erfolgen muss und sich dadurch möglicherweise, z.B. aufgrund des technischen Fortschrittes, automatisch auch Auswirkungen auf den Wert ergeben. Maßgeblich ist dabei das Ziel der Maßnahme. Dieses muss vorrangig auf den Erhalt der Wohnung oder des Hauses als (selbst genutzte) Unterkunft dienen.

- die unabweisbar sind, d.h. es sich um zeitlich besonders dringliche Aufwendungen handelt, die absolut unerlässlich sind,
- die angemessen sind, d.h. als übernahmefähige Unterkunftskosten der Höhe nach auch bei Mietern innerhalb von 12 Monaten berücksichtigt werden können (Bruttokaltmiete).

e. eine von der Wohnungseigentümerversammlung beschlossene Instandhaltungsrücklage

Das BSG hat die Frage offengelassen, ob Kosten einer Instandhaltungsrücklage, die an eine Eigentümergemeinschaft (Hausgeld) nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zu leisten sind, grundsätzlich zu den berücksichtigungsfähigen Kosten bei Wohnungseigentum gehören. Der Wohnungseigentümer ist (ähnlich wie der Mieter) rechtlich auch dann zu ihrer Zahlung verpflichtet,

wenn tatsächlich keine Aufwendungen für Instandhaltung anfallen. Aufgrund der rechtlichen Verpflichtung ist jedoch zunächst davon auszugehen, dass auch diese Aufwendungen dem Grunde nach (bei Angemessenheit) übernahmefähig sind (vgl. BSG-Urteil vom 22.08.2012, AZ: B 14 AS 1/12 R, Rn 22),

Wichtiger Hinweis: Zur Berücksichtigung dieser Kosten ist es zwingend erforderlich, den entsprechenden Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft sowie den Haus- und Wirtschaftsplan zur Leistungsakte zu nehmen.

f. einmalige Lasten

Hierzu gehören einmalige Erschließungsbeiträge (z.B. Kanalanschlussgebühren, Straßenausbaubeitrag), die wegen eines gemeindlichen Anschluss- und Benutzungszwangs entrichtet werden müssen. Sie sind berücksichtigungsfähig und zu übernehmen, wenn sie angemessen sind (vgl. BSG-Urteil vom 24.02.2011, AZ: B 14 AS 61/10 R, Rn 15).

Keine Berücksichtigung finden:

- a. Beiträge zu Lebensversicherungen für die Finanzierung eines Immobilienerwerbs
- b. freiwillige Instandhaltungspauschalen (Erhaltungsaufwand)

Für den Eigentümer eines selbstbewohnten Hauses zählt eine Erhaltungsaufwandspauschale – anders als angemessene tatsächliche Instandhaltungsaufwendungen – nicht zu den berücksichtigungsfähigen Aufwendungen (vgl. BSG-Urteil vom 03.03.2009, AZ: B 4 AS 38/08 R, Rn 15-17). Zur Bildung dieser Pauschale besteht keine rechtliche Verpflichtung und Kosten fallen auch tatsächlich nicht an.

- c. Leibrentenleistungen zum Erhalt der Unterkunft.

7.4 Berücksichtigung von Tilgungsleistungen im Einzelfall

Tilgungsbeträge sind grundsätzlich nicht übernahmefähig, da Sie die Höhe der Schuldverpflichtungen reduzieren und damit der Vermögensbildung dienen (vgl. BSG-Urteil vom 07.11.2006, AZ: B 7 b AS 8/06 R, Rn 35).

Von diesem Grundsatz hat das BSG Abstand genommen und entschieden, dass unter bestimmten, sehr eng gefassten Voraussetzungen eine Übernahme möglich ist.

Ausnahmen von diesem Grundsatz sind lt. BSG im Hinblick auf den im SGB II ausgeprägten Schutz des Grundbedürfnisses „Wohnen“ nur in besonderen Ausnahmefällen angezeigt, wenn es um die Erhaltung von Wohneigentum geht, dessen Finanzierung im Zeitpunkt des Bezugs von Grundsicherungsleistungen bereits weitgehend abgeschlossen ist. Im Übrigen ist der Eigentümer grundsätzlich ebenso wenig wie der Mieter davor geschützt, dass sich die Notwendigkeit eines Wohnungswechsels ergeben kann (vgl. u.a. BSG-Urteile vom 07.07.2011, AZ: B 14 AS 79/10 R, Rn 18 und 18.06.2008, AZ: B 14/11 b AS 67/06 R, Rn 23 ff).

Eine Übernahme kann – im Einzelfall – daher nur dann erfolgen wenn

- der Erwerb der Immobilie vor Eintritt des Leistungsbezuges erfolgt ist,
- es sich um angemessenes Wohneigentum iSd. SGB II/SGB XII handelt,
- es um die Erhaltung von Wohneigentum geht, dessen Finanzierung im Zeitpunkt des Bezugs von Leistungen bereits weitgehend abgeschlossen ist; darunter fallen idR. Restschuldverpflichtungen von 10 %,
 - die Höhe der Tilgungsleistungen so gering wie möglich gehalten wird (z.B. durch Senkung oder Aussetzen der Tilgung)

und

- die Tilgungsleistungen inklusive Schuldzinsen und aller weiteren berücksichtigungsfähigen Kosten die Höhe des abstrakten Angemessenheitswertes für eine Mietwohnung nicht übersteigen.

Da es sich insoweit um tatsächliche Kosten der Unterkunft handelt, ist eine darlehensweise Gewährung nach dem SGB II ausgeschlossen.

Übersteigt die unvermeidliche Tilgungsleistung die angemessenen Kosten einer Mietwohnung, könnte darüber hinaus eine darlehensweise Gewährung von Leistungen in Betracht kommen. Dabei ist allerdings zu beachten ist, dass geschütztes Vermögen – soweit vorhanden – vorrangig einzusetzen ist (vgl. Ziffern 6.9 bzw. 16.2).

Wichtiger Hinweis: Wurde die Immobilie während des Bezuges von Fürsorgeleistungen (auch alte Arbeitslosenhilfe oder Sozialhilfe) erworben, ist eine Übernahme von Tilgungsleistungen nicht möglich, weil in diesem Fall der Aspekt der Vermögensbildung eindeutig im Vordergrund stand (vgl. BSG-Urteil vom 16.02.2012, AZ: B 4 AS 14/11 R, Rn 25).

7.5 Angemessene Heizkosten bei Wohneigentum

Wie bei Mietwohnungen sind auch bei Wohneigentum die angemessenen Heizkosten zu übernehmen (vgl. BSG-Urteil vom 15.04.2008, AZ: B 14/7 b AS 34/06 R, Rn 38). Daher gelten hier die Ausführungen zu den Heizkosten (Kapitel 8) entsprechend. Dennoch ist zu berücksichtigen, dass bei Eigenheimen zur Erhaltung der Bausubstanz eine Mindestbeheizung aller Räume erforderlich ist und deshalb – wie auch bei freistehenden Häusern – mehr Heizenergie verbraucht wird.

Um die Angemessenheit der tatsächlichen Heizkosten prüfen zu können, ist stets eine Einzelfallentscheidung erforderlich, die den jeweiligen Besonderheiten Rechnung trägt (vgl. BSG-Urteil vom 19.09.2008, AZ: B 14 AS 54/07 R, Rn 20 ff.).

Übersteigen die Aufwendungen den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang, sollte die Zumutbarkeit und Möglichkeit der Kostensenkung besonders geprüft werden.

7.6 Verfahren bei nicht angemessenen Unterkunftskosten bei Wohneigentum

Für die Absenkung der Unterkunftskosten auf ein angemessenes Maß ist entsprechend der für Mietwohnungen bestehenden Regelungen vorzugehen (siehe Kapitel 5). Analog der für Mieter bestehenden Regelungen ist maßgeblich, ob eine Kostensenkung unter anderem durch Anmietung einer angemessenen Unterkunft zumutbar bzw. innerhalb der gesetzten Frist möglich ist. Der Leistungsberechtigte ist im Rahmen des **Informationsschreibens** darauf hinzuweisen, dass er seine ihm zumutbaren Bemühungen zu dokumentieren und regelmäßig nachzuweisen hat (Untervermietung, Umschuldung, Verkauf, Suche nach einer angemessenen Unterkunft usw.). Da es sich hierbei um eine fiktive Frist in Anlehnung an die für Mieter bestehenden Regelungen handelt, ist es aus Rechtssicherheitsgründen zum Zwecke der Darlegung in diesen Fällen erforderlich, dass seitens des Leistungsträgers entsprechende Wohnraumangebote innerhalb der gesetzten Frist nachgehalten werden.

8. Heizkosten

8.1 Berücksichtigung von Heizkosten im Rahmen der Leistungen SGB II

(Stand 1.01.2020)

<p>Gemäß § 22 SGB II sind die Leistungen für Heizung in tatsächlicher Höhe zu erbringen, soweit sie angemessen sind; nach der aktuellen Rechtsprechung ist die Anwendung von Durchschnittswerten/Pauschalen, auch als Höchstwerte, unzulässig. Dies bedeutet, dass sich die Höhe der laufenden monatlichen Heizkosten aus den vom Vermieter oder Energieversorger festgesetzten Vorauszahlungen ergibt.</p> <p>Die zu leistenden Vorauszahlungen stellen die Kosten für den vermuteten Verbrauch dar; die tatsächlichen Heizkosten ergeben sich erst nach Abrechnung eines repräsentativen Verbrauchszeitraums oder Beendigung der vertraglichen Beziehung. Nicht zu den Heizkosten zählen die Aufwendungen für die Warmwasserbereitung (s. S. 4).</p>	<p>Begriff der Heizkosten</p> <p>Vorauszahlungen</p>
<p>Sind die Heizkosten nicht getrennt zu ermitteln (z.B. weil bei nur zwei Mietparteien, von denen eine der Vermieter selbst ist, hierzu keine Verpflichtung besteht oder es sich um ein möbliertes Zimmer handelt) sind die angemessenen Kosten an Hand von Vergleichswerten (Kosten eines angemessenen Verbrauchs je Quadratmeter Wohnfläche - s. Tabelle -) zu ermitteln.</p>	<p>Warmmieten</p>
<p>Für die Beurteilung der Angemessenheit der Heizkosten wird auf den Verbrauch je Quadratmeter zu berücksichtigender Wohnfläche (auch bei Eigentum) abgestellt. Wird der jeweils zu beachtende Wert (Berechnung siehe unten) unterschritten, ist von angemessenen Kosten auszugehen (Nichtprüfungsgrenze). Bei fehlenden Angaben zum Umfang der verbrauchten Energie, wie bei dem erstmaligen Bezug einer Wohnung, sind die geforderten Abschlagszahlungen zu akzeptieren.</p>	<p>Angemessenheit</p>

<p>Die entstehenden Kosten dürfen im Verhältnis 50:50 oder 70:30 nach dem Verbrauch und nach anderem Maßstab verteilt werden. Da ein Mieter im Mehrfamilienhaus nur den Verbrauch beeinflussen kann, ist bei der Prüfung der Angemessenheit auf den ihm zugerechneten kWh-Wert abzustellen; die anders abgerechneten Kosten sind grundsätzlich in der angefallenen Höhe zu berücksichtigen.</p> <p>Für die Ermittlung der angemessenen Kosten wird ein Produkt gebildet aus der Quadratmeterzahl der angemessenen oder berücksichtigten Wohnung und dem Wert der Kilowattstunden an verbrauchter Energie auf der Basis des bundesweiten Heizspiegels (es wird der Grenzwert der erhöhten Kilowattstunden zu den überhöhten bei der verbrauchsintensivsten Art zu Grunde gelegt). Daraus ergibt sich die Berechnung von 273 kWh/Jahr X m² (z.B. 273 kWh X 50 m² = 13.650 kWh als Jahresverbrauchswert). Bei dieser Berechnung wird nicht auf die Gesamtwohnfläche des Gebäudes oder das Baujahr abgestellt (Heizspiegel 2019).</p>	<p style="text-align: right;">Nichtprüfungs-grenze</p>
<p>Wird der <u>maximale</u> Wert überschritten, ist eine Prüfung der Angemessenheit der Kosten im Einzelfall vorzunehmen. Für das Vorliegen besonderer Gründe bei Überschreitung des angemessenen Wertes ist der Leistungsempfänger beweispflichtig. Kriterien für einen nachvollziehbareren Mehrverbrauch können sein:</p> <p><u>Subjektive Kriterien</u> u.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> • krankheitsbedingter erhöhter Wärmebedarf des/der Bewohner • Kleinkinder • pflegebedürftige Mitbewohner <p><u>Objektive Kriterien</u> u.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> • schlechte Wärmedämmung • ungünstige Lage der Wohnung (Außenwände, Kellernähe usw.) • Zustand und Alter der Heizanlage • Raumhöhe • Isolierung der Fenster <p>Die Angaben des Leistungsempfängers sind zu prüfen (Bestätigung des Vermieters, Ermittlung des Außendienstes, ärztliche Stellungnahme). Der Umfang einer Erhöhung des Verbrauchswertes aufgrund der einzelfallbezogenen Gegebenheiten, auch unter Beachtung wirtschaftlicher Aspekte (Kosten eines Wohnungswechsels), wird durch die Sachbearbeitung begründet festgelegt (bis zu 20% des Verbrauchs je m²). Die Gruppenleitung wird unter dem Aspekt der Einheitlichkeit der Entscheidungen beteiligt.</p> <p>Werden die Werte der jetzt erhöhten Nichtprüfungs-grenze weiterhin überschritten oder sind für die Überschreitung keine Gründe vorhanden, führt dies nicht unmittelbar zur Reduzierung der zu berücksichtigenden Kosten. Das Gesetz sieht, anders als bei den Unterkunftskosten, keine Regelung für Veränderung vor;</p>	<p style="text-align: right;">Individuelle Prüfung</p> <p style="text-align: right;">Erhöhung der Grenze</p> <p style="text-align: right;">Senkung der Verbrauchs- werte/Kosten</p>

