

# Dienstanweisung

---

01/2014  
Bedarfe für Unterkunft und  
Heizung nach § 22 SGB II

Stand: 01.03.2021

## Inhalt

1. Grundsatz
  2. Angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung
    - 2.1. Mietwohnungen
      - 2.1.1. Bedarfe für Unterkunft (Kaltmiete)
      - 2.1.2. Bedarfe für Unterkunft (kalte Nebenkosten)
      - 2.1.3. Stromkosten
      - 2.1.4. Bedarfe für Heizung
      - 2.1.5. Bedarfsermittlung bei Pauschalmietten
      - 2.1.6. Umgang mit Rückzahlungen und Guthaben von Versorgungsunternehmen bzw. Vermietern
      - 2.1.7. Umgang mit Nachzahlungsforderungen von Versorgungsunternehmen bzw. Vermietern
      - 2.1.8. Angemessenheitsprüfung
      - 2.1.9. Sonderkonstellationen
      - 2.1.10. Aufteilung
      - 2.1.11. Zahlungen an Dritte
    - 2.2. Eigenheime/Eigentumswohnungen
      - 2.2.1. Grundsatz
      - 2.2.2. Laufende Bedarfe für Unterkunft bei geschützten Eigenheimen / Eigentumswohnungen
  3. Verfahrensweise bei unangemessenen Mietkosten/Hausbelastungen (Wirtschaftlichkeitsprüfung)
  4. Umzüge
    - 4.1. Zusicherung bei Umzug
      - 4.1.1. Zusicherung nach § 22 Absatz 4 SGB II
      - 4.1.2. Zusicherung nach § 22 Absatz 6 SGB II
      - 4.1.3. Zusicherung nach § 22 Absatz 4 und 6 SGB II in den Bereich eines anderen Trägers
      - 4.1.4. Erforderlichkeit eines Umzuges
    - 4.2. Verfahren bei Umzügen
      - 4.2.1. Wohnungsbeschaffungskosten/Maklergebühren
      - 4.2.2. Mietkaution / Genossenschaftsanteile
      - 4.2.3. Umzugskosten
      - 4.2.4. Renovierungskosten
  5. Mietschulden
  6. Räumungsklagen
  7. Unter 25-jährige Erwachsene
    - 7.1. Voraussetzungen eines Umzuges (aus dem Elternhaus)
    - 7.2. Umzug in Kenntnis der Bedürftigkeit
- Anlage 1: Verfügung zur Berechnung der Brennstoffbeihilfe
- Anlage 2: Checkliste für Aus-, bzw. Umzug von U25-Jährigen
- Anlage 3: Entwicklung der Kaltmietwerte ab 01.01.2006
- Anlage 4: Entwicklung der Heizkostenwerte ab 01.01.2011

## **1. Grundsatz**

Im Rahmen der Gewährung von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem SGB II sind die Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II in tatsächlicher Höhe anzuerkennen, soweit sie angemessen sind.

Die Bedarfe für Unterkunft umfassen die Kaltmiete und die kalten Nebenkosten. Die Bedarfe für Unterkunft und Heizkosten sind getrennt voneinander zu betrachten.

Bei der Prüfung der Unterkunftskosten (Angemessenheit und Wirtschaftlichkeit eines Umzuges) ist ausschließlich das BUH-Tool zu verwenden.

### **Ein Ausdruck der jeweiligen Prüfseite ist immer zur Akte zu nehmen!**

Aufgrund der Umstellung der angemessenen Bedarfe für die Unterkunft auf die Werte des schlüssigen Konzeptes ist eine Überarbeitung des BUH-Tools erforderlich. Dies wird schnellstmöglich erfolgen. Bis dahin ist im Rahmen eines Aktenvermerkes die Angemessenheit der Bedarfe der Unterkunft durch Vergleich der tatsächlichen Kosten mit dem jeweils zutreffenden Tabellenwert des schlüssigen Konzeptes zu dokumentieren.

Die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft (Kaltmietkosten) für den Leistungsberechtigten und für die sonstigen Personen des Haushalts ist immer nach der Besonderheit des Einzelfalles (z.B. Familiengröße, Alter, Behinderung) und den örtlichen Verhältnissen zu bestimmen.

Kostenbestandteile, die durch die Regelbedarfe abgegolten sind, wie Reinigung, Wäsche, Verköstigung und ähnliches, gehören nicht zu den Bedarfen der Unterkunft. Sollten dennoch solche Kosten im Rahmen der Unterkunftskosten geltend gemacht werden, so sind sie nicht zu berücksichtigen, d.h. sie sind aus den Bedarfen für Unterkunft heraus zu rechnen.

## **2. Angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung**

### **2.1 Mietwohnungen**

#### **2.1.1 Bedarfe der Unterkunft (Kaltmiete)**

Um die angemessene Miete errechnen zu können, ist zunächst der Wohnbedarf nach den individuellen Verhältnissen des Einzelfalles, insbesondere nach der Zahl der Familienangehörigen, nach ihrem Alter, Geschlecht u. Gesundheitszustand zu bemessen.

Das BSG hat mit Urteil (Az: B 4 AS 109/11 R) vom 16.05.2012 entschieden, dass der angemessene Wohnraum für einen Einpersonenhaushalt 50 qm beträgt.

Es ist ab dem 01.05.2012 von folgenden Wohnungsgrößen auszugehen:

für die 1. Person	50 qm
zzgl. für jede weitere Person	15 qm.

Lebt im Haushalt eine Person mit einem nachweislich behinderungsbedingten Mehraufwand an Wohnraum (z.B. RollstuhlfahrerIn mit Mehrbedarf an Rangierfläche (breite Flure, Türen, Bäder, Küche) ist die Angemessenheit unter Berücksichtigung eines Zuschlages in Höhe von bis zu 15 qm bei der Wohnungsgröße zu bestimmen. Der Zuschlag gilt auch bei der Berechnung der angemessenen Bedarfe für die Heizung.

Verringert sich die Zahl der Haushaltsmitglieder, ist zu prüfen, ob die zu berücksichtigenden Bedarfe für Unterkunft und Heizung im Hinblick auf die verbleibende Anzahl der Haushaltsmitglieder angemessen sind. Trifft dies nicht zu, sind die Schritte entsprechend Ziffer 3 anzuwenden.

Zusätzlicher Wohnraumbedarf (über die vorgenannten Grenzen hinaus) ist im Einzelfall besonders darzulegen und zu begründen. Bei medizinischem oder pflegerischem Hintergrund ist ein ärztliches Attest vorzulegen. In diesen Fällen soll zum Bedarf von zusätzlichen Wohnflächen eine Stellungnahme des ärztlichen Dienstes des Kreises Lippe eingeholt werden.

Das Vorhalten von Wohnraum für dauerhaft außerhalb des Haushaltes lebende Familienangehörige (z.B. auswärts untergebrachte Kinder) hat grundsätzlich keinen Einfluss auf den Wohnraumbedarf des Leistungsberechtigten und kann daher in der Regel keine Berücksichtigung finden. Es sind Ausnahmen z.B. bei Familientrennungen zugelassen. Hier ist im Einzelfall zu prüfen und zu entscheiden, ob das Umgangsrecht eines Elternteils auch tatsächlich ausgeübt wird. Dann ist ggfs. auch eine größere Wohnfläche (bis zu 15 qm) angemessen (LSG NRW vom 17.06.2008 Az.: L 20 B 225/07 AS ER -).

Die Bedarfe für Unterkunft können als angemessen angesehen werden, sofern sie die ortsüblichen Werte nicht übersteigen.

Eine vom Vermieter als Teil des vereinbarten Mietzinses verlangte Entschädigung oder Vergütung für bereitgestellte Wohnungseinrichtung, z.B. eine Einbauküche, stellt nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (B 14 AS 14/08 R) eine Aufwendung für die Unterkunft gem. § 22 SGB II bei möblierten oder teilmöblierten Wohnungen dar. Diese sind im Regelfall bis zur Höhe der Angemessenheitsgrenze zu übernehmen.

Eine Kürzung der Bedarfe für Unterkunft um anteilige Beträge aus dem Regelbedarf (Ersatzbeschaffung von Möbeln und Haushaltsgegenständen) ist nicht vorzunehmen.

**Auf der Basis des schlüssigen Konzeptes gelten zur Bewertung der angemessenen Bedarfe für die Unterkunft ab dem 01.01.2020 die folgenden Monatswerte (Kaltmiete einschl. kalter Betriebskosten):**

Ort	1 Pers.-BG (bis 50 qm)	2 Pers.-BG (bis 65 qm)	3 Pers.-BG (bis 80 qm)	4 Pers.-BG (bis 95 qm)	pro weitere Pers (bis 15 qm)
Augustdorf	384,50 €	436,15 €	513,60 €	570,45 €	84,45 €
Bad Salzuflen	380,00 €	433,55 €	522,40 €	633,65 €	98,40 €
Barntrop	355,00 €	395,85 €	469,60 €	587,10 €	79,35 €
Blomberg	324,00 €	407,55 €	468,00 €	618,45 €	83,85 €
Detmold	409,00 €	454,35 €	537,60 €	641,25 €	96,30 €
Dörentrup	340,00 €	400,40 €	472,80 €	542,45 €	86,70 €
Extertal	350,00 €	369,20 €	456,80 €	523,45 €	68,55 €
Horn-Bad Meinberg	341,50 €	402,35 €	490,40 €	559,55 €	81,30 €
Kalletal	353,00 €	392,60 €	441,00 €	548,15 €	78,30 €
Lage	370,00 €	418,60 €	487,20 €	586,15 €	89,55 €
Lemgo	374,00 €	425,10 €	512,80 €	581,40 €	96,30 €
Leopoldshöhe	402,50 €	485,10 €	583,20 €	653,60 €	103,80 €
Lügde	311,50 €	389,60 €	452,80 €	486,40 €	66,30 €
Oerlinghausen	402,50 €	473,20 €	583,20 €	653,60 €	103,80 €
Schieder - Schwalenberg	348,50 €	373,75 €	443,20 €	533,90 €	76,95 €
Schlangen	338,00 €	412,10 €	504,00 €	554,80 €	81,00 €

Die Werte sind ab dem 01.01.2020 zu berücksichtigen bei Neuanträgen sowie bei Zusicherungen zu Umzügen zu berücksichtigen.