<p>Leistungsberechtigte sind dennoch auf den erhöhten, unangemessenen Verbrauch hinzuweisen und aufzufordern, das Heizverhalten zu ändern. Dazu wird dem Leistungsberechtigten mitgeteilt,</p> <ul style="list-style-type: none"> • dass die Heizkosten unangemessen hoch sind, • welcher Verbrauch angemessen wäre, • dass die tatsächlichen Heizkosten nur noch für einen begrenzten Zeitraum berücksichtigt werden (z.B. nächste Abrechnung, Zwischenablesung), • dass das Heizverhalten geändert werden sollte, • dass nur noch in der Übergangszeit die unangemessenen Kosten angerechnet werden, • dass eine Übernahme unangemessener Nachforderungen aus der Heizkostenabrechnung nicht mehr möglich sein wird und • dass eine Energieberatung in Anspruch genommen werden sollte. 	
<p>Liegen die Verbrauchswerte nach der nächsten Ermittlung im Rahmen der Nichtprüfungsgrenze, werden die entstehenden Kosten berücksichtigt. Wird der Wert des angemessenen Verbrauchs weiterhin überschritten, sind die zu zahlenden Kosten im prozentualen Verhältnis zu den angemessenen Aufwendungen zu kürzen. Beispiel: Die Nichtprüfungsgrenze liegt bei 273 kWh, die Wohnung ist 40 m² groß und monatlich sind 100,00 € zu zahlen bei einem tatsächlichen Verbrauch von 14.500 kWh. Bei der Berechnung wird der angemessene Verbrauch ins Verhältnis zum tatsächlichen gesetzt und der sich so ergebende Prozentwert bei den zu zahlenden Kosten angewendet, d.h. 40 X 273 kWh = 10.920</p> $\frac{10.920 \text{ kWh} \times 100}{14.500 \text{ kWh}} = 75,31 \%$ <p>100,00 € X 75,31 % = 75,31 € zu berücksichtigende Kosten.</p>	<p>Folgen nach der Aufforderung zur Senkung des Verbrauchs</p>
<p>Die Heizkostenabrechnung ist vorzulegen; wird der angemessene Verbrauchswert trotz Aufforderung zur Senkung weiterhin überschritten, sind Nachforderungen nicht zu übernehmen. Guthaben senken die zu berücksichtigenden Unterkunfts-/Heizkosten entsprechend.</p>	<p>Verbrauchsabrechnungen</p>
<p>Bei der Beschaffung von Heizmaterial für die Heizperiode (Einkellerung), die grundsätzlich die Monate Oktober bis einschl. April des Folgejahres umfasst, sind die anfallenden Kosten im Zeitpunkt der entstehenden Aufwendungen zu berücksichtigen, auch wenn die Bedürftigkeit nach der Beschaffung, aber vor der (vollständigen) Bezahlung eintritt; eine monatsanteilige Berücksichtigung ist nicht sachgerecht. Für die Beschaffung ist von folgenden Werten auszugehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Heizwert Steinkohle 8,25 kWh/je Kilogramm • Heizwert Heizöl 10,0 kWh/je Liter • Heizwert Gas 10,0 kWh/je m³ 	<p>Vorratsbeschaffung</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Fernwärme Emst 41,0 kWh/je m³ • Pellets 4,8 kWh/je Kilogramm <p>Aus dem Wert der Nichtprüfungsgrenze (s.o.) errechnet sich damit der Umfang des zu beschaffenden Heizmaterials.</p> <p>Berechnungsbeispiel: Der angemessene Verbrauch bei 40 m² beträgt 10.920 kWh/Jahr, für Steinkohle sind damit 1.324 kg Steinkohle einzulagern (10.920 : 8,25).</p>	
<p>Kosten der Warmwasserbereitung gehören aufgrund der Neuregelung ab 1.1.2011 zu den Kosten der Unterkunft; dies ergibt sich aus dem Umkehrschluss, dass bei fehlender zentraler Warmwasserversorgung über die Heizung ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II zu gewähren ist. Dort ist auch die Höhe des zu berücksichtigenden Mehrbedarfs festgelegt, womit auch gleichzeitig eine Aussage zu den angemessenen Warmwasserkosten getroffen wird. Die Werte ergeben sich aus der folgenden Tabelle:</p> <p>Regelbedarfsstufe 1 in Höhe von 2,3 % des maßgeblichen Regelsatzes; Regelbedarfsstufe 2 in Höhe von 2,3 % des maßgeblichen Regelsatzes; Regelbedarfsstufe 3 in Höhe von 2,3 % des maßgeblichen Regelsatzes; Regelbedarfsstufe 4 in Höhe von 1,4 % des maßgeblichen Regelsatzes; Regelbedarfsstufe 5 in Höhe von 1,2 % des maßgeblichen Regelsatzes; Regelbedarfsstufe 6 in Höhe von 0,8 % des maßgeblichen Regelsatzes.</p> <p>Werden die Kosten für die Warmwasserbereitung getrennt vom Vermieter bei den Nebenkosten dargestellt, sind sie in diesem Umfang auf ihre Angemessenheit zu prüfen. Mehrbedarfe werden nur berücksichtigt, wenn keine Warmwasserbereitung über die Heizung erfolgt (z.B. bei Einzelöfen); ausgeschlossen sind die gleichzeitige Berücksichtigung der Warmwasserkosten als Heizkosten und Mehrbedarf. Der Abzug von Warmwasserkosten erfolgt im Umfang der Mehrbedarfsbeträge und muss auf die kWh umgerechnet werden (Dreisatz).</p>	<p>Warmwasserkosten</p>
<p>Nach der Entscheidung des Bundessozialgerichts vom 3.12.2015 (Az.: B 4 AS 47/14 R) gehören die durch den Betrieb einer Gastherme anfallenden Stromkosten zu den Heizkosten. Ab sofort können pauschal 2,50 € pro Monat anerkannt werden. Eine Geltendmachung ist erforderlich. Werden jedoch höhere Kosten nachgewiesen, können diese anerkannt werden.</p>	<p>Betriebsstrom für Gastherme</p>

8.2 Überschreitung der Angemessenheitsgrenze

Allgemeiner Hinweis: Soweit in einem Wohngebäude eine energetische Sanierung (Wärmedämmung des Gebäudes, Einbau einer effizienteren Heizung) durchgeführt wird, kommt bis zur Vorlage der ersten Heizkostenjahresabrechnung, die nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme erstellt wird und die neuen energetischen Verhältnisse berücksichtigt, die Durchführung eines Verfahrens zur Absenkung der Heizkosten auf den angemessenen Betrag nicht in Betracht.

Soweit die konkret geltend gemachten tatsächlichen Heizkosten den in Ziffer 8.2 ermittelten Grenzwert überschreiten, besteht Anlass zu der Annahme, dass die Heizkosten unangemessen hoch sind, denn darüber hinausgehende Heizkosten entstehen dann offensichtlich aus einem Verbrauch, der dem allgemeinen Heizverhalten nicht mehr entspricht.

Es obliegt in solchen Fällen dann dem Hilfesuchenden, konkret vorzubringen, warum seine Aufwendungen für die Heizung über dem Grenzwert liegen, im jeweiligen Einzelfall aber dennoch noch als angemessen anzusehen sind.

Sofern festgestellt wird, dass Heizkosten unangemessen hoch sind, ist dem Leistungsbezieher die Unangemessenheit mitzuteilen. Er ist schriftlich aufzufordern, wirtschaftlich zu heizen und dadurch den Heizkostenverbrauch zukünftig zu senken. Gleichzeitig ist er darauf hinzuweisen, dass bei der nächsten Abrechnung – sofern keine Senkung stattgefunden hat – nur noch der angemessene Betrag übernommen werden kann. Dabei ist darauf zu achten, dass der Leistungsberechtigte bereits vor oder überwiegend in dem abzurechnenden Zeitraum aufgefordert wurde, die Heizkosten zu senken. Ist das nicht der Fall, können die Heizkosten nicht auf den angemessenen Betrag abgesenkt werden. In diesen Fällen sollte der Leistungsberechtigte mit einem weiteren Schreiben nochmals auf darauf hingewiesen werden, dass bei fortgesetzten unwirtschaftlichen Verhalten künftig nur noch die angemessenen Heizkosten übernommen werden können.

Beispiel 1: Der Leistungsberechtigte wird mit Schreiben vom 01.06.2015 aufgefordert, die Heizkosten zu senken. Er reicht am 01.06.2016 die Heizkostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum 01.07.2014 bis 30.06.2015 ein. Der Verbrauch ist erneut angestiegen. Da der Leistungsberechtigte während des abzurechnenden Zeitraumes nicht unterrichtet war, die Heizkosten zu senken, können die Heizkosten nach Abrechnung nicht auf den angemessenen Betrag abgesenkt werden. Dieses ist frühestens mit der nächsten Abrechnung möglich.

Beispiel 2: Der Leistungsberechtigte wird mit Schreiben vom 02.11.2015 aufgefordert, die Heizkosten zu senken. Die Heizkostenabrechnung mit einem weiteren Anstieg des Verbrauches wird am 15.06.2016 für den Abrechnungszeitraum vom 01.06.2015 bis 31.05.2016 eingereicht. Da der Leistungsberechtigte im Abrechnungszeitraum überwiegend unterrichtet war, die Heizkosten zu senken (ca. 7 Monate), können die Heizkosten in diesem Fall nach Abrechnung auf den angemessenen Betrag abgesenkt werden.

Zusätzlich ist der Leistungsberechtigte aktenkundig auf einen sparsamen Umgang mit Heizenergie aufmerksam zu machen und auf bestehende Angebote zur Heizenergieberatung durch Energieversorger oder Verbraucherberatungen hinzuweisen.

Zu beachten ist, dass die aktuell zu hohen Kosten bis zum Abschluss des Kostensenkungsverfahrens aber weiterhin als Bedarf anerkannt werden müssen.

Nach Ansicht des BSG kommt bei unangemessen hohen Aufwendungen für Heizung – wie bei überhöhten Kosten der Unterkunft auch – vor allem der in § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II ausdrücklich genannte Wohnungswechsel als Maßnahme zur Kostensenkung in Betracht, wenn in einem Abrechnungszeitraum trotz eines vorangegangenen Hinweises eine maßgebliche Kostensenkung durch Energieeinsparung nicht erzielt wird. Denn eine Kostensenkung durch Energieeinsparung ist dann entweder vom hilfebedürftigen Leistungsberechtigten nicht ernsthaft gewollt (und kann aber

vom Träger der Grundsicherung im Einzelfall nicht „kontrolliert“ und durchgesetzt werden) oder ist in der Wohnung aufgrund gebäude- und/oder wohnungsspezifischer Faktoren objektiv nicht zu erreichen oder macht Investitionen vor allem des Vermieters notwendig, die der hilfebedürftige Leistungsberechtigte als Mieter nicht erzwingen kann (und die zudem zu einer Erhöhung der Miete führen können). Der Wohnungswechsel als Kostensenkungsmaßnahme wegen überhöhter Heizkosten ist aber nur zumutbar, wenn in einer alternativ zu beziehenden Wohnung insgesamt keine höheren Kosten als bisher anfallen. Nur ein Wohnungswechsel, mit dem dieses Ziel erreicht werden kann, ist das von dem hilfebedürftigen Leistungsempfänger geforderte „wirtschaftliche Verhalten“. Ein Wohnungswechsel, der zwar zu niedrigeren Heizkosten, nicht aber zu niedrigeren Gesamtkosten führt, ist unwirtschaftlich und deshalb nicht zumutbar (vgl. BSG-Urteil vom 12.06.2013, AZ: B 14 AS 60/12 R, Rn 29 und 30).

Eine Kürzung der zu erstattenden Heizkosten kommt nur in Betracht, wenn ein unwirtschaftliches Heizverhalten des Leistungsempfängers vorliegt und es ihm grundsätzlich möglich war, sein Heizverhalten dem durchschnittlichen Heizverhalten der Mitbewohner seines Hauses anzupassen (vgl. SG Dortmund, Urteil vom 19.11.2007, AZ: S 32 AS 114/07, Rn 24).

Hinweis: Werden Heizkosten teilweise oder ganz (z.B. wegen nicht angemessener Heizkosten oder Berücksichtigung zu niedriger Vorauszahlungen) vom Leistungsberechtigten selbst gezahlt, dürfen diese Beträge bei einer Jahresabrechnung nicht berücksichtigt werden.

8.3 Einmalleistungen

Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II (bzw. § 35 Abs. 4 SGB XII) werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Die laufenden Leistungen für Heizung sind somit in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen, soweit diese angemessen sind. Regelmäßig fallen die Kosten in gleichbleibenden Beträgen monatlich an. Unter diese Vorschriften fallen jedoch nicht nur laufende Kosten, sondern auch einmalige Kosten, die z.B. für die Beschaffung von Heizmaterial (wie Kohle, Öl oder Holz) anfallen. Für diese Auslegung spricht insbesondere der Wortlaut von § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II, der unterschiedslos von „tatsächlichen Aufwendungen“ für Unterkunft und Heizung spricht. Auch § 35 Abs. 4 SGB XII unterscheidet nicht mehr zwischen laufenden und einmaligen Heizkosten. Insbesondere der Begriff „tatsächlich“ lässt eine einmalige Übernahme zu, wenn die Kosten angefallen sind (vgl. BSG-Urteil vom 16.05.2007, AZ: B 7 b AS 40/06 R, Rn 9).

Zu beachten ist allerdings, dass aktuell ein tatsächlicher Bedarf bestehen muss. Demzufolge kann vor dem möglichen Eintritt einer Hilfsbedürftigkeit bereits gekauftes Heizmaterial nicht berücksichtigt werden. Denn es handelt sich dann nicht um aktuelle tatsächliche Aufwendungen und „ein Anspruch auf Ersatz bereits früher getätigter Aufwendungen“ besteht nicht (vgl. BSG-Urteile vom 16.05.2007, AZ: B 11 b AS 39/06 R, Rn 20 und 07.11.2006, AZ: B 7 b AS 8/06 R, Rn 34).

Anspruch besteht daher erst, wenn das vorhandene Heizmaterial verbraucht ist. Die Höhe der zu übernehmenden Kosten richtet sich nach dem voraussichtlichen Bedarf während des Bewilligungszeitraumes.

Wurde das Heizmaterial per Ratenkauf beschafft und sind noch Raten offen, ist ggf. eine Schuldenübernahme möglich. Die Regelungen in Kapitel 16 (Übernahme von Schulden) sind zu beachten.

8.3.1 Heizbeihilfe Kohle

Soweit die Unterkunft mit einer Einzelheizung Kohle beheizt wird, erfolgt eine Bewilligung bei Entstehung der Kosten.

Grundsätzlich ist mit Gewährung der entsprechenden Beträge die Heizperiode abgerechnet. Im Einzelfall können weitere Heizbeihilfen gewährt werden. In diesen Fällen ist ein gesonderter Antrag unter Vorlage der Quittungen der Anschaffung des bereits bewilligten Heizmaterials erforderlich. Bestehen Zweifel über den Verbrauch der bisher gewährten Heizbeihilfe, ist der Ermittlungsdienst einzuschalten.

8.3.2 Heizbeihilfe Öl

Tagesaktuelle Preise für Heizöl können im Internet (<http://www.esyoil.com/>) unter Angabe der benötigten Menge sowie der Postleitzahl ermittelt werden. Zu beachten ist, dass der Preis je 100 l von der Liefermenge abhängt. Die Auszahlung erfolgt auf Antrag nach Vorlage eines Kostenvoranschlages bedarfsdeckend für den zu bewilligenden Zeitraum in einer Summe.

Anhaltspunkte für die Ermittlung des angemessenen Bedarfes bietet der Bundesweite Heizspiegel von **2021** (Auszug):

Wohnfläche des Gebäudes in qm	Verbrauch in Kilowattstunden je qm und Jahr			
	niedrig	mittel	erhöht	zu hoch
100 - 250	bis 98	bis 155	bis 232	ab 233
251 - 500	bis 95	bis 152	bis 228	ab 229
501 – 1.000	bis 93	bis 149	bis 226	ab 227
über 1.000	bis 91	bis 147	bis 224	ab 225

(Quelle: **Bundesweiter Heizspiegel 2021** (www.heizspiegel.de))

In Anlehnung an die Rechtsprechung des BSG wird der Wert aus der letzten (roten) Spalte („zu hoher“ Verbrauch) zugrunde gelegt. Außerdem neigt das BSG dazu, bei Wohnungen, die mit einer Etagenheizung beheizt werden, zugunsten der Hilfebedürftigen den Wert für eine Gebäudefläche von 100 bis 250 qm zugrunde zu legen, weil diese den Verbrauchswerten einer Einzelheisanlage am nächsten kommen (vgl. Urteil vom 12.06.2013, AZ: B 14 AS 60/12 R, Rn 25). Es ergibt sich somit ein Wert von 238 kWh/qm und Jahr. Da der Heizwert für einen Liter leichtes Heizöl EL ca. 10 kWh beträgt (vgl. § 9 Abs. 3 Nr. 2 HeizKV), errechnet sich der zu berücksichtigende Bedarf an Heizöl/qm und Jahr wie folgt (mit gerundeten Werten):

$250 \text{ kWh} \div 10 \text{ kWh} = 25 \text{ kWh}$ (entspricht 25 Liter Heizöl/qm und Jahr)

Es sind daher 25 Liter Heizöl/qm und Jahr als angemessen anzuerkennen. Zu berücksichtigen ist die abstrakt angemessenen Wohnfläche (nicht die Wohnfläche der konkret bewohnten Wohnung). Damit ist regelmäßig der Bedarf einer Heizperiode abgedeckt. Wird im Einzelfall ein höherer Bedarf geltend gemacht, können weitere Beihilfen gewährt werden. In diesen Fällen ist ein gesonderter Antrag unter Vorlage der Quittungen der Anschaffung des bereits bewilligten Heizmaterials erforderlich. Bestehen Zweifel über den Verbrauch der bisher gewährten Heizbeihilfe, ist auch hier der Ermittlungsdienst einzuschalten.

9. Warmwasser

Seit dem 01.01.2011 sind die Kosten der Warmwasserbereitung gemäß § 20 Abs.1 SGB II bzw. § 27 a Abs. 1 SGB XII grundsätzlich nicht mehr in den Regelbedarfen enthalten.

Erfolgt die Erzeugung von Warmwasser zentral über die Heizungsanlage (zentrale Warmwasserversorgung), gehören diese Kosten zu den Kosten der Unterkunft. Das kann auch bei Unterkünten mit einer Einzelheizung der Fall sein, wenn über diese nicht nur geheizt, sondern auch Warmwasser erzeugt wird (z.B. Gastherme).

Wird das Warmwasser allerdings dezentral, d.h. unabhängig von der Heizanlage (z.B. Durchlauferhitzer, 5-Liter-Untertischgerät) aufbereitet (dezentrale Warmwasserversorgung), ist ein Mehrbedarf für Warmwasser gemäß § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII zu gewähren.

Beachte: Die Kosten der zentralen Warmwasserversorgung sind Bedarfe der Unterkunft und Heizung. Dagegen handelt es sich bei den Kosten der dezentralen Warmwasserversorgung um einen Mehrbedarf, der nicht vom kommunalen Träger zu finanzieren ist.

Ist aus der Leistungsakte nicht ersichtlich (Antrag, Mietvertrag oder -bescheinigung, Abrechnung), ob die Aufbereitung des Warmwassers zentral oder dezentral erfolgt, ist der Sachverhalt durch Befragung des Leistungsberechtigten aufzuklären und aktenkundig zu machen. Ggf. ist eine neue (aktuelle) Mietbescheinigung anzufordern.

Mögliche Kombinationen aus Heizenergieversorgung und Warmwasserbereitung

Mietwohnungen/angemietete Häuser

Heizenergiebeschaffung durch den Vermieter

Beheizung der Wohnung		Warmwasserbereitung			Heizstrom	Mehrbedarf Warmwasser
zentrale Heizungsanlage	dezentrale Heizungsanlage (Gastherme)	zentrale oder dezentrale Heizungsanlage	Durchlauf-erhitzer/Boiler (Strom)	Durchlauf-erhitzer/Boiler (Gas)		
X		X			nein	nein
X			X		nein	ja
X				X	nein	nein

Heizenergiebeschaffung durch den Mieter

Beheizung der Wohnung		Warmwasserbereitung			Heizstrom	Mehrbedarf Warmwasser
zentrale Heizungsanlage	dezentrale Heizungsanlage (Gastherme)	zentrale oder dezentrale Heizungsanlage	Durchlauf-erhitzer/Boiler (Strom)	Durchlauf-erhitzer/Boiler (Gas)		
	X	X			ja	nein
	X		X		ja	ja
	X			X	ja	i. d. R. nein!

Selbst bewohntes Wohneigentum

In Eigenheimen wird die Heizenergie stets durch den Eigentümer (eLb) beschafft

Beheizung der Unterkunft	Warmwasserbereitung			Heizstrom	Mehrbedarf Warmwasser
zentrale Heizungsanlage	zentrale Heizungsanlage	Durchlauf-erhitzer/Boiler (Strom)	Durchlauf-erhitzer/Boiler (Gas)		
X	X			ja	nein
X		X		ja	ja
X			X	ja	i. d. R. nein!

10. Guthaben und Rückzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen

10.1 Regelungen im Rechtskreis SGB II

Gemäß § 22 Abs. 3 SGB II mindern Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen, bleiben außer Betracht.

Voraussetzung dafür ist aber, dass es sich bei dem Guthaben um eine realisierbare Forderung des Leistungsberechtigten handelt. Das ist z.B. dann der Fall, wenn der Vermieter das Abrechnungsguthaben auszahlt oder einvernehmlich mit der fälligen Mietzahlung verrechnet.

Bei Guthaben aus einer Betriebs- und/oder Heizkostenabrechnung handelt es sich um Einkommen iSv. § 11 SGB II. Durch § 22 Abs. 3 SGB II wird lediglich für diese Einkommensart die in § 19 Abs. 3 Satz 2 SGB II bestimmte Reihenfolge der Berücksichtigung geändert. Darüber hinaus wird – abweichend von § 11 Abs. 2 Satz 1 SGB II – der Zeitpunkt der Berücksichtigung des Zuflusses als Einkommen auf den Folgemonat angepasst. Entscheidend ist dabei nicht, wie das Einkommen erwirtschaftet wurde, und für welche Zeit die Kosten angefallen sind, sondern allein die Verhältnisse im Zeitpunkt der Berücksichtigung. Wer für die Aufwendungen der Nebenkosten geleistet hat, ist grundsicherungsrechtlich unbeachtlich. Eine Beschränkung auf Abrechnungen, die allein aus Zahlungen des/der Leistungsberechtigten resultieren, ist § 22 Abs. 3 SGB II nicht zu entnehmen. Genauso wie Guthaben, die aus Zeiten stammen, zu denen keine Hilfebedürftigkeit bestand, zu berücksichtigen sind, ist es unerheblich, wer die Zahlungen geleistet hat.

Eine Ausnahme bilden lediglich nicht anerkannte Aufwendungen für die Unterkunft (siehe auch Kapitel 5) und Heizung (vgl. Ziffer 8.3). Hier ist zu beachten, dass diese Beträge, die allein vom Leistungsberechtigten (aus seinen Regelleistungen) gezahlt werden, nicht in das

Abrechnungsguthaben mit einbezogen werden dürfen, sie mindern nicht die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, sondern stehen allein dem Leistungsberechtigten zu.

Eine Bereinigung des Einkommens nach § 11 a SGB II (insbesondere die Versicherungspauschale) erfolgt wegen der in § 22 Abs. 3 SGB II vorgenommenen ausdrücklichen gesetzlichen Zuordnung zu den Aufwendungen der Unterkunft und Heizung nicht. Das Einkommen ist daher entsprechend dem Sinn und Zweck der Regelung in voller Höhe zu berücksichtigen (vgl. BSG-Urteil vom 22.03.2012, AZ: B 4 AS 139/11 R, Rn 14, 19 und 21).

Auch für gemischte Bedarfsgemeinschaften bedeutet das, dass die Anrechnung zum Zeitpunkt des Entstehens des Guthabens nach Kopfteilen erfolgt und es nicht entscheidend ist, wer das Guthaben erwirtschaftet hat. Aber auch hier ist die Regelung in § 22 Abs. 3, 2. Halbsatz SGB II zu beachten.

Der Anwendung des § 22 Abs. 3 SGB II steht auch nicht entgegen, dass das Betriebskostenguthaben aus einem früheren Mietverhältnis stammt. Eine in diesem Sinne einschränkende Auslegung ergibt sich aus dem Wortlaut des § 22 Abs. 3 SGB II nicht. Insofern gilt der allgemeine Grundsatz, dass während der Hilfebedürftigkeit zugeflossenes Einkommen zur Bedarfsdeckung heranzuziehen ist und bei der Anrechnung von Einkommen regelmäßig auf den Zeitraum des Zuflusses von Einkommen in Geld oder Geldeswert und nicht auf den Zeitpunkt abzustellen ist, in dem es „erwirtschaftet“ wurde (vgl. BSG-Urteil vom 16.05.2012, AZ: B 14 AS 132/11R, Rn 19).

Zu beachten ist, dass der Guthabenbetrag nur dann als Einkommen angerechnet werden kann, wenn das Guthaben auch tatsächlich zufließt. Nicht ausreichend ist die Ermittlung eines „fiktiven Guthabens“, wenn die zweckwidrige Verwendung der Kosten der Unterkunft nicht zu einer Rückzahlung oder Gutschrift des Vermieters führt und dadurch eine Minderung der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nicht eingetreten ist (vgl. BSG-Urteil vom 16.05.2012, AZ: B 4 AS 159/11 R, Rn 17).

Das ist auch dann der Fall, wenn die Gutschrift vom Vermieter zur Tilgung von Schulden verwendet wird.

Verrechnet ein Vermieter ein Guthaben ganz oder teilweise mit Mietschulden ist zu prüfen, ob der Leistungsberechtigte das Guthaben aus der Nebenkostenabrechnung – auch wenn es (zunächst) an einer „tatsächlichen Verfügungsgewalt“ fehlt – aus Rechtsgründen überhaupt nicht oder nicht ohne weiteres realisieren kann. Nur wenn dies festgestellt worden ist, stehen dem Leistungsberechtigten keine bereiten Mittel zur Bedarfsdeckung zur Verfügung und es mindern sich die Aufwendungen für Unterkunftskosten im Folgemonat nicht.

Allerdings dürfen an die Realisierungsmöglichkeiten zur Auszahlung des Guthabens keine überhöhten Anforderungen gestellt werden, ein Zusammenwirken von Vermieter und Leistungsberechtigten zum Ausgleich von Mietschulden ist aber zu vermeiden. Ggf. hat der SGB II-Träger den Leistungsberechtigten bei der Verfolgung berechtigter Ansprüche gegenüber dem ehemaligen Vermieter zu unterstützen (vgl. BSG-Urteil vom 16.05.2012, AZ: B 4 AS 132/11 R, Rn 22 und 24). Sofern Kosten für den Mieterverein entstehen, sind diese als Kosten der Unterkunft zu übernehmen.

Eine Berücksichtigung der Rückzahlung eines Guthabens als Einkommen erfolgt auch dann, wenn der Leistungsberechtigte seit der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens einem Verfügungsverbot

unterliegt. Einkommen des Insolvenzschuldners, das bei der Deckung seines Bedarfes nach dem SGB II bzw. SGB XII zu berücksichtigen ist, unterliegt nicht der Pfändung und Zwangsvollstreckung und wird daher auch nicht Teil der Insolvenzmasse. Hat der Leistungsberechtigte Schwierigkeiten, die tatsächliche Verfügungsgewalt über die Nebenkosten-Erstattung auszuüben, hat der Leistungsberechtigte Rechtsschutzmöglichkeiten als Schuldner, bei denen ihn der Leistungsträger ggf. zu unterstützen hat (vgl. BSG-Urteil vom 16.10.2012, B 14 AS 188/11 R).

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

10.2 Regelungen in den Rechtskreisen SGB XII und AsylbLG

§ 35 SGB XII enthält keine dem § 22 Abs. 3 SGB II entsprechende Regelung. Ein Abrechnungsguthaben das der Träger der Sozialhilfe übernommen hat wirkt daher nicht bedarfsmindernd bei den Kosten der Unterkunft und Heizung sondern ist bei Leistungsberechtigten, die Leistungen nach dem SGB XII erhalten, als einmaliges Einkommen gemäß § 82 Abs. 4 SGB XII (§ 7 AsylbLG) anzurechnen.

Werden Guthaben aus Abrechnungen vom Vermieter mit laufenden Mietzahlungen verrechnet, liegt kein einmaliges Einkommen gemäß § 82 SGB XII (§ 7 AsylbLG) vor, da der Leistungsberechtigte über keine „bereiten Mittel“ verfügt, weil ihm tatsächlich keine Einnahmen zufließen. Es handelt sich lediglich um eine Verrechnung. In solchen Fällen sind die Guthabenbeträge auf der Bedarfsseite zu berücksichtigen und die Unterkunftskosten entsprechend zu mindern. Überschreitet das Abrechnungsguthaben die Unterkunftskosten, erfolgt eine Bedarfsminderung über mehrere Monate. Da es im AsylbLG keine entsprechende Regelung gibt, sind die Verrechnungen analog der Regelungen im SGB XII vorzunehmen. Werden Direktzahlungen an den Vermieter geleistet (siehe auch Kapitel 14), ist darauf zu achten, dass eine entsprechende Minderzahlung erfolgt.

Gemäß § 82 Abs. 1 Satz 2 SGB XII sind Einkünfte aus Rückerstattungen, die auf Vorauszahlungen beruhen, die Leistungsberechtigte aus dem Regelsatz erbracht haben, kein Einkommen. Neben Stromkostenrückerstattungen fallen auch vergleichbare Sachverhalte (z.B. wenn Leistungsberechtigte Zuzahlungen zu Leistungen erbracht haben, weil die tatsächlichen Kosten vom Sozialhilfeträger nicht anerkannt wurden) unter diese Regelung. Sofern eine Vorauszahlung aus eigenem Einkommen geleistet worden ist, weil zum Zeitpunkt der Zahlung noch keine Leistungsberechtigung bestanden hat, gilt die Rückzahlung als Einkommen (vgl. Bundestags-Drucksache 17/3404, Seiten 128/129).

11. Forderungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen

11.1 Grundsätzliches

Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der

Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten (§ 556 Abs. 3 BGB).

Wichtiger Hinweis: Abrechnungen, die den Mieter nach Ablauf der Abrechnungsfrist erreichen, sind formell unwirksam. Sie sind so zu behandeln, als hätte der Vermieter sie nicht erstellt und lösen keine Zahlungsverpflichtung des Mieters aus. Bei Vorlage durch den Mieter sind sie zurückzuweisen. Da in der Regel der Abrechnungszeitraum identisch mit dem Kalenderjahr ist, muss der Mieter die Abrechnung bis spätestens 31.12. des Folgejahres in Händen halten! Weitere Anmerkung: Ist diese Abrechnung auch erkennbar inhaltlich falsch (z.B. wurden zu geringe Vorauszahlungen berücksichtigt) und ergibt sich bei einer Prüfung ein Guthaben (vgl. Kapitel 10) statt einer Nachzahlung, steht dem Mieter die Auszahlung des Guthabens trotzdem zu. Ggf. ist daher mit der Prüfung der Abrechnung der Mieterverein (siehe Kapitel 15) zu beauftragen. Ergänzende Ausführungen zu diesem Thema finden sich in Kapitel 3 der „Arbeitshilfe Prüfung und Bearbeitung einer Betriebs- und/oder Heizkosten-Abrechnung (erstellt vom Vermieter)“.

11.2 Angemessene Unterkunftskosten

Grundsätzlich stellen berechnete Nachforderungen des Vermieters aus einem laufenden Mietverhältnis zum Zeitpunkt ihrer Fälligkeit einen zu berücksichtigenden Bedarf gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II (bzw. § 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII) dar.

Im Falle einer berechtigten Forderung des Vermieters übernimmt der Leistungsträger den Nachforderungsbetrag in tatsächlicher Höhe aber nur dann, wenn zum Zeitpunkt der Fälligkeit auch Hilfebedürftigkeit vorliegt. Die Beurteilung dieses Bedarfes richtet sich also nach der Fälligkeit der Nachzahlung und nicht nach dem Zeitraum den die Abrechnung umfasst. Deshalb ist immer auf den Zeitpunkt abzustellen, zu dem der Bedarf tatsächlich besteht.

Beispiel 1: Eine Person, die im laufenden Leistungsbezug steht, erhält eine Nebenkostenabrechnung in einem laufenden Mietverhältnis für einen Zeitraum, in dem sie nicht im Leistungsbezug stand. Diese Abrechnung schließt mit einer berechtigten Nachforderung des Vermieters ab. In diesem Fall ist die Nachforderung zu übernehmen, da sie im lfd. Bewilligungszeitraum tatsächlich angefallen ist.

Beispiel 2: Im umgekehrten Fall übernimmt der Leistungsträger eine berechnete Nachforderung aus einer Nebenkostenabrechnung für einen Zeitraum in dem die leistungsberechtigte Person im Leistungsbezug stand nicht, wenn sie zwar im Abrechnungszeitraum im Leistungsbezug gestanden hat, zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Forderung jedoch nicht mehr im Leistungsbezug steht. Zu beachten ist jedoch, dass aufgrund der Höhe der Nachforderung die antragstellende Person, die sonst nicht hilfebedürftig ist, im Fälligkeitsmonat einen Anspruch auf die Gewährung von (einmaligen) Leistungen haben kann.

Handelt es sich dagegen um eine berechnete Nachforderung aus einem nicht mehr bestehenden Mietverhältnis, können diese Kosten jedoch nur dann übernommen werden, wenn

- der Leistungsberechtigte die bisherige Wohnung noch im Leistungsbezug bewohnt hat,
- der Umzug des Leistungsberechtigten nicht aufgrund eines abgeschlossenen Kostensenkungsverfahrens des Leistungsträgers (vgl. Ziffer 5.7) erfolgt ist

und

- der Leistungsberechtigte im Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung im Leistungsbezug steht und keine anderweitige Bedarfsdeckung eingetreten ist (vgl. BSG-Urteil vom 20.12.2011, AZ: B 4 AS 9/11 R, Rn 15-18).