Soweit sich in Kostensenkungsfällen aufgrund der neuen Tabellenwerte höhere als die bisherigen angemessenen Kosten ergeben, sind diese im Rahmen des Folgeantrags, bzw. bei der nächsten Aktenbearbeitung rückwirkend ab dem 01.01.2020 zu berücksichtigen.

Liegen die tatsächlichen Bedarfe für die Unterkunft über den neuen Angemessenheitswerten, gilt für Fälle, die bereits vor dem 01.01.2020 laufend und deren Kosten bisher angemessen waren, Bestandsschutz. Auf eine Kostensenkungsaufforderung wird in diesen Fällen aus Gründen des Vertrauensschutzes verzichtet.

### **2.1.2 Bedarfe für Unterkunft (kalte Nebenkosten)**

Zu den berücksichtigungsfähigen Nebenkosten gehören insbesondere:

Grundsteuer, Wasser- und Abwassergebühren, Gebühren für Kanalisation, Müllabfuhr, Allgemeinstrom, Treppenreinigungs- und Aufzugsgebühr, an Wohnungsbaugesellschaften zu zahlende Nutzungsgebühren, Verwaltungskosten, Hausmeisterkosten, Straßenreinigungskosten, Kosten für Winterdienst, Kosten der Grubenleerung, Schornsteinreinigung, Feuerversicherung, Haushaftpflichtversicherung, Umlagen für Gemeinschaftsantenne etc..

Die Kosten für die Überlassung von Garagen, Carports, Stellplätzen und Kabelanschlussgebühren sind in der Regel nicht berücksichtigungsfähig. Dies gilt nicht, wenn der Mieter keine Möglichkeit hat, sich gegen die Erhebung (Zwang durch Mietvertrag) zu wehren und – bei Garagen etc. - eine Untervermietung nicht erlaubt ist (BSG - Az. B 4 AS 48/08 R).

In Anlehnung an den Betriebskostenspiegel können Nebenkosten im Rahmen von Nebenkostenabrechnungen regelmäßig in Höhe von 2,19 Euro (gültig ab 01.01.2020) je angemessenem qm Wohnfläche übernommen werden. Dieser Wert ist auch bei Nebenkostenabrechnungen, die für das Kalenderjahr 2019 eingehen, zu berücksichtigen. Die kalten Nebenkosten sind in den Werten des schlüssigen Konzeptes bereits enthalten. Eine gesonderte Betrachtung ist insofern zukünftig nicht mehr erforderlich. Die Kosten können dann bis zur Angemessenheitsgrenze für die Bedarfe der Unterkunft übernommen werden. Werden diese überschritten, ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Regelmäßig hat ein Mieter einen Anspruch gegen seinen Vermieter auf Erstellung einer jährlichen Nebenkostenabrechnung. Im Regelfall ist der Leistungsberechtigte daher im Rahmen seiner Mitwirkungspflicht aufzufordern, von seinem Vermieter eine detaillierte Jahresabrechnung zu verlangen. Bei verschuldeter Nichtvorlage der Jahresrechnung sind zukünftig die laufenden Mietnebenkosten nicht mehr zu berücksichtigen (ggfls. dann Nachzahlung bei Vorlage).

Nebenkosten können auch für Eigenheime / Eigentumswohnungen nur auf der Grundlage der für die Bedarfsgemeinschaft als angemessen betrachteten Wohnfläche berücksichtigt werden, nicht nach der vermögensrechtlich als angemessen betrachteten Fläche (§ 12 SGB II).

### **2.1.3 Stromkosten**

Die Kosten für Allgemeinstrom (z.B. Flurbeleuchtung in Mietshäusern) gehören zu den Bedarfen für Unterkunft und können daher im Rahmen der Mietnebenkosten berücksichtigt werden.

Haushaltsenergie, wie elektrischer Strom, Gas oder feste Brennstoffe für die Zubereitung von Speisen und Getränken (Kochfeuerung), Beleuchtung und der Betrieb elektrischer Geräte (z.B. Bügeleisen, Staubsauger, Radio, Fernsehgerät, Kühlschrank, Waschmaschine, Elektroherd, Elektrorasierer) sind bereits mit den Regelbedarfen abgegolten, so dass im Rahmen der Bedarfe der Unterkunft kein Platz für eine weitere Berücksichtigung ist.

Sofern Haushaltsenergie (Strom, Kochfeuerung) in den Bedarfen der Unterkunft untrennbar enthalten ist, darf die Pauschale für Haushaltsenergie nach dem Urteil des BSG vom 28.11.2011 (B 14 AS 151/10 R) nicht mehr von den Bedarfen für Unterkunft abgezogen werden.

Von den Energieversorgern ausgezahlte Guthaben, die sich auf Haushaltsenergie beziehen, sind nicht als Einkommen anzurechnen, da diese von dem Leistungsberechtigten aus seinem Regelbedarf finanziert wurden. Das Stromguthaben ist abweichend davon dann als Einkommen nach § 11 SGB II

zu berücksichtigen, wenn es in der Zeit erwirtschaftet wurde, in der der Leistungsberechtigte keine Leistungen nach dem SGB II bezogen hatte. Guthaben oder Nachzahlungen, die sich aufgrund gezahlter Mehrbedarfe für dezentrale Warmwasserversorgung ergeben, werden nicht berücksichtigt, da diese eine unzulässige Abweichung der Pauschalierung nach § 21 Abs. 7 SGB II wäre.

#### 2.1.4 Bedarf für die Heizung

Laufende Bedarfe für die Heizung (inklusive Warmwasseraufbereitung) sind die regelmäßig zu entrichtenden Voraus- und Abschlagszahlungen für Gemeinschafts-, Sammel- oder Fernheizungen sowie für elektrische Heizung und Gasheizungen. Dazu zählen auch die Bedarfe für den Betriebsstrom.

Sind für die Bedarfe für Heizung monatliche Abschläge zu leisten, so werden diese in tatsächlicher Höhe anerkannt, wenn sie sich im Rahmen des Angemessenen halten.

Abschläge sind nur in den Monaten zu berücksichtigen, in denen sie von den Energielieferanten auch tatsächlich erhoben werden. Bis zur Vorlage eines neuen Abschlagsplanes können im Rahmen einer vorläufigen Bewilligung die Abschläge in der bisherigen Höhe berücksichtigt werden.

Die Angemessenheit der Bedarfe für Heizung ist grundsätzlich in Anlehnung an den bundesweiten Heizkostenspiegel pro angemessenem qm pro Jahr zu prüfen. Ab dem 01.01.2021 sind die Werte des bundesweiten Heizkostenspiegels 2020 anzuerkennen:

Bei zentraler Warmwassererzeugung:

Heizöl:	18,10 Euro qm/Jahr (erhöhter Verbrauch)
Erdgas :	17,00 Euro qm/Jahr
Fernwärme:	22,60 Euro qm/Jahr

In diesen Beträgen sind bereits Anteile für die Warmwasserbereitung in Höhe von jeweils 1,60 Euro pro qm/Jahr enthalten.

Bei dezentraler Warmwassererzeugung:

Heizöl:	16,50 Euro qm/Jahr (erhöhter Verbrauch)
Erdgas:	15,40 Euro qm/Jahr
Fernwärme:	21,00 Euro qm/Jahr

Die Werte für Erdgas und Fernwärme sind auch bei den Heizkostenabrechnungen, die für das Kalenderjahr 2020 eingehen, anzuerkennen. Die gesunkenen Werte für Heizöl können – soweit die angemessenen Heizkosten überschritten werden - erst nach einer entsprechenden Kostensenkungsaufforderung berücksichtigt werden.

Für Strom/Nachtspeicheröfen können auch höhere Kosten anerkannt werden.

In den Fällen, in denen der Betriebsstrom in den Heizkostenabschlägen nicht enthalten ist, wird ein monatlicher Betrag in Höhe von 5 % des gewährten monatlichen Heizkostenabschlages als zusätzlicher Bedarf für die Heizkosten anerkannt. Wird gleichzeitig der Warmwasser-Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II gewährt, ist dieser von dem zusätzlichen Heizkostenbedarf abzuziehen.

Ein höher Zuschlag als 5 % kann nur dann gewährt werden, wenn der erwerbsfähige Leistungsberechtigte einen höheren Verbrauch durch einen separaten Zwischenzähler, welcher den alleinigen Stromverbrauch des Betriebs der Heizung misst, nachweist.