Darüber hinaus können 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, nicht übernommen werden. Das gilt auch dann, wenn der Leistungsträger die Erforderlichkeit des Umzuges durch seine Zusicherung anerkannt hat. Eine Übernahme der Nachforderung als Schulden gemäß § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 SGB XII ist auch für den Fall ausgeschlossen, wenn der Vermieter der aktuellen Wohnung mit dem früheren Vermieter identisch ist, denn eine Rechtsgrundlage für eine Vermieter-Kündigung des vertragstreu durchgeführten bestehenden Mietverhältnisses über die aktuell genutzte Wohnung wegen der ausstehenden Erfüllung einer Nachforderung aus dem anderen, bereits beendeten Mietverhältnis über die frühere Wohnung sehen die Regelungen zum Wohnraumkündigungsrecht im BGB nicht vor (vgl. BSG-Urteil vom 25.06.2015, AZ: B 14 AS 40/14 R, Rn 19-24).

Hat der Grundsicherungsträger dem Leistungsberechtigten bereits die monatlich an den Vermieter oder das Energieversorgungsunternehmen zu zahlenden Abschlagsbeträge zur Verfügung gestellt, den aktuellen Bedarf in der Vergangenheit also bereits gedeckt, und beruht die Nachforderung auf der Nichtzahlung der als Vorauszahlung vom Vermieter geforderten Abschläge für Heiz- und Betriebskosten, handelt es sich dagegen um Schulden iSv. § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 SGB XII (vgl. BSG-Urteil vom 20.12.2011, AZ: B 4 AS 9/11 R, Rn 18).

Zur Übernahme von Schulden ist Kapitel 16 zu beachten.

11.3 Nicht angemessene Unterkunftskosten

Handelt es sich um nicht angemessene Unterkunftskosten sind – abweichend von den Regelungen in Ziffer 11.2 – zur Feststellung, ob Nachzahlungen aus Nebenkostenabrechnungen zu übernehmen sind, grundsätzlich drei Fallgestaltungen möglich.

Das Bundessozialgericht hat dazu klarstellend entschieden, dass der Zeitpunkt der Fälligkeit der Betriebskostennachforderung nicht dazu führt, diesen Bedarf auch materiell diesem Monat zuzuordnen. Für eine derartige Auslegung spricht schon die Überlegung, dass der Leistungsberechtigte allein in diesem Zeitraum die Unterkunfts- und Heizungskosten im Sinne seiner Obliegenheit zur Kostensenkung beeinflussen konnte. Der Bedarf beurteilt sich deshalb dem Grunde und der Höhe nach ausschließlich nach den Verhältnissen im Abrechnungszeitraum. Gleiches gilt auch für Heizkosten (vgl. auch Urteil vom 06.04.2011, AZ: B 4 AS 12/10 R, Rn 17 und 18):

11.3.1 Einzug (ohne Zusicherung oder Zustimmung) in eine nicht angemessene Wohnung

Hier können ab Einzug lediglich die angemessenen Unterkunftskosten als Bedarf anerkannt werden. Damit ist der Bedarf abschließend gedeckt. Eine Übernahme von (berechtigten) Forderungen aus Betriebskostenabrechnungen (kalte Nebenkosten) ist daher nicht möglich.

Anmerkung: Ob die (berechtigte) Forderung aus einer Heizkosten-Jahresrechnung angemessen und damit zu übernehmen ist, ist gesondert zu prüfen.

11.3.2 Senkung der Unterkunftskosten auf den angemessenen Betrag (Verfahren wirksam abgeschlossen)

In diesen Fällen kommt es darauf an, ob das Kostensenkungsverfahren (vgl. Kapitel 5) vor oder während des betreffenden Abrechnungszeitraumes abgeschlossen wurde. Wurde die Kostensenkung bereits vor dem Abrechnungszeitraum wirksam umgesetzt, kommt eine Übernahme des Forderungsbetrages nicht in Betracht (vgl. Ausführungen in Ziffer 11.3.1). Soweit die Kostensenkung während des Abrechnungszeitraumes umgesetzt wurde, kommt eine anteilige Übernahme des Forderungsbetrages in Betracht.

Im Einzelfall ist eine abweichende Entscheidung möglich.

Beispiel: Abrechnungszeitraum ist das Jahr 2019. Die Kostensenkung wurde ab 01.09.2019 wirksam umgesetzt. Übernommen werden können nur 4/12 also 33,3 % der (berechtigten) Forderung.

11.3.3 Verfahren zur Senkung der Unterkunftskosten noch nicht abgeschlossen

Der (berechtigte) Forderungsbetrag ist in voller Höhe zu übernehmen.

12. Renovierungskosten

12.1 Grundsätzliches

Bei der Entscheidung über die Übernahme von Renovierungskosten steht die Herstellung der „Bewohnbarkeit“ im Vordergrund. Keinesfalls darf auf Kosten des Sozialleistungsträgers eine Wertsteigerung von Eigentum eines Dritten erfolgen.

Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten (§ 535 Abs. 1 BGB). Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nicht zu vertreten (§ 538 BGB).

Grundsätzlich festzustellen ist, dass ein Mieter nur zu den auf seine eigene Vertragszeit entfallenden Renovierungsleistungen verpflichtet werden darf. Er kann grundsätzlich nicht verpflichtet werden, Gebrauchsspuren der Wohnung zu beseitigen, die der Vormieter verursacht hat (ausführlich vgl. Ziffer 12.2).

Nach der zivilgerichtlichen Rechtsprechung insbesondere zu § 535 BGB ist zwischen Instandhaltung und Schönheitsreparaturen sowie sonstigen Reparaturen zu differenzieren. Instandhaltung bedeutet Erhaltung des vertrags- und ordnungsgemäßen Zustandes der Mietsache, also Beseitigung der durch Abnutzung, Alter und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen und sonstigen Mängel. Zu diesen Kosten zählen speziell solche Aufwendungen, die in einer Mietwohnung üblicherweise auch außerhalb von Schönheitsreparaturen anfallen. Schönheitsreparaturen sind dagegen Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind, wie etwa Tapezieren oder Streichen von Wänden und Decken oder Heizkörpern (vgl. auch die Definition der Schönheitsreparaturen in § 28 Abs. 4 Satz 3 der II. BV). Sonstige Reparaturen sind solche, die auf anderen Ursachen beruhen oder anderen Zwecken dienen. Da es gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB dem Vermieter obliegt, die Mietsache während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten, gehen Instandhaltungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen grundsätzlich zu Lasten des Vermieters, können aber auch unter bestimmten Umständen durch Vertrag dem Mieter auferlegt werden. Reparaturen, die z.B. nach nicht vertragsgemäßem Gebrauch notwendig werden (z.B. Beschädigungen, fehlerhafte Handhabung wie mangelnde Lüftung), können auch unabhängig vom Vorliegen einer vertraglichen Vereinbarung zu Lasten des Mieters gehen (BSG-Urteil vom 19.03.2008, AZ: B 11b AS 31/06 R, Rn 19 und 20).

Im Allgemeinen enthalten Formularmietverträge Regelungen über die Renovierung beim Einzug in die Wohnung, während der Laufzeit des Mietvertrags und beim Auszug. Jedoch sind nicht alle Klauseln wirksam (ausführlich Ziffer 12.2).

Hinweis: Für Umzüge von außerhalb nach Hagen bzw. von Hagen nach außerhalb gilt, dass die Renovierungskosten von dem Träger zu übernehmen sind, der zum Zeitpunkt der Renovierung für die laufenden Leistungen für Unterkunft und Heizung zuständig ist.

12.2 Rechtliche Beurteilung von Mietvertragsklauseln

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in der Vergangenheit verschiedene Entscheidungen zur Wirksamkeit von Mietvertragsklauseln getroffen, die die Übertragung der Durchführung von Wohnungsrenovierungen vom Vermieter auf den Mieter regeln. Insbesondere sind „starre“ Fristen in der Regel unzulässig, da der Fristenplan nicht lediglich für den Regelfall des tatsächlichen Renovierungsbedarfs gilt, sondern den Mieter die Renovierungsverpflichtung stets nach Ablauf der Fristen und unabhängig vom tatsächlichen Renovierungsbedarf trifft. Damit wird der Mieter unangemessen benachteiligt. Das hat zur Folge, dass die gesamte Klausel im Sinne von § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam ist, sodass die Verpflichtung zur Durchführung der Renovierung auf den Vermieter zurückfällt.

Nach der gesetzlichen Regelung in § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB hat der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während

der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Hierzu gehört auch die Pflicht zur Ausführung der Schönheitsreparaturen. Zwar kann der Vermieter diese Pflicht durch Vereinbarung – auch in Allgemeinen Geschäftsbedingungen – auf den Mieter übertragen, jedoch ist eine formularvertragliche Bestimmung, die den Mieter mit Renovierungsverpflichtungen belastet, die über den tatsächlichen Renovierungsbedarf hinausgehen, mit der gesetzlichen Regelung nicht vereinbar. Sie würde dem Mieter eine höhere Instandhaltungsverpflichtung auferlegen, als der Vermieter dem Mieter ohne vertragliche Abwälzung der Schönheitsreparaturen gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB schulden würde. Anhaltspunkte für einen tatsächlich entstehenden Renovierungsbedarf in Wohnräumen bietet der in § 7 Fußnote 1 des vom Bundesministerium der Justiz (BMJ) herausgegebenen Mustermietvertrags 1976, Fassung I (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 22/76) enthaltene und in der Praxis anerkannte Fristenplan, wonach Schönheitsreparaturen im allgemeinen in Küchen, Bädern und Duschen alle drei Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre und in anderen Nebenräumen alle sieben Jahre erforderlich sein werden (vgl. BGH-Urteil vom 23.06.2004, AZ: VIII ZR 361/03).

Unwirksam ist eine Schönheitsreparaturklausel nach der o.g. Entscheidung des BSG also immer dann, wenn der Mieter Schönheitsreparaturen unabhängig vom tatsächlichen Renovierungsbedarf auszuführen hat.

Grundsätzlich unwirksam ist die formularvertragliche Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB, wenn die Wohnung bei Vertragsbeginn dem Mieter ohne angemessenen Ausgleich unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen wird. Der Mieter darf zur Vermeidung einer unangemessenen Benachteiligung – jedenfalls nicht ohne einen angemessenen Ausgleich durch den Vermieter – formularmäßig nicht mit der Beseitigung von Gebrauchsspuren der Wohnung belastet werden, die bereits in einem vorvertraglichen Abnutzungszeitraum entstanden sind (vgl. BGH-Urteil vom 18.03.2015, AZ: VIII ZR 185/14, Rn 15-17).

Merksatz: Ein Vermieter kann nur dann die Vornahme laufender Schönheitsreparaturen auf seinen Mieter abwälzen, wenn er die Wohnung zuvor an seinen (neuen) Mieter in renovierten Zustand übergeben hat oder seinem Mieter einen angemessenen (auskömmlichen) Ausgleich gewährt hat, mit dem er die erforderlichen Renovierungskosten decken kann. Grundsätzlich kommt damit die Gewährung einer Einzugsrenovierung nicht in Betracht. Ein Ausnahmefall ist in Ziffer 12.4.1 (Einzugsrenovierung) geregelt.

Unrenoviert oder renovierungsbedürftig ist eine Wohnung nicht erst dann, wenn sie übermäßig stark abgenutzt oder völlig abgewohnt ist. Maßgeblich ist, ob die dem Mieter überlassene Wohnung Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum aufweist, wobei solche Gebrauchsspuren außer Acht bleiben, die so unerheblich sind, dass sie bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen. Es kommt letztlich darauf an, ob die überlassenen Mieträume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln.

Dabei hat der Mieter darzulegen und ggf. zu beweisen, dass die Wohnung bereits bei Mietbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig war. So kann der Mieter bei Mietbeginn darauf hinwirken, dass ein gemeinsames Übergabeprotokoll gefertigt wird, daran wird regelmäßig auch der Vermieter

Interesse haben. Außerdem kann der Mieter den Zustand der Wohnung bei Mietbeginn fotografisch festhalten (vgl. gleiches Urteil, Rn 30-33).

Festzustellen ist außerdem, dass die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen, soweit sie dem Mieter im Mietvertrag auferlegt ist, eine einheitliche, nicht in Einzelmaßnahmen aufspaltbare Rechtspflicht ist mit der Folge, dass die Unwirksamkeit der einen Einzelaspekt dieser einheitlichen Rechtspflicht betreffenden Formularbestimmung in der gebotenen Gesamtschau der Regelung zur Unwirksamkeit der gesamten Vornahmeklausel führt. Dies gilt auch, wenn die inhaltliche Ausgestaltung der einheitlichen Rechtspflicht in verschiedenen, sprachlich voneinander unabhängigen Klauseln des Mietvertrags geregelt ist (vgl. BGH-Urteil vom 18.03.2015, AZ: VIII ZR 21/13).

Die Überwälzung von Schönheitsreparaturen ist insgesamt nicht nur unwirksam, wenn sie mit einem starren Fristenplan verbunden ist, sondern auch, wenn sie unzulässige Vorgaben über die Ausführung der Schönheitsreparaturen enthält (vgl. BGH-Urteil vom 18.02.2009, AZ: VIII ZR 210/08, Rn 13)

Ungültig und damit unwirksam ist die Übertragung immer dann, wenn

- sie dem Mieter auch für während der Mietzeit auszuführende Schönheitsreparaturen eine bestimmte Farbwahl („neutrale Farbtöne“ oder „neutrale, deckende, helle Farben und Tapeten“) vorschreibt und ihn dadurch in der Gestaltung seines persönlichen Lebensbereichs einschränkt (vgl. BGH-Urteile vom 18.06.2008, AZ: VIII ZR 224/07, Rn 10 und 18.02.2009, AZ: VIII ZR 166/08, Rn 12),
- sie den Mieter auch zur Vornahme „des Außenanstrichs von Türen und Fenstern sowie des Anstrichs einer Loggia (Balkon)“ verpflichtet, da diese Arbeiten nicht unter den Begriff der Schönheitsreparatur fallen und eine nicht übertragbare Aufgabe des Vermieters bleiben (vgl. BGH-Urteil vom 18.02.2009, AZ: VIII ZR 210/08 Rn 10 und 11),
- „der Mieter nur mit Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abweichen darf“, da hierdurch der Mieter unangemessen benachteiligt wird und es sich um eine unklare Vorgabe handelt (vgl. BGH-Urteil vom 28.03.2007, AZ: VIII ZR 199/06, Rn 8-10),
- sie dem Mieter auferlegt, „bei Auszug die Wohnung fachgerecht renoviert zurück-zugeben“, da er hierdurch verpflichtet wird, unabhängig von seiner Wohndauer und vom Zeitpunkt seiner letzten Schönheitsreparatur immer beim Auszug zu renovieren (vgl. BGH-Urteil vom 12.09.2007, AZ: VIII ZR 316/06, Rn 11).
- wenn sie den Mieter verpflichtet, bei seinem Auszug alle von ihm angebrachten oder vom Vermieter übernommenen Tapeten unabhängig vom Zeitpunkt der letzten Schönheitsreparatur zu beseitigen (vgl. BGH-Urteil vom 05.04.2006, AZ: VIII ZR 152/05, Rn 13)

Wirksam dagegen wird die Pflicht zur Renovierung übertragen, wenn

- kein Fristenplan vereinbart wurde. Dann ist eine Renovierung fällig, sobald aus der Sicht eines objektiven Betrachters Renovierungsbedarf besteht (BGH-Urteil vom 06.04.2005, AZ: VIII ZR 192/04, unter II.)
- der Mieter verpflichtet wird, die „Schönheitsreparaturen während der Mietdauer (d.h. die Renovierungsfristen erst mit dem Anfang des Mietverhältnisses zu laufen beginnen) auf eigene Kosten zu übernehmen“ und wenn zu den nachfolgend genannten Zeitabständen der Zusatz „Im Allgemeinen“, „in der Regel“ oder „je nach Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Arbeiten unverzüglich“ erfolgt (BGH-Urteile vom 28.04.2004, AZ: VIII ZR 230/03, unter III. a, vom 09.03.2005, AZ: VIII ZR 17/04, unter II. 1 c und vom 05.04.2006, AZ: VIII ZR 178/05, Rn 11).

Anmerkung: Zu beachten ist jedoch, dass – nach der neuen Rechtsprechung des BGH – zur Wirksamkeit der Klauseln die Wohnung zuvor renoviert (oder unrenoviert mit angemessenem Ausgleich) übergeben worden ist (siehe vorstehende Erläuterungen).

Anmerkung: Die Formulierungen Wirksamkeit oder Unwirksamkeit sind nur beispielhaft aufgeführt.

Zunehmend wird diskutiert, dass die Dauer der Regelfristen von drei, fünf und sieben Jahren (Mustermietvertrag von 1976) als unangemessen zu kurz bemessen ist, da sich die Wohnverhältnisse geändert (Zentralheizung statt Kohleofen) und auch die Qualität der Dekorationsmaterialien verbessert haben. Der BGH erkennt in seinem Urteil vom 26.09.2007 (AZ: VIII ZR 143/06, Rn 13) zwar die Rechtmäßigkeit der Fristenregelung für in der Vergangenheit (also vor der Entscheidung) geschlossene Mietverträge an, hat jedoch für neu abgeschlossene Mietverträge längere Regelfristen grundsätzlich nicht verneint. Das Amtsgericht Gießen jedenfalls hat mit seinem Urteil vom 10.05.2012 (AZ: 48 C 352/11, Rn 29) entschieden, dass die genannten Renovierungsfristen „viel zu kurz“ sind. Als Orientierungshilfe dient in diesem Zusammenhang – statt der im Mustermietvertrag von 1976 genannten – eine Fristenregelung von fünf, acht und zehn Jahren.

12.3 Bedarfsdeckung

Grundsätzlich kommt bei der Gewährung einer Beihilfe zu den Renovierungskosten nur die Übernahme der Materialkosten bzw. der entsprechenden Pauschalen in Betracht, da der Antragsteller auch hier vorrangig auf die Selbsthilfe zu verweisen ist. Die Regelungen zur Selbsthilfe bei den Umzugskosten (Ziffer 6.11.1) sind daher analog anzuwenden.

12.4 Schönheitsreparaturen

Der Begriff der Schönheitsreparaturen ist sprachlich irreführend, weil es sich nicht um Reparaturen im eigentlichen Sinne handelt, sondern ausschließlich um die Dekoration einer Unterkunft, mit der lediglich das Aussehen verbessert und oberflächliche Schäden beseitigt werden, z.B. durch Tapezieren oder das Verlegen von Teppichboden.

Abzugrenzen davon sind Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen, die grundsätzlich der Vermieter zu tragen hat.

Schönheitsreparaturen umfassen laut Definition in § 28 Abs. 4 Satz 3 II. Berechnungsverordnung (Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz) nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden (gilt nicht bei Teppichböden, Laminat oder Parkett), Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Diese Definition beinhaltet auch die vorbereiteten Arbeiten, wie z.B. das Entfernen von Dübeln und das Verschließen der hierbei entstehenden Löcher.

Nicht zu den Schönheitsreparaturen zählen beispielsweise:

- Erneuerung verschlissenen Teppichbodens*,
- Abschleifen und Versiegeln des Parkettbodens (vgl. Beschluss des BGH vom 05.03.2013, AZ: VIII ZR 137/12),
- Erneuerung der rauen Badewanne,
- Putz- und Isolierarbeiten an den Wänden,
- Streichen des Balkons

* Zur Schönheitsreparatur kann auch der Ersatz von Fußbodenbelägen gehören, wenn die Wohnung ohne Fußbodenbelag angemietet worden ist.

Schönheitsreparaturen sind nach Ansicht des BSG nicht in den Regelbedarfen enthalten, da der Betrag, der der Bemessung der Regelbedarfe zugrunde gelegt wurde bei weitem nicht ausreicht, den entstehenden Renovierungsaufwand abzudecken. Mit den in den Regelbedarfen enthaltenen Anteilen wird nur der Bedarf abgedeckt, der in einer Mietwohnung üblicherweise auch außerhalb von Schönheitsreparaturen anfällt (vgl. Urteil vom 19.03.2008, AZ: B 11b AS 31/06 R, Rn 19-22).

Sind Schönheitsreparaturen – unter Beachtung der Regelungen in den Ziffern 12.1 und 12.2 wirksam übertragen –, kann eine Beihilfe in notwendiger und angemessener Höhe (vgl. Ziffer 12.3) gewährt werden, wenn die Schönheitsreparaturen nach dem Abnutzungszustand notwendig sind, also tatsächlich ein Renovierungsbedarf vorliegt.

Anmerkung: Ist im Mietvertrag ein „Anteil Instandhaltungskosten für vom Vermieter übernommene Schönheitsreparaturen“ wirksam vereinbart worden (vgl. Ziffer 3.9.8), kommt die Gewährung weiterer Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII nicht in Betracht. Der Vermieter ist jedoch nicht berechtigt, einen Zuschlag zur ortsüblichen Miete geltend zu machen, wenn der Mietvertrag eine unwirksame Klausel zur Übertragung der Schönheitsreparaturen enthält. § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB bietet hierfür keine Grundlage, denn nach dieser Vorschrift kann der Vermieter lediglich die Zustimmung zur Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete und nicht darüber hinaus verlangen (vgl. BGH-Urteil vom 11.02.2009, AZ: VIII ZR 118/07, Rn 10).

12.4.1 Einzugsrenovierung

Das BSG hat in seinem Urteil vom 16.12.2008 (AZ: B 4 AS 49/07 R, Rn 17, 22, 24) festgestellt, dass die Kosten der Einzugsrenovierung nicht zu den Wohnungsbeschaffungskosten (§ 22 Abs. 6 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII) oder zur Erstaussstattung (§ 24 Abs. 3 Nr. 1 SGB II bzw. § 31 Abs. 1 Nr. 1 SGB XII) gehören, sondern Kosten der Unterkunft sind. Dagegen sind Wohnungsbeschaffungskosten nur Aufwendungen, die mit dem Finden und Anmieten einer Wohnung verbunden sind (vgl. Ziffer 6.6). Auch die Erstaussattung umfasst lediglich die Ausstattung und nicht die Herrichtung der Wohnung. Die Einzugsrenovierung wird auch nicht von den Regelbedarfen (§ 20 SGB II bzw. § 27 a SGB XII) umfasst. Zwar sind in den Regelbedarfen Beträge für „Reparatur“ und „Instandhaltung der Wohnung“ enthalten, können jedoch nicht mit den Kosten einer Einzugsrenovierung gleichgesetzt werden.

Die Kosten für eine Einzugsrenovierung können – unter Beachtung der Ziffern 12.1 und 12.2 – übernommen werden, wenn

- der Umzug erforderlich ist,
- die Kosten der Unterkunft angemessen sind (vgl. Urteil des LSG NRW, vom 15.07.2009, AZ: L 7 B 167/09 AS, Rn 6 und Ziffer 4.5)
- tatsächlich ein Bedarf besteht

und

- wenn die Kostenübernahme rechtzeitig beantragt wurde.

Der Bundesgerichtshof hat unter Aufgabe seiner bisherigen Rechtsprechung am 18.03.2015 entschieden, dass die formularvertragliche Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB grundsätzlich unwirksam ist, wenn die Wohnung bei Vertragsbeginn dem Mieter ohne angemessenen Ausgleich unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen worden ist, da es sich dabei um eine unangemessene Belastung des Mieters handelt. Der Vermieter ist also verpflichtet, entweder die Wohnung vor Einzug des Mieters selbst zu renovieren oder – wenn er diese Pflicht auf den Mieter überwälzen will – einen angemessenen Ausgleich als Gegenleistung zu gewähren (vgl. Ausführungen in Ziffer 12.2).

Daher können Kosten für eine Einzugsrenovierung nur in dem Fall insbesondere dann übernommen werden, wenn eine Wohnung unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergeben wird und der Vermieter einen angemessenen Ausgleich gewährt, der dem Zustand der Wohnung bei Mietbeginn Rechnung trägt und dieser angemessene Ausgleich in Form eines Mieterlasses für eine bestimmte Zeit gewährt wird. Diese Gegenleistung (Verzicht auf die ersten Mieten, Renovierungskostenzuschuss) muss in etwa den für die Durchführung der Arbeiten notwendigen Zeitraum zuzüglich der Material- und der Arbeitskosten abdecken (vgl. Häublein, Münchener Kommentar zum BGB, § 535, Rn 119). Wird der angemessene Ausgleich dagegen in Form einer Barleistung gewährt, kommt die Gewährung einer entsprechenden Beihilfe grundsätzlich nicht in Betracht. Ist im Einzelfall dennoch die Gewährung einer Beihilfe erforderlich, ist dies aktenkundig zu machen.

Eine Grundlage für ein Einwirken auf die Vertragsgestaltung zwischen Mieter und Vermieter ist nicht gegeben. Daher sind Kosten für eine Einzugsrenovierung zur Herstellung der Bewohnbarkeit in angemessener Höhe auch zu übernehmen, wenn ein entsprechender Bedarf festgestellt wird und keine Ausgleichsleistung zwischen Mieter und Vermieter vereinbart wird. Im Falle der Geltendmachung späterer Auszugsrenovierungen, ist dies bei der Entscheidung gem. Ziffer 12.4.2 zusätzlich zu beachten.

Als Beihilfe für Unterkunftskosten ist die erforderliche und abstrakt angemessene Einzugsrenovierung vom Leistungsträger allerdings nur bis zur angemessenen Höhe zu erbringen. Das ist dann der Fall, wenn die Aufwendungen für Einzugsrenovierung die Herstellung des Standards im unteren Wohnungssegment gewährleisten (vgl. BSG-Urteil vom 16.12.2008, AZ: B 4 AS 49/07 R, Rn 32).

Bei Bedarf ist der Ermittlungsdienst einzuschalten.

12.4.2 Auszugsrenovierung

Auch die mietvertragliche Klausel der Übertragung der Auszugsrenovierung ist aufgrund der geänderten Rechtsprechung des BGH neu zu bewerten. Der BGH hat bereits 2007 festgestellt, dass eine mietvertragliche Regelung nach der der Mieter verpflichtet ist, die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen renoviert zu übergeben unwirksam ist, weil sie den Mieter gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unangemessen benachteiligt; das gilt auch dann, wenn der Mieter zu laufenden Schönheitsreparaturen während der Dauer des Mietverhältnisses nicht verpflichtet ist (vgl. BGH-Urteil vom 12.09.2007, AZ: VIII ZR 316/06, Rn 13-15).

Im Kern hat der BGH durch seine Urteile vom 18.03.2015 festgestellt, dass der Mieter generell nicht mehr dazu verpflichtet werden darf, beim Auszug einen Anteil der Renovierungskosten zu tragen, wenn er vor Ablauf vereinbarter Renovierungsfristen ausgezogen ist. In diesem Zusammenhang vereinbarten Quotenabgeltungsklauseln (vgl. Ziffer 12.5) sind gänzlich unwirksam. Diese Regelung gilt auch für bereits laufende Mietverträge und unabhängig davon, in welchem Zustand er die Wohnung übernommen hat.

Die Gewährung einer Beihilfe für eine Auszugsrenovierung kommt daher nur dann in Betracht, wenn

- im Mietvertrag die Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen (Auszugsrenovierung) wirksam übertragen wurde (vgl. Ziffer 12.2),
- die vereinbarten Fristen abgelaufen sind und der Mieter erforderliche Schönheitsreparaturen nicht ausgeführt hat

und

- sich tatsächlich zum Zeitpunkt des Auszuges ein Renovierungsbedarf – auch nur auf Teile der Wohnung bezogen – ergibt (vgl. Ziffer 12.3). Ggf. ist der Außendienst einzuschalten.

Die Frage, ob vom kommunalen Grundsicherungsträger die Kosten für eine Auszugsrenovierung zu übernehmen sind, ist in der Praxis problematisch und setzt eine mietvertragliche Vorprüfung durch den Grundsicherungsträger voraus. Es ist demnach zu prüfen, ob die Kosten für eine Auszugsrenovierung mietvertraglich wirksam auf den Mieter übertragen wurden.

Genauso unwirksam ist eine Klausel, nach der der Mieter verpflichtet ist, bei seinem Auszug alle von ihm angebrachten oder vom Vormieter übernommenen Tapeten zu beseitigen – sog. „Tapetenklausel“ – (vgl. BGH-Urteil vom 05.04.2006, AZ: VIII ZR 109/05, Rn 10).

Weiter hat der BGH entschieden, dass – wenn die Klausel der Schönheitsreparatur (die die Grundlage der übertragenen Erhaltung der Mietsache darstellt) unwirksam ist – auch die (untergeordnete) Klausel zur Übertragung der Auszugsrenovierung unwirksam ist (vgl. BGH-Urteil vom 05.04.2006, AZ: VIII ZR 178/05, Rn 16).

Auch wenn die mietvertraglichen Klauseln zur Auszugsrenovierung vom Grundsicherungsträger als unwirksam eingestuft werden und eine Übernahme beantragter Renovierungskosten damit grundsätzlich ausscheidet, ist eine generelle Nichtberücksichtigung der Bedarfe unzulässig. In einem solchen Fall muss der erwerbsfähigen leistungsberechtigten Person die Rechtsauffassung des Jobcenters und das befürwortete Vorgehen (z.B. Klage) in einer Weise verdeutlicht werden, die die leistungsberechtigte Person in die Lage versetzt, ihre Rechte gegenüber dem Vermieter durchzusetzen. Zur Durchsetzung kann es dann im Einzelfall auch geboten sein, Rechtsverfolgungskosten als Bedarfe der Unterkunft anzuerkennen (vgl. BSG-Urteil vom 24.11.2011, AZ: B 14 AS 15/11 R, Rn 16, 17 und 19).

12.5 Abgeltungsklausel

Der Zweck von Abgeltungsklauseln besteht darin, dem Vermieter, der von dem ausziehenden Mieter mangels Fälligkeit der Schönheitsreparaturen keine Endrenovierung verlangen kann, einen prozentualen Anteil an Renovierungskosten für den Abnutzungszeitraum seit den letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit zu sichern.

Mit Urteil vom 18.03.2015 hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass solche Quotenabgeltungsklauseln unwirksam sind und zwar unabhängig davon, ob eine Wohnung renoviert oder unrenoviert (vgl. Ausführungen in Ziffer 12.2) übergeben worden ist.

Zur Begründung führt der BGH aus, dass solche Klauseln, die dem Mieter die Pflicht zur anteiligen Tragung von Kosten der Schönheitsreparaturen für den Fall auferlegen, dass die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses Abnutzungs- oder Gebrauchsspuren aufweist, die Schönheitsreparaturen aber nach dem in der Renovierungsklausel festgelegten Fristenplan noch nicht fällig sind, den Mieter nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unangemessen benachteiligen, weil sie von ihm verlangen, zur Ermittlung der auf ihn bei Vertragsbeendigung zukommenden Kostenbelastung mehrere hypothetische Betrachtungen anzustellen, die eine sichere Einschätzung der tatsächlichen Kostenbelastung nicht zulassen (vgl. BGH-Urteil vom 18.03.2015, AZ: VIII ZR 242/13, Rn 24-31).

12.6 Schäden durch vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache

Schäden, die durch den unsachgemäßen (vertragswidrigen) Gebrauch der Mietsache entstehen, sind keine Schönheitsreparaturen. Hierbei handelt es sich vielmehr um Schadenersatzansprüche des Vermieters. Es handelt sich daher nicht um Kosten der Unterkunft.

13. Hinweise zum Sozialdatenschutz / Direktzahlungen an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte

13.1 Hinweise zum Sozialdatenschutz – Kontaktaufnahme zum Vermieter

Grundsätzlich ist der Sozialdatenschutz, der im Zweiten Kapitel des SGB X (Schutz der Sozialdaten) normiert ist, zu beachten. Die Vorschriften gelten ebenso wie für alle anderen Sozialleistungsbereiche auch für das SGB II (§ 37 SGB I).

Die Kontaktaufnahme mit dem Vermieter setzt grundsätzlich das Einverständnis des Betroffenen voraus, es sei denn, der Vermieter oder andere Drittzahlungsempfänger hat bereits Kenntnis von der Leistungsgewährung.

Das BSG hat sich mit dem Thema Sozialdatenschutz Anfang 2012 umfassend auseinandergesetzt (siehe BSG-Urteil vom 25.01.2012, AZ: B 14 AS 65/11 R).

13.2 Grundsätzliches zu Direktzahlungen

Im Regelfall werden Geldleistungen im Rahmen der Gewährung von Leistungen nach dem SGB II auf das im Antrag angegebene Konto bei einem Geldinstitut überwiesen (§ 42). Eine Ausnahme von diesem Grundsatz ist für die Kosten der Unterkunft und Heizung in § 22 Abs. 7 SGB II (fast gleichlautend in § 35 Abs. 1 SGB XII) geregelt.