Wenn Warmwasser zentral über die Heizungsanlage erzeugt wird, sind diese Kosten ebenfalls im Rahmen der Bedarfe der Heizung zu gewähren, weil der Warmwasseranteil nicht mehr in dem Regelbedarf enthalten ist. Der Heizkostenspiegel 2020 beinhaltet neben den Kosten für die Raumwärme auch Kosten für die Warmwasserbereitung. Aus dem Heizspiegel lässt sich ein Betrag in Höhe von 1,60 Euro pro qm und Jahr für Warmwasserbereitung entnehmen.

Sofern Warmwasser dezentral durch entsprechende Vorrichtungen (z.B. Durchlauferhitzer, Warmwasserthermen etc.) erzeugt wird, werden diese Kosten nicht bei den Bedarfen der Unterkunft berück-

sichtig. Für diese Kosten ist ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II in der gesetzlich vorgegebenen Höhe zu gewähren.

Die Gesamthöhe der angemessenen Bedarfe für die Heizung richtet sich nach der zu beheizenden Wohnfläche, die sich aus der als angemessen betrachteten Wohnfläche ergibt. Hierbei ist zu beachten, dass für Leistungsberechtigte, die in kleineren als ihnen zustehenden Wohnungen wohnen, die Grenze der Angemessenheit nicht auf der Grundlage der tatsächlichen, sondern auf der Grundlage der maximal zustehenden Quadratmeter errechnet wird.

Die Bedarfe für Heizung dürfen ebenso wie die Bedarfe für Unterkunft auch für Eigenheime / Eigentumswohnungen nur auf der Grundlage der für die Bedarfsgemeinschaft als angemessen betrachtete Wohnfläche berücksichtigt werden, nicht nach der vermögensrechtlich als angemessen betrachteten Fläche.

Bezüglich selbst beschaffter Brennstoffe wird auf die Empfehlung zur Berechnung der Brennstoffbeihilfe verwiesen. Diese ist als Anlage 1 beigefügt.

Sofern bei Elektroheizung über Tag- und Nachtstrom für Heizung sowie die sonstige Haushaltsenergie ein einheitlicher Monatsbetrag erhoben wird, ist zunächst zu versuchen, anhand der vorgelegten Rechnungen und gegebenenfalls durch Nachfrage beim Energieversorger eine Differenzierung des Betrages vorzunehmen. Ist eine Differenzierung nicht möglich, ist von dem zu zahlenden Betrag der in den Regelbedarfen enthaltene Anteil für Energiekosten in Höhe der entsprechenden Anteile in den Regelbedarfen der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft abzusetzen. Der Restbetrag ist als lfd. Leistung für die Heizung zu berücksichtigen.

Regelbedarf/Sozialgeld:	Regelbedarfsrelevanter Anteil in 2015:
399,00 €	29,59 €
360,00 €	26,67 €
320,00 €	23,70 €
302,00 €	9,28 €
267,00 €	8,94 €
234,00 €	5,88 €

Regelbedarf/Sozialgeld:	Regelbedarfsrelevanter Anteil in 2016:
404,00 €	29,93 €
364,00 €	26,96 €
324,00 €	24,00 €
306,00 €	9,41 €
270,00 €	9,04 €
237,00 €	5,96 €

Regelbedarf/Sozialgeld:	Regelbedarfsrelevanter Anteil in 2017:
409,00 €	33,31 €
368,00 €	29,98 €
327,00 €	26,65 €
311,00 €	17,84 €
291,00 €	12,87 €
237,00 €	7,98 €

Regelbedarf/Sozialgeld:	Regelbedarfsrelevanter Anteil in 2018:
416,00 €	33,31 €
374,00 €	29,98 €

332,00 €	26,65 €
316,00 €	17,84 €
296,00 €	12,87 €
240,00 €	7,98 €

Regelbedarf/Sozialgeld:	Regelbedarfsrelevanter Anteil in 2019:
424,00 €	33,31 €
382,00 €	29,98 €
339,00 €	26,65 €
322,00 €	17,84 €
302,00 €	12,87 €
245,00 €	7,98 €

Regelbedarf/Sozialgeld:	Regelbedarfsrelevanter Anteil in 2020:
432,00 €	36,44 €
389,00 €	32,82 €
345,00 €	29,11 €
328,00 €	19,45 €
308,00 €	14,07 €
250,00 €	8,75 €

Regelbedarf/Sozialgeld:	Regelbedarfsrelevanter Anteil in 2021:
446,00 €	36,20 €
401,00 €	32,54 €
357,00 €	28,97 €
373,00 €	18,91 €
309,00 €	13,70 €
283,00 €	8,00 €

Zu beachten ist, dass neben dem individuell geprägten Wärmebedarf und dem dadurch geprägten Heizverhalten auch eine Vielzahl von objektiven Faktoren Einfluss auf den bestehenden Bedarf haben. Ergibt sich nach objektiver Prüfung, dass ein Leistungsberechtigter z.B. aufgrund des Zustandes seiner Wohnung (schlechte Isolierung, Einfachverglasung) keine Möglichkeit hat, mit den als angemessen betrachteten Heizkosten auszukommen, ist dies entsprechend zu berücksichtigen.

Soweit eine Überprüfung ergibt, dass es sich bei der Behebung der negativen Faktoren um eine Obliegenheit des Vermieters handelt, ist dieser durch den Mieter darauf hinzuweisen. Sofern sich aufgrund dieser Kosten die Unangemessenheit der Unterkunftskosten insgesamt ergibt, ist zu überprüfen, ob eine Aufforderung zur Kostensenkung zu erfolgen hat.

Grundsätzlich ist nach der Rechtsprechung des BSG eine Kürzung der tatsächlich anfallenden Heizkosten nur dann möglich, wenn dem Leistungsberechtigten Unwirtschaftlichkeit in seinem Heizverhalten nachgewiesen werden kann und der Leistungsberechtigte zuvor zur Senkung seiner Heizkosten aufgefordert worden ist. Unwirtschaftliches Verhalten kann unterstellt werden, wenn die tatsächlichen Bedarfe über den Werten des [bundesweiten Heizspiegels](#) liegen

### 2.1.5 Bedarfsermittlung bei Pauschalmieten und pauschalen Heizkosten

Wenn der Vermieter aufgrund einer Pauschalmiete die jeweils tatsächlichen Bedarfe der Unterkunft und/oder Heizung nicht getrennt voneinander benennen kann, ist ersatzweise eine Aufschlüsselung mit Hilfe folgender Verteilschlüssel vorzunehmen:

Pauschale für	Verteilschlüssel
---------------	------------------



Kaltmiete und Betriebskosten	Kaltmiete	→ 80 %
	Betriebskosten	→ 20 %
Betriebskosten und Heizkosten	Betriebskosten	→ 40 %
	Heizkosten	→ 60 %
Kaltmiete, Betriebskosten und Heizkosten	Kaltmiete	→ 60 %
	Betriebskosten	→ 20 %
	Heizkosten	→ 20 %

Eine Bruttowarmmiete bzw. Pauschalmiete inklusive der Heizkosten ist jedoch ausweislich des Bundesgerichtshofes (Urteil vom 19. Juli 2006 - VIII ZR 212/05) nur in folgenden Fällen zulässig:

- Gebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen, von denen eine Wohnung vom Vermieter bewohnt wird (§ 2 HeizkV)
- Zimmervermietung
- Untervermietung einzelner Zimmer
- Wohngemeinschaften
- Ferienwohnungen
- Vermietungen von Wohnraum zu vorübergehendem Gebrauch („Monteurswohnung“)

Liegt keiner der vorgenannten Fälle vor, ist die erwerbsfähige leistungsberechtigte Person aufzufordern, vom Vermieter eine verbrauchsabhängige Abrechnung zu verlangen. Auf die Möglichkeit der Inanspruchnahme des Mieterbundes und der Kostenübernahme der Mitgliedschaft durch das Jobcenter ist hinzuweisen.

Der im Mietvertrag vorgesehene pauschale Anteil für die Heizkosten ist bis zur Vorlage einer verbrauchsabhängigen Abrechnungsvereinbarung abzulehnen. Ist kein Pauschalbetrag für die Heizkosten im Mietvertrag vorgesehen, ist auf die obige Tabelle zurückzugreifen.

### 2.1.6 Umgang mit Rückzahlungen und Guthaben der Versorgungsunternehmen bzw. Vermieter

Rückzahlungen und Guthaben, die den Bedarfen für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern nach § 22 Abs. 1 S.1 SGB II die nach dem Monat der Rückzahlung oder Gutschrift entstehenden Aufwendungen. Hiervon können durch die Höhe des Rückzahlungs- oder Gutschriftbetrages mehrere Monate betroffen sein.

Nachdem die Fachlichen Weisungen zu § 41a SGB II geändert wurden, ist eine vorläufige Bewilligung von Leistungen allein aufgrund einer zu erwartenden Nebenkostenabrechnung nicht zulässig.

Grundsätzlich ist das Guthaben auf die Bedarfe für Unterkunft und Heizung des auf die Rückzahlung folgenden Monats anzurechnen. Ist das Guthaben höher als der monatliche Bedarf für Unterkunft und Heizung, so mindert das restliche Guthaben den Bedarf des darauf folgenden Monats und ggfs. auch noch der darauf folgenden Monate bis zur vollständigen Anrechnung.

Eine **Verteilung** des Guthabens auf 6 Monate analog der Anrechnung von einmaligem Einkommen nach § 11 Abs. 3 SGB II ist **nicht zulässig**.

Soweit die Leistungen jedoch insgesamt vorläufig bewilligt waren, ist die Abwicklung der Guthabenanrechnung im Rahmen der endgültigen Festsetzung möglich, ohne dass es eines Aufhebungs- und Erstattungsbescheides bedarf.

Waren die Leistungen nicht vorläufig bewilligt und ist eine Anrechnung in dem Monat nach der Rückzahlung des Guthabens nicht mehr möglich, ist eine Rückforderung nur nach erfolgter Anhörung im Rahmen eines Aufhebungs- und Erstattungsbescheides möglich.

Auch im Falle einer Verrechnung mit anderen Forderungen sind rechnerische Guthaben anzurechnen, da das Guthaben den Bedarfen für Unterkunft zugeordnet bleibt und dem Leistungsberechtigten in Form einer Verrechnung von Schulden zufließt.

Beispiel:

50,00 Euro Guthaben für Gaskosten, aber 100,00 Euro Nachzahlung von Stromkosten für Haushaltsenergie, Nachforderung der Stadtwerke 50,00 Euro, aber trotzdem Anrechnung eines Guthabens i.H.v. 50,00 Euro für Heizkosten.

Ein Guthabenanteil für Strom ist nicht zu berücksichtigen. Das Guthaben aus Heizenergie ist durch Ermittlung der Differenz zwischen den tatsächlichen Heizkosten und den berücksichtigten Abschlägen zu errechnen. Dies gilt entsprechend für die Unterkunftsbedarfe.

Rechnerische Guthaben können jedoch nicht angerechnet werden, wenn diese sich aufgrund von im Rahmen der Bedarfsberechnung berücksichtigten, jedoch nicht an den Vermieter oder an das Versorgungsunternehmen weitergeleiteten Abschlägen ergeben. In diesem Fall besteht lediglich die Möglichkeit, die nicht weitergeleiteten Abschläge aufgrund der nicht zweckentsprechenden Verwendung nach § 47 Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 SGB X zurückzufordern, sofern der Zweck der Leistung ausreichend im Verwaltungsakt bestimmt war.

Auch Rückzahlungen, die sich auf nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen, die der Leistungsberechtigte aus eigenen Mitteln (z.B. Regelbedarfe, Mehrbedarfe, nicht anrechenbares Einkommen etc.) aufgebracht hat, sind hierbei nicht zu berücksichtigen.

Soweit die tatsächlichen Vorauszahlungen des Leistungsberechtigten für die Bedarfe für Unterkunft bzw. Heizung die Summe der jeweils gewährten Abschläge während des Abrechnungszeitraumes übersteigen **und** der Leistungsberechtigte diese aus eigenen Mitteln finanziert hat, ist dieser übersteigende Anteil ebenfalls **nicht** als Guthaben anzurechnen.

### **2.1.7 Umgang mit Nachzahlungsforderungen der Versorgungsunternehmen bzw. Vermietern**

Nachzahlungsforderungen von Versorgungsunternehmen bzw. Vermietern gehören grundsätzlich zum tatsächlichen Bedarf an Unterkunfts- und Heizkosten und können nur vom Leistungsberechtigten als Bedarf geltend gemacht werden.

Zuständig ist das Jobcenter, das zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Forderung die Leistungen nach dem SGB II erbringt. In dem jeweiligen Fälligkeitsmonat gehört die Nachforderung zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung im Sinne des § 22 Absatz 1 SGB II.

Es ist grundsätzlich der Anteil der Nachforderung übernahmefähig, der auf zu niedrig veranschlagten Vorauszahlungen oder gestiegenen Kosten beruht.

Auch im Falle einer Verrechnung mit Guthaben (z.B. Strom) sind rechnerische Forderungen anzuerkennen.

Beispiel:

100,00 Euro Guthaben für Strom wird verrechnet mit 30,00 Euro Nachzahlung für Gaskosten, so dass der Leistungsberechtigte 70,00 Euro Guthaben für Strom von den Stadtwerken erhält. Übernahmefähig sind dennoch 30,00 Euro für Gaskosten.

Leben im Haushalt Leistungsberechtigte zusammen mit nicht leistungsberechtigten Dritten, ist die Nachzahlung kopfteilig für die Leistungsberechtigten zu ermitteln.

Nachzahlungsforderungen für Haushaltsenergiekosten zählen nicht zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung und bleiben daher unberücksichtigt. Ggfs. ist auf die Möglichkeit der Gewährung eines Darlehens nach § 24 Abs. 1 SGB II hinzuweisen.

Sofern die jährliche Summe der jeweils gezahlten Unterkunfts- und Heizkostenbedarfe gemeinsam mit der jeweiligen Nachforderung im Bereich des Angemessenen bleibt, ist die Nachforderung zu übernehmen. Hierbei ist zwischen den Bedarfen für Unterkunft und Heizung zu trennen.

Lagen die Bedarfe für Unterkunft Heizung bisher im jeweils angemessenen Bereich und werden sie durch die entstandenen Nachforderungen nunmehr unangemessen, ist eine Aufforderung zur Kosten-

senkung zu prüfen (siehe im Folgenden Ziffer 3). Die entstandene Nachforderung für die Vergangenheit ist jedoch zu übernehmen.

Wurde der Leistungsberechtigte in der Vergangenheit auf die Unangemessenheit seiner Bedarfe für Unterkunft oder Heizung hingewiesen und ist eine Absenkung bereits auf die angemessenen Bedarfe erfolgt, kann die Nachforderung für die Zeit, ab der nur noch die angemessenen Bedarfe anerkannt werden, nicht als Bedarf berücksichtigt werden.

Bei Nachforderungen für Heiz- und Nebenkosten für eine **nicht mehr bewohnte Wohnung gilt grundsätzlich:**

Wenn der Leistungsberechtigte

- im Zeitpunkt der Entstehung der Kosten **und seit dem durchgängig** im Leistungsbezug stand,
- sich im Zeitpunkt der Fälligkeit der Forderung im Leistungsbezug befindet,
- der Umzug in die aktuelle Wohnung aufgrund einer vom Jobcenter erhaltenen Kostensenkungsaufforderung erfolgte **oder** eine Zusicherung zum Umzug erteilt wurde oder hätte erteilt werden müssen  
**und**
- der Bedarf nicht anderweitig gedeckt ist,

ist die Nachforderung als Bedarf im Fälligkeitsmonat anzuerkennen.

Dies gilt nach einem Urteil des BSG vom 25.06.2015 (Az. B 14 AS 40/14 R) nicht, wenn **die tatsächliche Entstehung der Heiz- und Nebenkosten nicht auf Zeiten der Hilfebedürftigkeit zurückgeht** und sie sich auf eine **nicht mehr vom Leistungsberechtigten bewohnte Unterkunft** beziehen.

Bei unangemessen hohen Abschlagszahlungen soll der Leistungsberechtigte aufgefordert werden, dem Vermieter entsprechend § 560 Abs. 4 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) mitzuteilen, dass Abschläge nur auf der Grundlage der letzten Abrechnung gezahlt werden.

Auf die Ausnahme zu der Anrechnung von Stromguthaben unter Ziffer 2.1.3 wird verwiesen.

### **2.1.8 Angemessenheitsprüfung**

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden jeweils nur in angemessener Höhe anerkannt.

**Bei der Prüfung der Angemessenheit sind die Bedarfe für Kaltmiete und Nebenkosten getrennt von den Bedarfen für die Heizung zu betrachten.**

Die Bedarfe für Heizung stellen einen separaten Kostenfaktor dar, der gesondert zu betrachten ist (u.a. BSG Az. B 14 AS 41/08 R und B 4 AS 08/09 R).

Gem. § 22 Absatz 10 SGB II ist zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze zulässig.

Das Jobcenter Lippe macht von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch, da schon in der Vergangenheit im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprüfung quasi eine „Gesamtgrenze“ berücksichtigt wurde. Das BUH-Tool ist weiterhin zu nutzen.

Bei der Erteilung von Zusicherungen ist weiterhin eine getrennte Prüfung vorzunehmen. Soweit entweder die Unterkunfts- oder die Heizkosten zu hoch sind, kann - unabhängig davon, ob die Kosten in der Summe angemessen wären - eine Zusicherung nicht erteilt werden.

Sofern aufgrund von Mietmängeln nur geminderte Mietzahlungen seitens des Leistungsberechtigten erfolgen, sind auch nur diese als tatsächliche Kosten zu berücksichtigen. Sind seitens des Leistungsberechtigten nach Abschluss der Mietstreitigkeiten Kosten nachzuzahlen, ist die Nachzahlung entsprechend zu berücksichtigen.

Ergibt sich aufgrund der jetzt aktuellen Bemessungskriterien, dass sich die bislang maximal anzuerkennenden Bedarfe für Unterkunft und Heizung erhöhen, so sind ab dem nächsten Bewilligungszeitraum die höheren Bedarfe für Unterkunft und Heizung als Bedarf anzuerkennen, soweit sie nicht die tatsächlichen Bedarfe der Unterkunft und Heizung übersteigen.

Ergibt sich aufgrund der jetzt aktuellen Bemessungskriterien, dass sich die bislang maximal anzuerkennenden Bedarfe für Unterkunft und Heizung mindern, so ist zunächst eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchzuführen. Endet die Wirtschaftlichkeitsprüfung mit dem Ergebnis, dass ein Umzug wirtschaftlich wäre, ergeht an den Leistungsberechtigten die entsprechende Kostensenkungsaufforderung.