Danach kommt eine Direktüberweisung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung an Drittzahlungsempfänger dann in Betracht, wenn der Leistungsberechtigte sie beantragt oder wenn die zweckentsprechende Verwendung nicht sichergestellt ist. Dabei ist zu beachten, dass nur diese Anteile an den entsprechenden Drittzahlungsempfänger überwiesen werden dürfen. Soweit aufgrund zeitweise geminderter KdU-Ansprüche eine vollständige Überweisung an den Vermieter bzw. Energieversorger nicht möglich ist, ist eine Aufstockung aus den Regelbedarfen gegen den Willen des Leistungsberechtigten nicht zulässig. Gleiches gilt für den in den Regelbedarfen enthaltenen Anteil für Haushaltsenergie.

Wurden wegen eines abgeschlossenen Kostensenkungsverfahrens (vgl. Kapitel 5) die Unterkunftskosten auf das angemessene Maß gemindert, ist eine Aufstockung des Überweisungsbetrages aus Leistungen des Regelbedarfes überhaupt nicht zulässig.

Durch eine Direktauszahlung von Leistungen an einen Dritten wird dieser nicht zum Anspruchsinhaber, es ergeben sich für ihn keine weiteren Rechte oder Pflichten, weshalb auch z.B.

Rückforderungen ausschließlich gegenüber dem Leistungsberechtigten geltend gemacht werden können.

13.3 Direktzahlung auf Antrag des Leistungsberechtigten

Beantragt der Leistungsberechtigte die Auszahlung an Drittzahlungsempfänger, ist dem Antrag zu entsprechen. Ein Ermessen liegt in diesem Fall nicht vor. Der Antrag kann auch mündlich gestellt und jederzeit vom Leistungsberechtigten zurückgenommen werden.

13.4 Direktzahlung wegen nicht zweckentsprechender Verwendung

Ist eine zweckentsprechende Verwendung durch den Berechtigten nicht sichergestellt, handelt es sich bei der Entscheidung, ob Leistungen direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte überwiesen werden, um eine Ermessensentscheidung. Eine Direktzahlung soll insbesondere dann erfolgen, wenn

- Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen (siehe § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB),
- Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,
- konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden

oder

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

Diese Aufzählung des Gesetzgebers ist nicht abschließend, so dass auch andere, vergleichbare Fallkonstellationen in Betracht kommen. Grundsätzlich muss im Einzelfall geprüft werden, ob die Voraussetzungen für eine Direktzahlung erfüllt sind. Es müssen konkrete Hinweise vorliegen, bloße Vermutungen reichen nicht aus. Gründe für eine Direktüberweisung können z.B. Drogen- oder Spielsucht und Alkoholmissbrauch oder unwirtschaftliches Verhalten sein.

Wird von der Möglichkeit der Direktzahlung an den Vermieter Gebrauch gemacht, hat der Grundsicherungsträger die leistungsberechtigte Person über eine Zahlung der Leistungen für die Unterkunft und Heizung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte schriftlich zu unterrichten.

Da es sich bei der Entscheidung des Leistungsträgers zur Direktzahlung um einen für den Betroffenen – wegen des Eingriffs in sein Verfügungsrecht – belastenden Verwaltungsakt handelt, ist er vor dessen Erlass anzuhören.

14. Übernahme von Schulden

14.1 Grundsätzliches

Grundsätzlich festzuhalten ist, dass Mieter die Mietrückstände innerhalb einer Schonfrist von zwei Monaten nach Erhalt der Kündigung vollständig ausgleichen können. In diesem Fall wird das Mietverhältnis fortgesetzt.

In Ausnahmefällen können Schulden übernommen werden, wenn dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage (z. B. Unterbrechung der Energiezufuhr) gerechtfertigt ist. Die entsprechenden – weitgehend inhaltsgleichen – gesetzlichen Regelungen finden sich in § 22 Abs. 8 und 9 SGB II bzw. § 36 SGB XII.

Die Voraussetzungen sind im SGB II derart geregelt, dass Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden müssen und die Schuldenübernahme grundsätzlich als Darlehen erfolgt. Nur in besonderen Ausnahmefällen kommt eine Übernahme als Beihilfe in Betracht. Im Bereich des SGB XII ist es dagegen nicht erforderlich lfd. Leistungen für Unterkunft und Heizung zu beziehen. Es reicht aus, dass eine Schuldenübernahme zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Außerdem ist die Übernahme von Schulden sowohl als Darlehen, als auch als Beihilfe möglich.

Im § 21 Satz 2 SGB XII ist darüber hinaus geregelt, dass Personen, die nicht hilfebedürftig nach § 9 SGB II sind, Leistungen nach § 36 SGB XII erhalten (können). Ergibt sich also kein lfd. Hilfeanspruch nach dem SGB II, so ist auf den Leistungsbereich des SGB XII zu verweisen.

In § 27 Abs. 5 SGB II ist geregelt, dass auch Auszubildenden unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 8 SGB II Leistungen für die Übernahme von Schulden gewährt werden können.

Wichtiger Hinweis: Soweit eine Übernahme von Mietschulden oder einer „vergleichbaren Notlage“ (vgl. Ziffer 16.5) durch den Leistungsträger erfolgt, ist in laufenden Leistungsfällen darauf zu achten, dass künftig – zur Vermeidung erneuter Zahlungsrückstände – die entsprechenden Zahlungen vollständig an den Vermieter bzw. andere Empfangsberechtigte (vgl. Ziffer 14.4) überwiesen werden sofern der Anspruch ausreichend ist!

14.2 Vorrang der Selbsthilfe/vorrangiger Einsatz von geschütztem Vermögen

Die Bestimmungen sowohl im § 22 SGB II als auch im § 36 SGB XII sind als „Kann-Leistungen“ gefasst. Es handelt sich daher um eine Ermessensentscheidung des Leistungsträgers. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht.

Der Leistungsberechtigte ist daher auch hier auf die Pflicht zur Selbsthilfe zu verweisen. Soweit er im Bereich des SGB II (§ 22 Abs. 8 Satz 3) über geschütztes Vermögen im Sinne von § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II verfügt, ist dieses Vermögen vorrangig einzusetzen. Im Bereich des SGB XII ergibt sich der Einsatz dieses Vermögens

(§ 90 Abs. 2 Nr. 9 SGB XII) nicht aus § 36 SGB XII, sondern aus dem Nachrang-grundsatz gemäß § 2 SGB XII. In diesen Fällen kommt zunächst auch eine darlehensweise Leistungsgewährung nicht in Betracht.

Darüber hinaus ist der Betroffene an den Gläubiger (Vermieter bzw. Energieversorger) zu verweisen, damit dieser mit ihm zur Behebung der Notlage eine Ratenvereinbarung schließt. Das Ergebnis ist – durch Vorlage eines entsprechenden Nachweises – aktenkundig zu machen. Auf die Regelungen in Ziffer 16.5 wird verwiesen.

14.3 Prüfung der Voraussetzungen

Ziel bei der Übernahme von Schulden muss es immer sein, eine drohende Wohnungslosigkeit zu vermeiden oder eine vergleichbare Notlage zu beheben (näheres hierzu in Ziffer 15.5).

Die Notwendigkeit liegt in der Regel vor, wenn durch die Übernahme von Schulden eine Kündigung durch den Vermieter abgewendet werden kann (vgl. § 543 Abs. 2, Satz 2 BGB) oder sie nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB unwirksam wird.

Das ist jedoch regelmäßig dann nicht der Fall, wenn

- es sich um eine nicht angemessene Unterkunft handelt (vgl. LSG BB, Beschluss vom 04.12.2008, AZ: L 29 B 1928/08 ER, Rn 4–6),
- die Unterkunft bereits geräumt ist,
- die Räumung durch Übernahme der Rückstände nicht (mehr) vermieden wird (vgl. LSG BB, Beschluss vom 02.03.2009, AZ: L 28 AS 253/09 B ER, Rn 14),
- es wiederholt zu Rückständen gekommen und kein Selbsthilfewillen erkennbar ist (OVG NRW, Urteil vom 09.05.1985, AZ: 8 B 2185/84), z.B. bei fehlender Inanspruchnahme von Angeboten der Schuldnerberatung,
- trotz ausreichenden Einkommens Mietrückstände gezielt herbeigeführt werden (Missbrauchsfälle), vgl. LSG NB, Beschluss vom 09.04.2009, AZ: L 13 AS 252/09 B ER, Rn 26 und 31,
- der Vermieter aus anderen Gründen ein Räumungsurteil erwirkt hat und nicht bereit ist, das Mietverhältnis fortzusetzen (vgl. LSG NRW, Beschluss vom 05.11.2008, AZ: L 7 B 273/08 AS ER, Rn 4),
- der Einsatz von Schonvermögen gefordert werden kann (vgl. Ziffer 16.2).

Liegt drohende Wohnungslosigkeit vor, sollen gemäß § 22 Abs. 8 Satz 2 SGB II (bzw. § 36 Abs. 1 Satz 2 SGB XII) die Schulden übernommen werden. Die Feststellung, dass die tatbestandlichen Voraussetzungen des Satzes 2 gegeben sind, bedeutet zugleich, dass für die Ausübung des Ermessens dem Grundsicherungsträger regelmäßig kein Spielraum verbleibt. Führt eine Schuldenlage zu

drohender Wohnungslosigkeit im dargestellten Sinne, ist die Übernahme der Schulden im Regelfall gerechtfertigt und notwendig. Es ist regelmäßig keine andere Entscheidung als die Übernahme der Schulden denkbar, um den Anspruch des Hilfebedürftigen auf eine angemessene Unterkunft zu sichern. Lediglich in atypischen Ausnahmefällen kann die Übernahme der Schulden abgelehnt werden (vgl. BSG-Urteil vom 17.06.2010, AZ: B 14 AS 58/09 R, Rn 31 und LSG BB, Beschluss vom 02.03.2007, AZ: L 5 B 173/07 AS ER).

14.4 Zuständigkeit

Die sachliche Zuständigkeit für die Übernahme von Mietschulden zur Sicherung von Wohnraum liegt im Bereich des SGB II und SGB XII beim Fachbereich Jugend und Soziales, Abteilung Hilfen für Migranten Wohnungsnotfälle, Martin-Luther-Str. 12, 58095 Hagen. Gleiches gilt für den Fall, wenn der Vermieter im Zusammenhang mit den Mietkosten auch rückständige Heizkosten geltend macht. Auch die Bearbeitung möglicher Widerspruchs- und Klageverfahren fällt in die Zuständigkeit des Fachbereichs Jugend und Soziales.

Bevor Betroffene an den Fachbereich Jugend und Soziales verwiesen werden, empfiehlt es sich, mit den zuständigen Sozialarbeitern telefonisch Kontakt aufzunehmen. Ansonsten verbleibt es bei der bisherigen Praxis.

Für alle übrigen Schulden (z.B. Haushaltsenergie) verbleibt die Zuständigkeit beim Integrationscenter für Arbeit – das Jobcenter (SGB II) bzw. beim Fachbereich Jugend und Soziales (SGB XII).

14.5 Schuldenübernahme bei „vergleichbarer Notlage“

Neben der drohenden Wohnungslosigkeit kommt gemäß § 22 Abs. 8 SGB II (§ 36 Abs. 1 SGB XII) auch eine Übernahme von Schulden zur Behebung einer vergleichbaren Notlage in Betracht. Mit dieser genannten Notlage sind solche Konstellationen angesprochen, die mit der Gefährdung der Sicherung der Unterkunft vergleichbar sind. Insbesondere in Form von Energiekostenrückständen kommt eine Behebung einer – der drohenden Wohnungslosigkeit – vergleichbaren Notlage in Betracht. Eine vergleichbare Notlage in diesem Sinne wäre die Sperrung der Heizung (Strom oder Gas). Dies gilt vor allem dann, wenn eine Entscheidung dazu führen würde, dass die Wohnung unbewohnbar würde (vgl. LSG NRW, Beschluss vom 30.01.2013, AZ: L 7 AS 8/13 B ER, Rn 4).

Kriterium für die Übernahme derartiger Schulden ist der Schutz minderjähriger, kranker oder behinderter Mitglieder des Haushaltes. Die Übernahme kann auch erforderlich werden, wenn bei einem Umzug ohne Begleichung der Schulden ein Neuanschluss durch den Energieversorger abgelehnt werden würde.

Die maßgeblichen Regelungen für die Grundversorgung mit Gas oder Strom finden sich in den §§ 19 Abs. 2 GasGVV bzw. StromGVV sowie den §§ 24 Abs. 2 NAV Strom und NDAV Gas.

Insbesondere bei der Nichterfüllung einer Zahlungsverpflichtung des Kunden trotz Mahnung, ist der Grundversorger berechtigt, die Grundversorgung vier Wochen nach Androhung unterbrechen zu lassen und den zuständigen Netzbetreiber mit der Unterbrechung der Grundversorgung zu

beauftragen. Das kommt jedoch nicht in Betracht, wenn die Folgen der Unterbrechung außer Verhältnis zur Schwere der Zuwiderhandlung stehen oder der Kunde darlegt, dass hinreichende Aussicht besteht, dass er seinen Verpflichtungen nachkommt (z.B. durch Direktüberweisung, vgl. Ziffer 14.4, der aktuellen und künftigen Aufwendungen durch den Leistungsträger). Der Kunde muss mit Zahlungsverpflichtungen von mindestens 100 € in Verzug sein. Der Beginn der Unterbrechung der Grundversorgung ist dem Kunden drei Werktage im Voraus anzukündigen.

Auch hier kommt eine Leistungsgewährung nur in Betracht, wenn die Selbsthilfemöglichkeiten (vgl. Ziffer 15.2) ausgeschöpft und ohne Erfolg geblieben sind. Insbesondere ist es dem Antragsteller zuzumuten, rechtzeitig zum Energieversorger Kontakt aufzunehmen und eine Ratenzahlung zu vereinbaren.

Eine Schuldenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II (§ 36 Abs. 1 SGB XII) seitens des Sozialhilfeträgers bzw. dessen Verpflichtung durch die Gerichte der Sozialgerichtsbarkeit in Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes wird aber erst dann erforderlich, wenn zumutbare Möglichkeiten des Leistungsempfängers ergebnislos ausgeschöpft worden sind, eine Fortsetzung der Energielieferung zu erreichen.

Vor dem Hintergrund des § 2 Abs. 1 SGB XII, insbesondere des Bestehens präsender Selbsthilfemöglichkeiten, sind zunächst sämtliche zur Verfügung stehenden Mittel und Möglichkeiten einzusetzen, bevor öffentliche Leistungen, wie hier die Gewährung eines Darlehens oder einer Beihilfe zur Schuldentilgung, in Anspruch genommen werden dürfen. Dies gilt in besonderem Maße für die Übernahme rückständiger Energiekosten, da der Leistungsträger sonst zum „Ausfallbürgen der Energieversorgungsunternehmen“ würde. Das Risiko des Energieversorgers, die von ihm an seinen Kunden erbrachten Leistungen auch abgegolten zu erhalten, muss zunächst weitgehend im zugrundeliegenden zivilrechtlichen Rechtsverhältnis geklärt sein, bevor ein etwaiger Einstand des Leistungsträgers und damit eine Risikoüberleitung auf den Steuerzahler in Betracht kommt. Entsprechend hat der Leistungsberechtigte sich sowohl um Ratenzahlungsvereinbarungen mit dem bisherigen Energieversorger als auch um einen Vertragsabschluss mit einem anderen Stromanbieter zu bemühen. Letzteres gilt in besonderem Maße, wenn der Leistungsberechtigte die Möglichkeit hat, zu einem anderen Grundversorger (vgl. § 36 Abs. 2 Satz 1 EnWG) zu wechseln. Zahlungsrückstände bei anderen Energielieferanten kann der Grundversorger dem Haushaltskunden nicht entgegenhalten (§ 2 Abs. 5 StromGKV). Ebenfalls ist es dem Leistungsberechtigten regelmäßig zumutbar, sich im Zivilrechtsweg gegen eine angekündigte oder ausgeübte Stromsperre zu wenden, jedenfalls dann, wenn der Leistungsberechtigte Kenntnis von dieser Möglichkeit hat bzw. vom Leistungsträger diesbezüglich beraten und unterstützt wird. Die Hürden für Energieversorger, eine Liefersperre zivilrechtlich durchzusetzen, gelten als hoch (vgl. LSG NRW, Beschluss vom 25.11.2013, AZ: L 9 SO 441/13 B ER, Rn 7 und 8). Zu beachten ist allerdings, dass bei komplizierten Sachverhalten, die ein hohes Prozess- und damit Kostenrisiko auslösen, von dieser Möglichkeit kein Gebrauch zu machen ist.