### 2.1.9 Sonderkonstellationen

Bei Bewohnern von Obdachlosen-, Schlicht- und Übergangswohnungen sind die Bedarfe für Unterkunft die Gebühren (Nutzungsentgelte) nach Satzung der Gemeinden. Diese können im Einzelfall höher sein als ortsübliche angemessene Mieten und sind zu berücksichtigen.

Bei Wohnwagen ist das Standgeld als Unterkunftsbedarf anzusehen. Ggfs. sind auch anteilig die Kfz-Steuer und die Kfz-Versicherung zu berücksichtigen. Für die Neben- und Heizkosten gelten die oben genannten Regelungen.

### 2.1.10 Aufteilung

Bedarfe für Unterkunft und Heizung sind immer nach der Kopffzahl auf die jeweiligen **Haushaltsmitglieder** aufzuteilen. Leben in der Wohnung der leistungsberechtigten Personen, die nicht Untermieter sind und nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehören, sind die auf diese Person entfallenden Kopfteile der Unterkunfts- und Heizungsbedarfe abzusetzen.

Gibt ein Leistungsberechtigter an, **weniger** als die anteilige Miete zu zahlen (z.B. über 25-jähriges Kind im Haus/ der Wohnung seiner nicht bedürftigen Eltern zahlt einen Festpreis, der unter der anteiligen Miete liegt), ist von der kopfteiligen Aufteilung abzusehen.

Sofern erwerbsfähige Leistungsberechtigte gemeinsam mit anderen Personen in einer Haushalts- oder Wohngemeinschaft leben (z.B. über 25-jährige Kinder im Haus/ der Wohnung ihrer Eltern oder Wohngemeinschaften) und die Gesamtbedarfe für Unterkunft und Heizung über dem angemessenen Niveau liegen, ist zu prüfen, ob die auf die leistungsberechtigte Person entfallenden Bedarfe höher liegen als ihm als Einzelperson maximal zustehen würden.

Sind die anteiligen Bedarfe höher, ist der Leistungsberechtigte auf die Unangemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und/oder Heizung hinzuweisen und die tatsächlichen Kosten nur noch maximal 6 Monate anzuerkennen.

Die für eine Bedarfsgemeinschaft anzuerkennende Fläche ist bei einer Haushalts- oder Wohngemeinschaft nicht zu Grunde zu legen, hier können bei zwei Personen bis zu max. 100 qm akzeptiert werden (BSG vom 18.06.2008 Az.: B 14/11 b AS 61/06 R).

### 2.1.11 Zahlungen an Dritte

Leistungen für Unterkunft und Heizung sind auf Antrag des Leistungsberechtigten nach § 22 Abs. 7 SGB II unmittelbar an den Vermieter oder den sonstigen Empfangsberechtigten zu zahlen.

Die Leistungen sollen an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist.

Nur die leistungsberechtigte Person ist über die Zahlung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte schriftlich zu unterrichten.

Die zweckentsprechende Verwendung ist insbesondere nicht sichergestellt, wenn

- Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen,
- 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.

Vor der Entscheidung, dass die Leistungen für die Unterkunft (grundsätzlich nur in Höhe des zustehenden Leistungsanspruches) unmittelbar an den Vermieter oder sonstige Empfangsberechtigte gezahlt werden, ist der Leistungsberechtigte **in jedem Fall anzuhören**. Als Anhörungsfrist bietet sich eine Woche an, bei besonderer Dringlichkeit auch weniger (ggfs. telefonische Anhörung und kurzer Vermerk). Die Anhörung ist zwingend erforderlich, damit nicht in Fällen, in denen die Miete aufgrund von Mietmängeln gemindert wurde, eine Auszahlung der vollen Miete an den Vermieter erfolgt.

Ein Widerspruch gegen die Entscheidung, die Miete direkt an den Vermieter zu überweisen, hat **aufschiebende Wirkung**. Um die Miete dennoch mit befreiender Wirkung an den Vermieter zahlen zu können, ist in jedem Fall **die sofortige Vollziehung der Entscheidung anzuordnen**. Die Voraussetzungen dafür liegen vor, da ein öffentliches Interesse an einer zweckentsprechenden Verwendung der aus Steuermitteln finanzierten Leistungen besteht.

Der Leistungsträger tritt durch die zeitweilige Übernahme der Mietzahlungen nicht in den Mietvertrag des Leistungsberechtigten ein und ist nicht verpflichtet, die Miete bis zum Ablauf der Kündigungsfrist zu zahlen.

## 2.2 Eigenheime/Eigentumswohnungen

### 2.2.1 Grundsatz

Bei der Berücksichtigung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung bei Eigenheimen/ Eigentumswohnungen ist zuerst zu prüfen, ob es sich bei dem vorliegenden Eigentum um geschütztes Vermögen handelt. Hierzu wird auf die Richtlinie zu diesem Thema verwiesen.

### 2.2.2 Laufende Bedarfe für Unterkunft bei geschützten Eigenheimen/ Eigentumswohnungen

Bei Eigenheimen mit nur einer Wohnung und bei selbstbewohnten Eigentumswohnungen sind als mtl. Belastung 1/12 der jährlichen Ausgaben, ggfs. vermindert um Untermieteinnahmen, zugrunde zu legen.

Diese sind auf der Grundlage der Ausgaben für das letzte Kalenderjahr unter Berücksichtigung der bereits eingetretenen Veränderungen zu ermitteln. Die Rentabilitätsberechnung und das Zinsberechnungstool sind im Ordner Vorlagen & Vordrucke zu finden.

Da dieses in der Regel nicht vor Beginn des neuen Kalenderjahres möglich ist, sind die über den 01.01. hinaus bewilligten Leistungen aufgrund der noch nicht bekannten Höhe der zu berücksichtigenden Bedarfe für die Unterkunft und ggf. Heizung immer nur vorläufig gemäß § 41a SGB II zu gewähren.

Zu den berücksichtigungsfähigen Ausgaben gehören neben den üblichen Nebenkosten (siehe hierzu unter 2.1 Mietwohnungen) insbesondere folgende Aufwendungen:

- Grundbesitz- und öffentliche Abgaben (wie Grundsteuern etc.),
- Gebäudeversicherung (Feuer, Wasser, Sturm), Gebäudehaftpflichtversicherung,
- Schornsteinfegerkosten

- Wasser- und Abwassergebühren
- Schuldzinsen und dauernde Lasten, soweit sie mit dem Gebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen.

### **Instandhaltung / Instandsetzung:**

Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur gehören zu den Bedarfen für Unterkunft. Dies gilt aber grundsätzlich nur dann, wenn sie tatsächlich anfallen (BSG vom 03.03.2009 B 4 AS 38/08 R).

Soweit allerdings der Eigentümer einer Eigentumswohnung aufgrund eines Beschlusses der Eigentümersammlung zur Zahlung eines monatlichen Hausgeldes einschl. einer beschlossenen Instandhaltungsrücklage verpflichtet ist, sind diese Kosten zu berücksichtigen.

Erhaltungsmaßnahmen müssen geeignet und erforderlich sein, um das Eigentum zu Wohnungszwecken zu erhalten.

Nach dem Urteil des Bundessozialgerichts sind nur die tatsächlichen Aufwendungen für eine Instandsetzung oder Instandhaltung zu übernehmen, soweit diese nicht zu einer Verbesserung des Standards des selbstgenutzten Eigenheimes führen und sie angemessen sind.

Zuschussweise zu übernehmen sind Aufwendungen als Bedarf für die Unterkunft, die unter Berücksichtigung der in 12 Monaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. Übersteigen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Bedarf für die Unterkunft, kann ein Darlehen erbracht werden, das dinglich gesichert werden soll.

Das Darlehen ist nach § 42 a SGB II in Höhe von 10 % des maßgebenden Regelbedarfs gegenüber dem Darlehensnehmer/ den Darlehensnehmern aufzurechnen. Darlehensnehmer können nur die leistungsberechtigten (Mit-) Eigentümer der Immobilie sein (also nicht deren volljährige oder minderjährige Kinder).

- Entscheidungen hierzu sind immer Einzelfallentscheidungen
- Der Leistungsberechtigte muss i. d. Regel (Ausnahme z.B. Notfälle) vor Instandsetzungsauftrag/ Instandhaltungsauftrag einen entsprechenden Antrag stellen.
- Grundsätzlich kann immer nur die geringstmögliche Maßnahme zur Beseitigung eines Schadens oder einer notwendigen Instandhaltung anerkannt werden.

**Bei geltend gemachten Instandhaltungs- / Instandsetzungsbeträgen ist in begründeten Fällen der Mobile Fachdienst einzuschalten, ab einem Betrag in Höhe von 500,00 € ist immer auch die jeweilige Fachgebietsleitung einzuschalten!**

**Keine** berücksichtigungsfähigen Ausgaben sind:

- In der Regel Tilgungszahlungen  
Ausnahme: Tilgungsbeträge können in Ausnahmefällen bis zur Höhe der abstrakt angemessenen Bedarfe für Unterkunft übernommen werden, wenn der Leistungsberechtigte **alles** unternommen hat, um die Tilgungsraten während des Hilfebezuges so gering wie möglich zu halten (z.B. Tilgungsaussetzung oder Tilgungsstreckung) **und** ansonsten der Verlust der Unterkunft droht.
- Leibrenten als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstücks

### **3.      Verfahrensweise bei unangemessenen Mietkosten/Hausbelastungen           (Wirtschaftlichkeitsprüfung)**

Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 und 3 SGB II sind Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung, soweit sie den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, als Bedarf des allein stehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft so lange zu berücksichtigen, wie es dem allein stehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen zu senken (z.B. Reduzierung der Miete durch Änderung des Mietvertrages, Untervermietung, Wohnungswechsel usw.), **in der Regel für sechs Monate**.

Eine Unterbrechung des Leistungsbezuges führt nicht in jedem Fall zwingend dazu, dass bei einem Wiedereintritt des Leistungsbezuges eine erneute Kostensenkungsaufforderung erforderlich ist. So wirkt bei einer nur kurzfristigen Unterbrechung, z.B. wegen einer befristeten Arbeitsaufnahme unter 6 Monaten, die Aufforderung fort.

Liegen die zu zahlenden Bedarfe für Unterkunft und/oder Heizung über den angemessenen Bedarfen, ist zu prüfen, ob hier eine Aufforderung zur Kostensenkung erfolgen soll.

Sind ausschließlich die Bedarfe für Heizung unangemessen hoch, ist der Leistungsberechtigte aufzufordern, durch ein wirtschaftlicheres Heizverhalten die Kosten zu senken. Sind (auch) die Bedarfe für die Unterkunft unangemessen hoch, kann Folge der Kostensenkungsaufforderung ein erforderlicher Wohnungswechsel des Leistungsberechtigten sein.

Daher ist in diesen Fällen vor der Aufforderung zur Kostensenkung nach § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchzuführen.

Ein Umzug ist immer dann wirtschaftlich, wenn die Einsparungen eines Jahres höher sind als die voraussichtlichen Umzugs- und Folgekosten. Die Entscheidung über die Wirtschaftlichkeit des Umzuges ist anhand des BUH-Berechnungstools vorzunehmen und in der Akte zu dokumentieren.

Wenn die Prüfung ergeben hat, dass ein Umzug wirtschaftlich sinnvoll ist, ist der Leistungsberechtigte schriftlich darauf hinzuweisen, dass die Bedarfe unangemessen sind und nur für einen Übergangszeitraum in vollem Umfang berücksichtigt werden können (s. 4.1 erster Absatz).

Es ist in diesem Zusammenhang erforderlich, dass zu dem konkreten Einzelfall Informationen über den aktuell bestehenden örtlichen Wohnungsmarkt (Zeitungsinserate, Internetangebote, Listen mit freien Wohnungen) in der Akte dokumentiert werden. Zeitungsinserate in Lippe können über die nachstehenden Links aktiviert werden:

<http://www.lz-online.de/anzeigenmarkt/immobilien/>  
<http://www.lippe-aktuell.de/content/anzeigen-immobilien.php?menu=imo>

In besonderen Ausnahmefällen kann auch ein Umzug in eine andere Gemeinde zumutbar sein.

In welchem Umfang Maßnahmen zur Senkung der Aufwendungen zumutbar sind, ist auch unter Berücksichtigung der Besonderheit des Einzelfalles zu prüfen (z.B. Pflegebedürftigkeit oder schwere gesundheitliche Beeinträchtigung eines Mitgliedes der Bedarfsgemeinschaft (Im Ausnahmefall gilt dies auch bei der Pflege von Verwandten gerader Linie in unmittelbarer Nähe); zur Haushaltsgemeinschaft gehörende hoch betagte Menschen, die besonders auf die Erhaltung ihres bisherigen Wohnumfeldes angewiesen sind, ggfs. auch Unzumutbarkeit eines Schulwechsels von Kindern).

Ausnahme: Eine befristete Berücksichtigung unangemessener Bedarfe für Unterkunft und Heizung scheidet aus, wenn die unangemessen teure Unterkunft in Kenntnis dessen angemietet wurde, dass die Kosten vom Leistungsempfänger nicht allein getragen werden können.

Tritt nur wegen der Bedarfe für Unterkunft oder Heizung der neuen Wohnung Bedürftigkeit ein oder wird die Unterkunft während des laufenden Bezuges von Arbeitslosengeld II neu angemietet, wird bei Ü25-jährigen dauerhaft maximal die angemessene Miete, bzw. sofern der Umzug nicht erforderlich war, gegebenenfalls auch nur die bisher zu zahlende Miete berücksichtigt. Letzteres gilt jedoch nur für nicht erforderliche Umzüge innerhalb des sozialen Umfeldes.

Zieht der Leistungsberechtigte in eine andere Wohnortgemeinde werden die am neuen Wohnort geltenden angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung gewährt.

Hinsichtlich der Regelungen für den Bereich der U25-Jährigen wird auf Ziffer 7 verwiesen.

Werden während einer Frist von 6 Monaten keine substantiierten Bemühungen nachgewiesen und damit nicht der Beweis geführt, dass im Einzelfall keine Möglichkeit zur Senkung der Bedarfe für Unterkunft oder Heizung gegeben war, sind die unangemessenen Bedarfe für Unterkunft und/oder Heizung nicht mehr länger als Bedarf zu berücksichtigen.

Kann der Leistungsberechtigte nachweisen, dass er sich ausreichend bemüht hat und nicht schuldhaft erfolglos war, ist die Frist angemessen (Minimum 3 Monate) zu verlängern.

Die Unmöglichkeit einer Senkung der Bedarfe der Unterkunft und/oder Heizung ist gegeben, wenn

- angemessener Wohnraum nicht zur Anmietung zur Verfügung steht,
- keine sonstigen Mietsenkungsmöglichkeiten ersichtlich sind.

## **4. Umzüge**

### **4.1 Zusicherung**

Wenn ein Leistungsberechtigter in eine andere Wohnung umziehen möchte, benötigt er vor Abschluss des Mietvertrages eine Zusicherung zur Berücksichtigung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung. Zuständig für die Zusicherung ist der für die **neue** Unterkunft örtlich zuständige kommunale Träger. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung **verpflichtet**, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

Die Notwendigkeit des Umzugs ist an dieser Stelle nicht zu prüfen.

Die Entscheidung über die Erteilung einer Zusicherung für die Mietkaution oder für Genossenschaftsanteile obliegt ebenfalls dem am Ort der **neuen** Unterkunft zuständigen kommunalen Träger.

Die Entscheidung über eine Zusicherung für Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten trifft der **vor** dem Umzug zuständige kommunale Träger.

Alle Zusicherungen müssen sich jeweils auf konkrete Mietangebote bzw. Bedarfe beziehen.

Die Zusicherung bezüglich der sozialrechtlichen Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung richtet sich nach § 22 Absatz 4 SGB II. Die Entscheidung über die Erteilung einer Zusicherung bezüglich der Übernahme der Kosten für die Mietkaution, die Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten erfolgt nach § 22 Absatz 6 SGB II.

Eine nachträgliche Zustimmung nach erfolgtem Umzug kommt in der Regel nicht in Betracht.

#### **4.1.1 Zusicherung nach § 22 Absatz 4 SGB II**

Die Berücksichtigung der Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung ist hiernach zuzusichern, wenn die Aufwendungen für die neue Wohnung angemessen sind. Zur Prüfung der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung ist das BUH-Berechnungstool zu nutzen.

Die Erforderlichkeit des Umzugs ist in diesem Zusammenhang nur noch zu prüfen, wenn sich die Kosten gegenüber den bisherigen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung erhöhen.

Die Zusicherung ist allerdings keine gesetzliche Voraussetzung für die Übernahme der angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung. Bei einem Umzug ohne vorheriger Zusicherung ist zu unterscheiden, ob der Leistungsberechtigte U 25-jährig oder Ü 25-jährig ist.

Bei den U 25-jährigen ist die vorherige Zusicherung gesetzliche Voraussetzung für die Berücksichtigung von Bedarfen für die Unterkunft und Heizung. Bezüglich der Folgen eines Umzuges ohne Zusicherung bei U 25-jährigen Leistungsberechtigten wird auf die Ziffer 7 ff. verwiesen.



Bei Ü 25-jährigen Leistungsberechtigten gilt folgendes: Wurde bei einem erforderlichen Umzug vorab keine Zusicherung zum Umzug eingeholt, werden die tatsächlichen neuen Bedarfe berücksichtigt, soweit diese angemessen sind. Die darüber hinaus gehenden Kosten können nicht als Bedarf anerkannt werden.

War der Umzug nicht erforderlich und fand innerhalb des sozialen Umfeldes des Leistungsberechtigten statt, werden nach § 22 Absatz 1 Satz 2 SGB II die Bedarfe für die Unterkunft und Heizung dauerhaft maximal nur in der bis dahin anerkannten Höhe erbracht.

Die Bedarfe für die Unterkunft und Heizung können nicht mehr auf die angemessene bisherigen Bedarfe der früheren Wohnung beschränkt werden, wenn Umstände eintreten, die einen Auszug aus der früheren Wohnung erforderlich gemacht hätten (z.B. Geburt eines Kindes, Einzug eines Partners, Abriss der früheren Wohnung).

Darüber hinaus darf dieser Personenkreis nicht von der allgemeinen Heiz- und Nebenkostenentwicklung abgekoppelt werden, die sich auch in der vorherigen Wohnung ausgewirkt hätten.