Bevor eine Schuldenübernahme erfolgt ist zunächst festzustellen, ob sich Nachzahlungsansprüche gemäß § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII ergeben. So können Nachzahlungsbeträge aus Jahresabrechnungen zur Begleichung der offenen Beträge ganz oder teilweise ausreichend sein. Erst danach ist zu prüfen, ob weitere Zahlungen zur Behebung der Notlage erforderlich sind. In jedem Fall ist vom Antragsteller die geltend gemachte Notlage zu begründen und sämtlicher Schriftverkehr in

dieser Angelegenheit (Verbrauchsabrechnungen, Erinnerungs- und Mahnschreiben, Sperrandrohungen und -mitteilungen usw.) vollständig vorzulegen.

Bei den Vorauszahlungen, die für Haushaltsstrom geleistet werden, handelt es sich um einen pauschal durch die Regelbedarfe abgegoltenen Bedarf. Gleiches gilt für Nachforderungen aus Jahresabrechnungen, die sich aufgrund eines Mehrverbrauches und/oder Preiserhöhungen ergeben. Wird die Übernahme entsprechender Nachforderungsbeträge beantragt, kommt eine Übernahme gemäß § 24 Abs.1 SGB II bzw. § 37 Abs. 1 SGB XII und nicht als Schulden gemäß § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 SGB XII in Betracht.

Soweit Stromschulden aus der Vergangenheit bestehen („Altschulden“) sind diese – bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen – gemäß § 22 Abs. 8 SGB II (§ 36 Abs.1 SGB XII) zu übernehmen, wenn damit eine Unterbrechung der Energiezufuhr vermieden werden kann.

Auch hier gilt: Die Gewährung des Darlehens gemäß § 22 Abs. 8 SGB II (36 Abs. 1 SGB XII) soll an alle volljährigen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft erfolgen. Der entsprechende Darlehensvertrag ist auch von allen genannten Personen zu unterschreiben. Dadurch ist die Aufrechnung der Darlehenssumme von allen Personen in Höhe des maßgeblichen Regelbedarfs möglich und es wird ein schnellerer Rückfluss des Darlehens sichergestellt!

14.6 Information bei Räumungsklage

Durch die gesetzliche Regelung in § 22 Abs. 9 SGB II (weitgehend gleichlautend in § 36 Abs. 2 SGB XII), dass die Amtsgerichte den Leistungsträger über den Eingang einer Räumungsklage wegen Mietschulden in Kenntnis setzen, soll dieser zeitnah auf eine Notlage aufmerksam gemacht und ihm Gelegenheit gegeben werden, eine Obdachlosigkeit des Leistungsempfängers abzuwenden. Die Daten, die zwingend zu übermitteln sind, ergeben sich aus den jeweiligen gesetzlichen Vorschriften.

Außerdem kann der Tag der Rechtshängigkeit mitgeteilt werden. Im Zivilrecht beginnt die Rechtshängigkeit mit der Zustellung der Klage an den Beklagten (siehe § 261 ZPO). Dieses Datum ist insofern von Bedeutung, als die Kündigung unwirksam wird, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546 a Abs. 1 BGB befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB), sich der gleiche Sachverhalt innerhalb kurzer Zeit wiederholt.

Die Mitteilung des Amtsgerichtes löst im Bereich des SGB II keine Rechtswirkung oder Handlungspflichten des Grundsicherungsträgers aus. Auch das Antragsersfordernis gemäß § 37 SGB II bleibt bestehen. Im Bereich des SGB XII dagegen wird der Träger durch den Kenntnisgrundsatz im § 18 SGB XII zur Prüfung und ggf. Handlung verpflichtet.

14.7 Sonderproblem: Übernahme der Kosten der Unterkunft bei Inhaftierten

Unabhängig von der Haftdauer werden die Kosten der Unterkunft bei Inhaftierten (keine U-Häftlinge; keine Ersatzfreiheitsstrafe) mit der Begründung abgelehnt, dass der Bedarf „Wohnen“ im Sinne des § 35 SGB XII durch die JVA gedeckt ist. Weiterhin wird auf § 2 SGB XII verwiesen, da die JVA verpflichtet ist, dem Gefangenen eine wirtschaftlich ergiebige Arbeit anzubieten, so dass der Inhaftierte in die Lage versetzt wird, sich durch den Einsatz seiner Arbeitskraft selbst zu helfen. Weiterhin müssen darüber hinaus die § 36 SGB XII (Sonstige Hilfen zur Sicherung der Unterkunft) und § 67 SGB XII (Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten) geprüft werden.

Die Zuständigkeit liegt beim Fachbereich Jugend und Soziales.

15. Inkrafttreten

Die Erstaufbereitung der vorgenannten Regelungen gilt seit dem 01.06.2020. **Die Aktualisierungen gelten ab dem 01.03.2022.**

Richtlinie der Stadt Hagen für einmalige Bedarfe im SGB II

Inhaltsverzeichnis:

1. Gesetzliche Grundlage.....	Seite 96
2. Zuständigkeit.....	Seite 97
3. Grundsätze.....	Seite 97
4. Erstaussstattung für Wohnung einschl. Haushaltsgeräte.....	Seite 98
5. Erstaussstattung mit Bodenbelägen/Beihilfen zur Renovierung.....	Seite 103
6. Erstaussstattung mit Hausrat.....	Seite 105
7. Erstaussstattung für Bekleidung.....	Seite 105
8. Leistungen bei Schwangerschaft und Geburt.....	Seite 106

Richtlinie der Stadt Hagen für einmalige Bedarfe im SGB II

1. Gesetzliche Grundlage

§ 24 SGB II Abweichende Erbringung von Leistungen

(1) Kann im Einzelfall ein vom Regelbedarf zur Sicherung des Lebensunterhalts umfasster und nach den Umständen unabweisbarer Bedarf nicht gedeckt werden, erbringt die Agentur für Arbeit bei entsprechendem Nachweis den Bedarf als Sachleistung oder als Geldleistung und gewährt der oder dem Leistungsberechtigten ein entsprechendes Darlehen. Bei Sachleistungen wird das Darlehen in Höhe des für die Agentur für Arbeit entstandenen Anschaffungswertes gewährt. Weiter gehende Leistungen sind ausgeschlossen.

(2) Solange sich Leistungsberechtigte, insbesondere bei Drogen- oder Alkoholabhängigkeit sowie im Falle unwirtschaftlichen Verhaltens, als ungeeignet erweisen, mit den Leistungen für den Regelbedarf nach § 20 ihren Bedarf zu decken, kann das Arbeitslosengeld II bis zur Höhe des Regelbedarfs für den Lebensunterhalt in voller Höhe oder anteilig in Form von Sachleistungen erbracht werden.

(3) Nicht vom Regelbedarf nach § 20 umfasst sind Bedarfe für

1. Erstaustattungen für die Wohnung einschließlich Haushaltsgeräten,
2. Erstaustattungen für Bekleidung und Erstaustattungen bei Schwangerschaft und Geburt sowie
3. Anschaffung und Reparaturen von orthopädischen Schuhen, Reparaturen von therapeutischen Geräten und Ausrüstungen sowie die Miete von therapeutischen Geräten.

Leistungen für diese Bedarfe werden gesondert erbracht. Leistungen nach Satz 2 werden auch erbracht, wenn Leistungsberechtigte keine Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts einschließlich der angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung

benötigen, den Bedarf nach Satz 1 jedoch aus eigenen Kräften und Mitteln nicht voll decken können. In diesem Fall kann das Einkommen berücksichtigt werden, das

Leistungsberechtigte innerhalb eines Zeit-raumes von bis zu sechs Monaten nach Ablauf des Monats erwerben, in dem über die Leistung entschieden wird. Die Leistungen für Bedarfe nach Satz 1 Nummer 1 und 2 können als Sachleistung oder Geldleistung, auch in Form von Pauschalbeträgen, erbracht werden. Bei der Bemessung der Pauschalbeträge sind geeignete Angaben über die erforderlichen Aufwendungen und nachvollziehbare Erfahrungswerte zu berücksichtigen.

(4) Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts können als Darlehen erbracht werden, soweit in dem Monat, für den die Leistungen erbracht werden, voraussichtlich Einnahmen anfallen.

(5) Soweit Leistungsberechtigten der sofortige Verbrauch oder die sofortige Verwertung von zu berücksichtigendem Vermögen nicht möglich ist oder für sie eine besondere Härte bedeuten würde, sind Leistungen als Darlehen zu erbringen. Die Leistungen können da-von abhängig gemacht werden, dass der Anspruch auf Rückzahlung dinglich oder in anderer Weise gesichert wird.

(6) In Fällen des § 22 Absatz 5 werden Leistungen für Erstausstattungen für die Wohnung nur erbracht, wenn der kommunale Träger die Übernahme der Leistungen für Unterkunft und Heizung zugesichert hat oder vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden konnte.

2. Zuständigkeit der Stadt Hagen zur Regelung der einmaligen Beihilfen

Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SGB II ist die Stadt Hagen als örtlich zuständiger kommunaler Träger zuständig für die Erbringung der Leistungen gem. § 24 Abs. 3 Zi. 1 und 2 SGB II. Die Ausgestaltung zur Erbringung dieser Leistungen obliegt somit der Stadt Hagen. Eine Regelung in den fachlichen Hinweisen der Bundesagentur für Arbeit zur Erbringung der Leistungen gem. § 24 Abs. 3 Nr. 1 und 2 SGB II ist aus diesem Grund nicht vorhanden.

Im Übrigen finden die fachlichen Hinweise der Bundesagentur für Arbeit zu § 24 SGB II Anwendung.

3. Grundsätze

Gemäß § 20 Abs. 1 SGB II wird der gesamte Bedarf des notwendigen Lebensunterhaltes in Form von Regelleistungen/ -sätzen erbracht. Infolgedessen umfassen die Regelleistungen neben Ernährung, Körperpflege, Hausrat, Bedarfe des täglichen Lebens sowie in vertretbaren

Umfänge auch Beziehungen zur Umwelt und eine Teilnahme am kulturellen Leben auch die Leistungen für die Beschaffung von Gebrauchsgütern von längerer Gebrauchsdauer und höherem Anschaffungswert (z.B: Kühlschrank, Möbel, Waschmaschine), Kleidung, Wäsche, Schuhe sowie die Aufwendungen für besondere Anlässe (z.B. Weihnachtsfest, Konfirmation, Kommunion) sowie für Gesundheitspflege (Zuzahlungen, nicht verschreibungspflichtige Medikamente, Sehhilfen, Hörgeräte usw.).

Der Leistungsberechtigte kann frei entscheiden, welche Prioritäten er im Rahmen des ihm zur Verfügung stehenden Betrages zur Deckung seines notwendigen Bedarfs setzt. Er ist grundsätzlich gehalten, einen Teil seiner monatlichen Leistungen anzusparen, um bei entstehendem Bedarf zukünftig größere Anschaffungen zu tätigen.

Im Rahmen des SGB II ist der Freibetrag für notwendige Anschaffungen gem. § 12 Abs. 2 Nr. 4 SGB II in Höhe von 750 Euro vorrangig einzusetzen.

Nicht im Regelsatz enthalten sind jedoch

gemäß § 24 Abs. 3 Nr. 1 – 3 SGB II folgende einmalige Bedarfe:

- Erstaussstattungen für die Wohnung einschließlich Haushaltsgeräten
- Erstaussstattungen für Bekleidung einschließlich Erstaussstattungen bei Schwangerschaft und Geburt
- Anschaffung und Reparaturen von orthopädischen Schuhen, Reparaturen von therapeutischen Geräten und Ausrüstungen sowie die Miete von therapeutischen Geräten

Grundsätzlich ist zunächst davon auszugehen, dass Leistungsberechtigte über einen ausreichenden Bestand an Bekleidung und Hausrat verfügen.

Ein Anspruch auf einmalige Leistungen besteht auch, wenn der Leistungsbe-rechtigte für seinen laufenden notwendigen Lebensunterhalt zwar selbst auf-kommen kann, nicht aber für den einmaligen Bedarf. In diesen Fällen kann das den laufenden Bedarf übersteigende Einkommen der Bedarfsgemeinschaft im Monat der Leistungserbringung und in den folgenden 6 Monaten berücksichtigt werden.

4. Erstaussstattung für die Wohnung einschließlich Haushaltsgeräte

Die Leistungen der Erstaussstattungen für die Wohnungen einschließlich Haushaltsgeräte sind nach Feststellung der Notwendigkeit und/oder entsprechendem Nachweis insbesondere in folgenden Fällen zu erbringen:

- a) Personen über 25 Jahren, die den elterlichen Haushalt (erstmals) verlassen und die über keine eigenen Einrichtungsgegenstände verfügen und die von den Eltern diesbezüglich keine Hilfen erhalten
- b) Erstbezug einer Wohnung nach der Unterbringung in einer Einrichtung (z.B. Kinder- und Jugendwohnheime)
- c) Erstbezug einer Wohnung als Hauptmieter (aus einem Untermietverhältnis heraus) ohne eigenen Hausstand
- d) Erstanmietung einer Wohnung nach Trennung/Scheidung vom Ehegatten/Lebenspartner und Auszug aus der gemeinsamen Wohnung ohne eigenen Hausstand (weitere Hinweise sind der unten stehenden Ausführung zu entnehmen)
- e) ein im Sinne von § 22 Abs. 5 SGB II notwendiger Auszug junger Heranwachsender aus der elterlichen Wohnung, soweit die Bereitstellung an Hausrat nicht durch die Eltern erfolgt
- f) nach einer Haftentlassung, wenn der Erhalt der Wohnung wegen der Haftdauer oder die Einlagerung der Möbel nicht möglich war
- g) nach einem Wohnungsbrand
- h) bei Auszug aus möblierten Wohnraum
- i) Übertritt aus dem Ausland wenn dort ohne eigenen Hausstand
- j) Neuanmietung einer Wohnung bei Obdachlosigkeit länger 12 Monate
- k) in sonstigen Fällen (z.B. Kinderbett zu klein geworden Umstieg auf ein Bett der Normalgröße, Rückführung der Kinder nach längerem Aufenthalt im Heim oder bei Pflegeeltern)

Vorrangige Möglichkeiten der Bedarfsdeckung (z.B. Hausratversicherung, Gebäudeversicherung, Hilfe durch Verwandte/Freunde) sind zu berücksichtigen.

Eine Erstausrüstung ist nicht nur im Zusammenhang mit der Erstanmietung einer Wohnung zu sehen, sondern kann auch durch einen neuen Bedarf auf Grund außergewöhnlicher Umstände begründet sein (Umstellung Kochstelle von Gas auf Strom etc.).

Im Falle eines notwendigen, genehmigten Umzuges in eine größere, angemessene Wohnung (z.B. bei Erhöhung der Anzahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft) kommt eine Erstausrüstung für die zusätzlichen Räume in Betracht. Ist der zusätzliche Raumbedarf durch die Geburt eines Kindes entstanden, kommt die Erstausrüstung für die Wohnung nur in dem Umfang in Betracht, in dem der Bedarf nicht im Rahmen der Babyerstausrüstung abgedeckt ist.

Bei Trennung von Partnerschaften ist nach den allgemeinen Lebenserfahrungen davon auszugehen, dass ausreichender Hausrat vorhanden ist. Ggf. kann eine Teilausrüstung in Frage kommen, wenn z.B. notwendige Einrichtungsgegenstände nicht teilbar sind (Einbauküche, Doppelbett).

Anspruchsberechtigt sind nicht ohne Weiteres getrennt lebende (bei Ehe) Leistungsberechtigte, die die gemeinsame Wohnung ohne Mitnahme von Hausrat und Möbel verlassen haben.