In den betroffenen Fällen sind daher die Heiz- und Nebenkosten aus der bisherigen Wohnung jeweils um die prozentuale Steigerung nach dem jährlich veröffentlichten Heiz- und Betriebskostenspiegel zu erhöhen. Maßgebend ist die Heizungsart der bisherigen Wohnung.

Ab dem 01.01.2021 bedeutet dies für die Bedarfe der Heizung:

Heizkostenspiegel 2019		Heizkostenspiegel 2020		Steigerung
Heizöl:	18,20 €	Heizöl:	18,10 €	-0,55 %
Erdgas:	16,40 €	Erdgas:	17,00 €	+3,66 %
Fernwärme:	21,30 €	Fernwärme:	22,60 €	+ 6,10 %

Ab dem 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 bedeutet dies für die Bedarfe der Heizung:

Heizkostenspiegel 2018		Heizkostenspiegel 2019		Steigerung
Heizöl:	16,20 €	Heizöl:	18,20 €	+12,30 %
Erdgas:	17,90 €	Erdgas:	16,40 €	- 8,40%
Fernwärme:	22,00 €	Fernwärme:	21,30 €	-3,20 %

Ab dem 01.12.2018 bis zum 31.12.2019 bedeutet dies für die Bedarfe der Heizung:

Heizkostenspiegel 2017		Heizkostenspiegel 2018		Steigerung
Heizöl:	14,40 €	Heizöl:	16,20 €	+12,50 %
Erdgas:	18,80 €	Erdgas:	17,90 €	-4,79%
Fernwärme:	22,50 €	Fernwärme:	22,00 €	-2,22 %

und für die kalten Nebenkosten (relevant für Bad Salzufen, Detmold und Lemgo):

Betriebskostenspiegel 2014		Betriebskostenspiegel 2015		Steigerung
	1,93 €		1,92 €	-

Ab dem 01.12.2017 bis zum 30.11.2018 bedeutet dies für die Bedarfe der Heizung:

Heizkostenspiegel 2016		Heizkostenspiegel 2017		Steigerung
Heizöl:	16,30 €	Heizöl:	14,40 €	-11,66%
Erdgas:	19,20 €	Erdgas:	18,80 €	-2,08%
Fernwärme:	23,00 €	Fernwärme:	22,50 €	-2,17 %

und für die kalten Nebenkosten (relevant für Bad Salzufen, Detmold und Lemgo):

Betriebskostenspiegel 2014		Betriebskostenspiegel 2015		Steigerung

1,93 €	1,92 €	-
--------	--------	---

Ab dem 01.11.2016 bis zum 30.11.2017 bedeutet dies für die Bedarfe der Heizung:

Heizkostenspiegel 2015		Heizkostenspiegel 2016		Steigerung
Heizöl:	17,80 €	Heizöl:	16,30 €	-8,43 %
Erdgas:	17,00 €	Erdgas:	19,20 €	+12,94 %
Fernwärme:	20,40 €	Fernwärme:	23,00 €	+12,75 %

und für die kalten Nebenkosten (relevant für Bad Salzufen, Detmold und Lemgo):

Betriebskostenspiegel 2014		Betriebskostenspiegel 2015		Steigerung
1,93 €		1,92 €		-

Die Obergrenze findet sich in den **tatsächlichen Bedarfen** der neuen Wohnung, soweit diese angemessen (für die Angemessenheitsprüfung gilt die Heizungsart der aktuellen Wohnung) sind. Dabei sind die Unterkunftskosten (Kaltmiete und kalte Nebenkosten) und die Heizkosten, wie üblich, getrennt zu betrachten.

Kosten angemessen	Zusicherung erteilt	/	Anerkennung der tatsächlichen Bedarfe bzw. analog der Zusicherung
Kosten nicht angemessen	Zusicherung <b>nicht</b> erteilt	außerhalb des sozialen Umfelds	max. angemessene Bedarfe am neuen Wohnort
Kosten nicht angemessen	Zusicherung <b>nicht</b> erteilt, Umzug <b>erforderlich</b>	innerhalb des sozialen Umfelds	max. angemessene Bedarfe am neuen Wohnort
Kosten nicht angemessen	Zusicherung <b>nicht</b> erteilt, Umzug <b>nicht erforderlich</b>	innerhalb des sozialen Umfelds	wenn sich die Bedarfe erhöhen auf Dauer nur die bisherige Kaltmiete, bzgl. Heiz- und Nebenkosten (siehe Übersicht Steigerungen)

#### 4.1.2 Zusicherung nach § 22 Absatz 6 SGB II

Die Aufwendungen für Wohnraumbeschaffungskosten und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden. Die vorherige Zusicherung ist damit gesetzliche Voraussetzung für die Übernahme der jeweiligen Bedarfe. Die Bedarfe müssen konkret durch den Leistungsberechtigten nachgewiesen werden. Zum Zeitpunkt des Antrages auf Erteilung der Zusicherung darf der Leistungsberechtigte weder den Mietvertrag abgeschlossen haben, noch darf er bereits andere Verpflichtungen gegenüber Dritten eingegangen sein (z.B. Beauftragung eines Umzugsunternehmens).

Bei der Zusicherung nach § 22 Absatz 6 SGB II handelt es sich um eine Ermessensentscheidung. Die Ausübung des Ermessens ist im Bescheid zu dokumentieren.

In den Fällen, in denen der Umzug durch das Jobcenter veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist **und** ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann, **soll** die Zusicherung erteilt werden.

In diesen Fällen also reduziert sich das Ermessen gegen null. Die Zusicherung kann aber nicht erteilt werden, wenn es sich bei der anzumietenden Wohnung um eine unangemessene Wohnung im Sinne des § 22 Absatz 1 SGB II handelt.

#### **4.1.3 Zusicherung nach § 22 Absatz 4 und 6 SGB II bei Umzug in den Bereich eines anderen Trägers**

Die Zusicherung nach § 22 **Absatz 4** SGB II ist bei einem Umzug in den Zuständigkeitsbereich eines anderen Trägers von diesem Träger zu erteilen. Voraussetzung für die Zusicherung der Übernahme der Bedarfe für Unterkunft und Heizung ist lediglich, dass die Kosten der neuen Wohnung angemessen sind. Ist diese Voraussetzung erfüllt, ist der neu zuständige Träger zur Erteilung der Zusicherung nach Absatz 4 verpflichtet.

Für die Zusicherung von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten nach § 22 **Absatz 6** SGB II ist der bisherige Leistungsträger zuständig. Für die Übernahme einer Mietkaution oder für den Kauf von Genossenschaftsanteile erteilt dagegen der am Ort der neuen Unterkunft zuständige Träger die Zusicherung.

#### **4.1.4 Erforderlichkeit eines Umzuges**

Umzüge können aus sonstigem Grund als notwendig angesehen werden, wenn mit ihnen den Aufgaben und Zielen des Gesetzes (§ 1 SGB II) entsprochen wird; wenn also durch den Umzug Hilfebedürftigkeit vermieden oder beseitigt, die Dauer der Hilfebedürftigkeit verkürzt oder der Umfang der Hilfebedürftigkeit verringert wird, die Erwerbsfähigkeit des Leistungsberechtigten erhalten, verbessert oder wiederhergestellt wird, familienzusammenhängende Lebensverhältnisse von erwerbsfähigen Leistungsberechtigten die Kinder erziehen oder pflegebedürftigen Angehörige betreuen, berücksichtigt werden oder behindertenspezifische Nachteile überwunden werden.

Ein Umzug ist u.a. erforderlich und angemessen, wenn die bisherige Wohnung zu klein ist, bauliche oder sanitäre Mängel aufweist, soweit diese nicht mit vertretbarem Aufwand zu beheben sind, aus beruflichen oder gesundheitlichen Gründen, bei Trennung oder Scheidung oder aufgrund einer Behinderung. Ggf. ist zur Ermittlung des Sachverhalts der Mobile Fachdienst einzuschalten.

Erforderlich ist ein Umzug auch dann, wenn aufgrund der Geburt eines Kindes der bisherige Wohnraum zu klein geworden ist. Soll der Umzug in eine größere Wohnung bereits während der Schwangerschaft erfolgen, kann der höhere Wohnraumbedarf regelmäßig frühestens ab der 21. Schwangerschaftswoche anerkannt werden. Im Einzelfall kann von dieser Regelung abgewichen werden. Ebenfalls ist ein Umzug auch dann erforderlich, wenn eine wirksame Kündigung durch den Vermieter ausgesprochen oder sogar Räumungsklage erhoben wurde.

### **Verfahren bei Umzügen**

#### **4.1.5 Maklergebühren**

Maklergebühren können im Kreis Lippe nicht bzw. nur in sehr seltenen Einzelfällen übernommen werden, da aufgrund der derzeitigen Wohnraumsituation im Kreis Lippe die Hinzuziehung eines Maklers nicht notwendig erscheint. Eine angemessene Eigeninitiative ist im Vorfeld zu verlangen.

Bei der Suche nach einer angemessenen Wohnung können neben den Anzeigen in der örtlichen Presse und den Angeboten im Internet (z. B. [www.immobilienscout.de](http://www.immobilienscout.de), [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de)) auch die örtlichen Wohnungsbaugesellschaften angerufen werden. Zeitungsinserate sind durch die Regelbedarfe abgegolten.