Diese haben nach § 8 - 10 der Hausratsverordnung bzw. § 13 LPartG einen Anspruch auf Zuteilung eines Teils des gemeinsamen Hausrats durch das Familiengericht. Ein Anspruch kann durch Beantragung einer „Einstweiligen Verfügung“ kurzfristig durchgesetzt werden. An Stelle der Erstausrüstung sind dann die angemessenen Transport- (Umzugs-) kosten zu übernehmen. Erst wenn gerichtlich ein Anspruch auf Zuteilung von Hausrat versagt wird, ist eine Beihilfe für die Erstausrüstung einer Wohnung zu gewähren.

Wird während des Verfahrens durch den Kunde die Notlage bezüglich der Ausstattung der Wohnung geltend gemacht, kann diese im begründeten Einzelfall als Darlehen erbracht werden. Sofern eine endgültige Entscheidung über die Teilung vorliegt, kann dann die endgültige Entscheidung in Bezug auf die einmalige Beihilfe getroffen werden.

Bei der Auflösung nichtehelicher Beziehungen sind die Eigentumsverhältnisse zu beachten (welcher Partner hat was in die gemeinsame Wohnung eingebracht, bzw. aus seinen Mitteln später erworben).

Die Erstausrüstung einer Wohnung einschließlich Haushaltsgeräte muss sich das das Notwendige in einfacher und solider Ausführung beschränken. Ein Anspruch auf neuwertigen Hausrat besteht nicht. Nach der Rechtsprechung des BVerwG ist es grundsätzlich zumutbar, Einrichtungsgegenstände aus dem Gebrauchtwarenmarkt zu erwerben.

Gardinen gelten als notwendig, soweit ohne sie aufgrund von Einsichtsmöglichkeiten in die Wohnung eine Privatsphäre nicht gewährleistet ist. Der Bedarf ist durch den Außendienst festzustellen. Der Maßstab ist alltagsgerecht auszulegen.

Die von der Stadt Hagen unterhaltene Einrichtung „Werkhof“ hat Einrichtungsgegenstände im funktionsfähigen, ordentlichen und zumutbaren Zustand zum Teil auch Neuware vorrätig.

Deshalb ist die Leistung im Regelfall vorrangig mittels Bezugsgutschein für den Werkhof zu erbringen.

Für Gardinen und Bodenbeläge sind die Preise der Neuware in Baumärkten der Region berechnet, da diese nicht oder nicht immer vorrätig sind. Die Berechnung ist mit der nachstehenden Tabelle durchzuführen.



TabelleRenovBedarf
aktuelle Sätze.xls

Ein Umzug begründet regelmäßig KEINEN Bedarf an Erstausrüstung für eine Wohnung.

Bei nicht notwendigen Umzügen scheidet die Anerkennung eines Bedarfes aus.

Ob ein Umzug erforderlich/notwendig ist, bestimmt sich danach, ob plausible, nachvollziehbare und verständliche Gründe vorliegen, von denen sich auch Personen, die nicht auf Sozialleistungen angewiesen sind, leiten lassen würden sich für oder gegen einen Umzug zu entscheiden.

Gründe für einen erforderlichen Umzug können sein:

- Zerrüttung Haushaltsgemeinschaft/Lebensgemeinschaft/Ehe
- Bisherige Wohnung ist eine Unterkunft mit unterstem Ausstattungsstandard auf die der Leistungsberechtigte bei Wohnungssuche nicht verwiesen werden könnte. Ein Ausstattungsmerkmal, entweder Zentralheizung oder Bad, müssen vorhanden sein, um Wohnverhältnisse als zumutbar ansehen zu können. Bei unzumutbaren Wohnverhältnissen ist ein Umzug regelmäßig als erforderlich anzusehen, es sei denn, der Leistungsberechtigte hat die konkrete Unterkunft in Kenntnis der Unzumutbarkeit bezogen und die gegebenen Wohnverhältnisse bewusst in Kauf genommen.
- Kündigung der bisherigen Wohnung durch den Vermieter
- Arbeitsaufnahme außerhalb des Tagespendelbereiches (anfallende Kosten können nach Entscheidung der zuständigen Fachkraft „Vermittlung“ ausschließlich aus den Eingliederungsmitteln gedeckt werden)
- Familienzuwachs und sich daraus ergebender erhöhter Wohnraumbedarf, wenn die Größe oder der Zuschnitt der bisherigen Wohnung ein Zusammenleben nicht zumutbar macht (für die Beurteilung ist im Regelfall der Außendienst einzuschalten)
- Unbewohnbarkeit der bisherigen Wohnung. Wohnungsmängel sind vorrangig gegenüber dem Vermieter geltend zu machen und von diesem zu beseitigen. Ein Umzugsgrund kann daher nur vorliegen, wenn trotz ernstzunehmender und wiederholter Einforderung der Behebung gegenüber dem Vermieter keine Abhilfe geschaffen wird und dadurch eine Unbewohnbarkeit (z.B. aufgrund einer akuten Gesundheitsgefährdung besteht). Die Aufforderungen gegenüber dem Vermieter sind vorzulegen, neben der Einschaltung des Außendienstes sind ggf. Gutachten Dritter (z.B. Baugutachter zum Schimmelbefall) anzufordern.

Die Aufzählung ist nicht abschließend. Die Notwendigkeit zum Umzug ist in jedem Einzelfall vom Leistungsbezieher unter Beweis zu stellen. Er muss dem Jobcenter daher Nachweise vorlegen, die den angegebenen Grund auch tatsächlich tragen (Kündigungsschreiben des Vermieters, ärztliches Attest, Arbeitsvertrag). Zur Ermittlung des Sachverhaltes ist der Außendienst bedarfsgerecht einzuschalten.

Ein Umzug ist hingegen nicht erforderlich bei/wenn :

- lediglich bessere Aussicht auf einen Arbeitsplatz in einer anderen Stadt/Gemeinde
- Mietmängel, deren Beseitigung in Zuständigkeit des Vermieters liegt
- unliebsame Nachbarn / Streitigkeiten mit den Nachbarn
- bei Familienzuwachs (z.B. nach Geburt eines Kindes), wenn aufgrund des Zuschnitts der Wohnung eine Nutzung weiterhin möglich und zumutbar ist
- 2 Kinder im Vorschulalter sich ein Kinderzimmer teilen müssen (vgl. Sächsisches Landessozialgericht Beschluss vom 04.03.2011, - L 7 AS 753/10 B ER)
- Weg zur Arbeit sich zwar verkürzen würde aber der bisherige Arbeitsweg im zumutbaren Tagespendelbereich liegt
- Aufnahme eines Minijobs

Die Aufzählung ist beispielhaft und nicht abschließend.

Die Umzugsgründe und die Entscheidung, ob es sich um einen erforderlichen/notwendigen Umzug handelt sind aktenkundig zu dokumentieren.

Zur Entscheidung ob ein Umzug notwendig ist, soll, sofern es sinnvoll erscheint, der Außendienst ebenso beteiligt werden, wie bei der Feststellung des sich daraus ergebenden Bedarfes an Möbeln bzw. Hausrat.

Wird eine vorherige Zusicherung zum Umzug erteilt, ist bei der Durchführung des Umzuges vorrangig auf Eigenleistung und Selbsthilfe zu verweisen.

Welche Möbel zum grundsätzlichen Bedarf gehören ist der folgenden Anlage – Bedarfsliste – zu entnehmen.



Bedarfsliste
Möbel.docx

Der Außendienst bescheinigt in seinem Bericht, welche Möbel entsprechend dieser Bedarfsliste notwendig sind.

Die Leistungen sind als Sachleistungen vorrangig mittels Gutschein für den Werkhof zu erbringen. Die Stadt Hagen stellt dazu ein entsprechendes Formular zur Verfügung.

Die Stadt Hagen führt zudem eine Preisliste für die Durchschnittspreise der Möbel.



Möbelliste 2020.pdf

Für das Jobcenter und die Grundsicherungsstelle ist maximal die Kategorie 2 zu Grunde zu legen. Im Einzelfall (z.B. wenn Möbel nicht vorrätig sind) oder bei Darlehensgewährung kann unter Umständen auch ein entsprechender Gutschein für die umliegenden Möbelhäuser ausgestellt werden. Dazu werden aktuelle Listen durch die Bedarfsprüfung des Jobcenters erstellt, die die aktuellen Preise der entsprechenden Möbelhäuser darstellt.

Die Lieferkosten sind zu übernehmen, Aufbaukosten nur nach Notwendigkeit.

5. Erstaussattung mit Bodenbelägen/Beihilfen zur Renovierung

Der Vermieter einer Wohnung ist für die Gestellung von Bodenbelägen (PVC-Belag oder Teppichboden) nur verpflichtet, wenn dies zwischen den Parteien ausdrücklich vereinbart wurde (z.B. durch Mietvertrag). Fehlt es an einer solchen Vereinbarung, hat der Mieter selbst für die Ausstattung mit einem Bodenbelag zu sorgen. Eine Beihilfe kommt nur in Zusammenhang mit einer Erstaussattung einer Wohnung in Betracht. Die Wohnungen sind allerdings bei Bezug i.d.R. bereits mit einem zumutbaren Bodenbelag ausgestattet. Ist der Bodenbelag durch Verschleiß oder Verschmutzung unzumutbar, ist eine Erneuerung zwar notwendig, die Kosten dafür sind jedoch vom Vermieter zu tragen.

Befindet sich in der Wohnung kein Bodenbelag regelt der Mietvertrag, wer die Ausstattung vornimmt und wer die Kosten dafür trägt. Wurde vorab vereinbart, dass der Mieter die Wohnung mit Fußbodenbelag ausstattet, ist ein grundsätzlicher Bedarf nach Prüfung durch den Außendienst anzuerkennen.

Werden im Zusammenhang mit dem Umzug Renovierungskosten beantragt, ist der Bedarf durch den Außendienst vor Ort festzustellen.

Dieser erstellt einen Bericht in dem er Aussagen zur Notwendigkeit der Maßnahme und dem Umfang der Materialien trifft.

Hier wird bei Malerarbeiten eine Pauschale für Tapetenbedarf und Farbe je Quadratmeter zu Grunde gelegt. Bei dem Fußbodenbelag werden die Kosten je Quadratmeter für einen PVC-Belag berücksichtigt.

Die Pauschale pro zu renovierender Grundfläche beträgt

3,00 Euro/Quadratmeter

Bei einer zu renovierenden Grundfläche von beispielsweise 20 Quadratmetern würde sich folgender Bedarf ermitteln:

20 qm x 3,00 Euro + 10,00 Euro Kleinmaterial = 70,00 Euro

Die Pauschalen für den Fußbodenbelag betragen

PVC/Laminat maximal 5,10 Euro/qm

Laminat nur dann, wenn keine Zusatzkosten entstehen. Fußleisten werden nicht bewilligt.

Bei einem notwendigen 20 qm Fußbodenbelag würde sich folgender Bedarf ermitteln:

20 qm x 5,10 Euro = 102 Euro

Wie die Pauschalen ermittelt wurden, ist der folgenden Anlage zu entnehmen:



Renovierungspauschale.pdf

Renovierungskosten werden den Antragstellern nicht nach der Renovierung erstattet. Bewilligung nur möglich, wenn die Wohnung vor der Renovierung durch AD in Augenschein genommen wurde

6. Erstausrüstung mit Hausrat

Die Erstausrüstung mit Hausrat richtet sich nach der Anzahl der im Haushalt lebenden hilfebedürftigen Personen. Dafür wurde der Umfang der notwendigen Grundausrüstung ermittelt.

Die Pauschale beträgt für einen Ein-Personen-Haushalt

100,00 Euro.

Für jede weitere Person wird eine Pauschale von 20,00 Euro berücksichtigt.

Wie sich die Haushaltspauschale zusammensetzt, ist der beigefügte Anlage zu entnehmen.



Hausratliste.doc

7. Erstausrüstung für Bekleidung

Leistungen für die Erstausrüstung kommen insbesondere in Betracht bei **Gesamtverlust** der Bekleidung durch Diebstahl, Brand-, Wasserschaden etc. oder aufgrund außergewöhnlicher Lebensumstände z.B. durch Krankheit, Eintritt einer Behinderung oder nach der Entlassung aus der Haft. Bei Haftentlassung besteht der Bedarf grundsätzlich nicht, wenn die Justizvollzugsanstalt auf dem Entlassungsschein vermerkt, dass der/die Inhaftierte über ausreichend Bekleidung bei der Entlassung verfügt. Macht der Kunde glaubhaft, dass keine ausreichende Bekleidung vorhanden ist, ist im Einzelfall über die Gewährung eines Bedarfes zu entscheiden. Dabei können bzw. sollten die Haftdauer, die Situation vor und bei Inhaftierung sowie die Höhe des Entlassungsgeldes berücksichtigt werden. Es ist eine individuelle Einzelfallentscheidung zu treffen.

Wird Verlust der Kleidung durch Brand- oder Wasserschaden vorgebracht, sind vorrangig bestehende Versicherungs-/Schadensersatzansprüche z.B. gegen den Verursacher oder den Vermieter zu prüfen und geltend zu machen.

Die Beweislast des Nichtbestehens solcher Ansprüche liegt beim Antragsteller.

Die Leistung wird als Pauschale gewährt. Die Höhe der Pauschale orientiert sich an der bis zum 31.12.04 nach dem BSHG gewährten Bekleidungspauschale von 289,00 Euro unter Abzug der darin enthaltenen Bedarfe für Bettwäsche und Badelaken sowie für die

Instandsetzung von Bekleidung, Schuhen und Wäsche in Höhe von insgesamt 35,00 Euro (gerundet). Die jeweils notwendige Ergänzung der Bekleidung muss wie in den anderen Fällen aus der Regelleistung gedeckt werden.

Denkbar wäre z.B. ausgehend von den Ganzjahreswerten nur für 6 Monate zu bewilligen und bezüglich der Kleidung für die nächste Saison Sommer/Winter auf die Regelleistung zu verweisen.

Bei der Stadt Hagen wurden für die einmaligen Beihilfen folgende Bedarfstatbestände ermittelt:



Bedarfsliste

Bekleidung Damen.do



Bedarfsliste

Bekleidung Herren.do

8. Leistungen bei Schwangerschaft und Geburt

Nach Einschätzung der heutigen Lebensgewohnheit ist davon auszugehen, dass Frauen bis zur 14. Schwangerschaftswoche ihre normale Bekleidung tragen (Ausnahme bei Mehrlingsschwangerschaften).

Der werdenden Mutter ist ab dem 4. Schwangerschaftsmonat eine einmalige pauschale Beihilfe zur Beschaffung von Schwangerschaftsbekleidung in Höhe von

120,00 Euro

zu gewähren.

Die Schwangerschaft ist durch Vorlage des Mutterpasses nachzuweisen.

Der werdenden Mutter ist rechtzeitig vor der Geburt (6 Wochen vor Entbindungstermin) eine einmalige pauschale Beihilfe für die Babyausstattung in Höhe von

200,00 Euro

zu gewähren.

Zusätzlich ist ein einmaliger Betrag für die Anschaffung des Kinderwagens in Höhe von

150,00 Euro

zu gewähren.

Für die Anschaffung des Kinderbettes einschließlich Lattenrost, Matratze und dazu gehörigem Bettenset incl. zweifacher Ausfertigung Bettwäsche ist ein Bezugsschein für den Werkhof auszustellen.

Wickelaufgabe und Baby-Kleiderschrank gehören nicht zum notwendigen Bedarf.

Verwendungsnachweise über die bewilligten Beträge sind nur zu fordern, wenn die Mutter bereits in der Vergangenheit bewilligte Leistungen nicht zweckentsprechend eingesetzt hat oder der Nachweis erbracht werden soll, dass die Leistungen zur Bedarfsdeckung nicht ausgereicht haben.

Werden der leistungsberechtigten Mutter aus der „Stiftung Mutter und Kind – Schutz des ungeborenen Lebens“ oder aus Mitteln anderer Stiftungen des öffentlichen Rechts Leistungen bewilligt, sind diese **nicht als Einkommen** zu berücksichtigen. Soweit von den Stiftungsmitteln Bedarfe gedeckt wurden, die zu der vorstehenden Erstausrüstung gehören, gilt der Bedarf allerdings als gedeckt.

Über die geänderten Beträge hinaus gehende Erhöhungen sind nicht erforderlich.