Bei überregionalen Umzügen sind die Wohnungsbeschaffungskosten vom bisherigen Träger zu übernehmen.

#### **4.1.6 Mietkaution / Genossenschaftsanteile**

Auch die Übernahme einer Mietkaution ist von einer vorherigen Zusicherung abhängig. Voraussetzung für die Übernahme einer Mietkaution als Darlehen sind die Angemessenheit der neuen Wohnung sowie die Erforderlichkeit des Umzuges.

Eine Übernahme von Mietkautionen soll gem. § 22 Absatz 6 Satz 3 SGB II nur im Rahmen eines Darlehens erfolgen. Darlehensnehmer sind in der Regel alle Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft. Ein gewährtes Darlehen wird nach § 42 a Abs. 2 SGB II ab dem Folgemonat der Auszahlung mtl. mit 10 % der maßgebenden Regelbedarfe aller Darlehensnehmers getilgt. Die Aufrechnung ist gegenüber den Darlehensnehmern schriftlich durch Verwaltungsakt zu erklären.

Die Übernahme von Mietkautionen/ Genossenschaftsanteilen und ggfls. Maklergebühren steht im Ermessen des Leistungsträgers. Grundsätzlich kann von den Leistungsberechtigten verlangt werden, vorhandenes anrechnungsfreies Einkommen und Vermögen einzusetzen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Mietkaution/ Genossenschaftsanteile lediglich bei dem Vermieter als Sicherheit hinterlegt wird/ werden. Die hinterlegte Mietkaution/ die Genossenschaftsanteile bleiben weiterhin Vermögen des Mieters. Von daher kann es durchaus gerechtfertigt sein, den Antrag abzulehnen und auf den Einsatz des anrechnungsfreien Einkommens zu verweisen. Das gleiche gilt für den Einsatz des ansonsten geschützten Vermögens (z.B. Verwendung einer früheren Mietkaution).

Bei Gewährung eines Darlehens für die Mietkaution, bzw. Genossenschaftsanteile soll vom Leistungsempfänger eine Abtretungserklärung unterschrieben werden. Diese ist dem Vermieter gegenüber bekannt zu geben.

Die Mietkaution ist nach § 22 Absatz 3 bei überregionalem Umzug vom neuen Träger zu übernehmen.

Die Gewährung eines Darlehens zur Sicherstellung einer Mietkaution steht, immer in vorheriger Absprache mit dem jeweiligen Treuhänder, in der Regel der Wohlverhaltensphase während einer Privatinsolvenz nicht entgegen. Denn unter Berücksichtigung der Regelung des § 42a SGB II (max. Tilgung aller Darlehen in Höhe von 10 % des RB und damit Sicherung des Existenzminimums) werden die Obliegenheiten in der Wohlverhaltensphase im Sinne des § 295 InsO nicht verletzt.

#### **4.1.7 Umzugskosten**

Für die Durchführung des Umzuges ist vorrangig auf den Einsatz von Selbsthilfekräften (Eigenleistung) und/ oder Nachbarschaftshilfe hinzuwirken. Der Maßstab für die Zumutbarkeit, den Umzug allein oder mit Bekannten durchzuführen, liegt sehr hoch.

Nur in Ausnahmefällen können – nach Genehmigung der jeweiligen Fachgebietsleitung unter Vorlage der entsprechenden Verhandlungsniederschrift (siehe unter Vorlagen und Vordrucke) - Umzugskosten z.B. für ein Umzugsunternehmen übernommen werden. Hierzu sind vom Leistungsberechtigten drei Kostenvoranschläge einzureichen.

Umzugskosten unter Zuhilfenahme privater Dritter (Freunde, Familie, Bekannte, sonstige Dritte) sollten einen angemessenen Betrag für die Bewirtung der Helfer (max. 3 Helfer à 10 €) nicht übersteigen, diese Kosten werden auf gesonderten Antrag anerkannt. Neben den Kosten der Bewirtung sollen wegen der Bekämpfung der illegalen Beschäftigung für die Helfer keine weiteren Kosten übernommen werden. Erforderliche Sachkosten/ Leihgebühren für Fahrzeuge sind in angemessenem Umfang zu übernehmen.

Auch doppelte Mietzahlungen, z.B. aufgrund von Kündigungsfristen für die alte Wohnung, können im Rahmen von Umzugskosten übernommen werden. Die durch einen Umzug des Leistungsberechtigten, zu dem eine vorherige Zusicherung erteilt wurde, unmittelbar veranlassten Kosten für die Umstellung des Telefon- und Internetanschlusses und für einen Postnachsendauftrag zählen zu den berücksichtigungsfähigen Umzugskosten gem. § 22 Abs. 6 SGB II. Anfallende Kosten für einen Herdanschluss können ebenfalls berücksichtigt werden.

Bei überregionalen Umzügen sind die Umzugskosten vom bisherigen Träger zu übernehmen.

#### **4.1.8 Renovierungskosten**

Schönheitsreparaturen sind nach [§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB](#) vom Vermieter zu tragen. Sie sind damit grundsätzlich vom Träger der Grundsicherung nicht zu übernehmen, es sei denn, eine vertragliche

Verpflichtung des Leistungsempfängers hierzu ist wirksam begründet worden (BSG Urteil vom 13. 8. 2008, B 11b AS 31/06 R9).

Grundsätzlich ist der Vermieter verpflichtet für den bewohnbaren Zustand der Wohnung Sorge zu tragen. Ihm obliegen auch die Renovierungskosten. Lediglich Kleinreparaturen bis zu einer bestimmten Höhe kann der Vermieter auf den Mieter abwälzen. Hierfür ist ein Betrag im Regelbedarf vorgesehen. Sollte dieser zur Zahlung der Reparatur nicht ausreichen, kommt die Gewährung eines Darlehens nach § 24 Absatz 1 SGB II in Betracht.

Nach der Rechtsprechung des BSG können Kosten der Einzugsrenovierung zu den Bedarfen für Unterkunft nach § 22 Abs.1 SGB II gehören, soweit sie erforderlich sind, um die Bewohnbarkeit der Unterkunft herzustellen **und** keine renovierten Wohnungen in nennenswertem Umfang zur Verfügung stehen. Zur Bewohnbarkeit gehört auch im unteren Wohnungssegment eine Ausstattung der Wohnung mit einem einfachen Wand- und Fußbodenbelag.

Die Erneuerung eines Teppichbodens ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes keine Schönheitsreparatur. Grundsätzlich ist daher der Vermieter verpflichtet schadhafte Bodenbelag zu ersetzen.

Sofern eine Einzugsrenovierungszahlung erfolgt ist, scheidet die Übernahme einer Auszugsrenovierung für die gleiche Wohnung aus.

Im Fall, dass ein Umzug erforderlich ist und bei Auszug aus der alten Wohnung eine vertraglich vereinbarte Renovierung vom Mieter vorgenommen werden muss, sind hierfür Kosten in angemessenem Umfang (für Raufasertapeten, Farbe) als Beihilfe zu übernehmen.

Als angemessen können sowohl für eine Einzugs- als auch für eine Auszugsrenovierung folgende Werte betrachtet werden:

- 116,50 Euro für Tapeten, Kleister, Farbe, Zubehör bis 50 (angemessene) qm
- 35,00 Euro je weitere 15 (angemessene) qm

In den Fällen, in denen ausschließlich oder zusätzlich Kosten für einen Bodenbelag geltend gemacht werden, **kann** ein Betrag in Höhe von maximal 5,00 Euro pro qm gewährt werden. **In diesen Fällen ist vor der Bewilligung der Mobile Fachdienst einzuschalten.**

## 5. Mietschulden

Mietschulden können nach § 22 Abs.8 SGB II darlehensweise übernommen werden, wenn Leistungen für Unterkunft und Heizung gewährt werden, soweit nicht anrechnungsfreies Einkommen (z.B. Freibeträge aus Erwerbseinkommen) und Schonvermögen nach § 12 Abs.2 Nr.1 SGB II dafür eingesetzt werden können.

Sie sollen erbracht werden, sofern dies zur Sicherung der angemessenen Unterkunft gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht.

Die Gewährung eines Darlehens für Mietschulden kommt grundsätzlich nur bei angemessenem Wohnraum in Betracht.

Auch Schulden bei Versorgungsunternehmen (Heizenergie und Wasser) können darlehensweise übernommen werden, sofern sonst ein Versorgungsstopp droht. Der Leistungsberechtigte ist jedoch vorrangig auf Selbsthilfemöglichkeiten (z.B. Ratenzahlungsvereinbarungen mit dem Versorgungsunternehmen, ggf. einstweilige Verfügung gegen den Energieversorger) hinzuweisen.

## 6. Räumungsklagen

Nach § 22 Absatz 9 SGB II hat das Gericht bei Eingang einer Räumungsklage dem örtlich zuständigen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende hierüber Mitteilung zu machen.

Sofern entsprechende Mitteilungen in Fällen mit Leistungsanspruch eingehen, ist nach Klärung, ob die Voraussetzungen für die Übernahme der Mietschulden (s. Ziffer 5) vorliegen, in einem Gespräch mit dem Vermieter zu prüfen, ob die Räumungsklage durch die Übernahme überhaupt noch abgewendet werden kann. Der Leistungsberechtigte ist anzuschreiben und über den Sachverhalt zu informieren. Ihm ist Gelegenheit zu geben, innerhalb einer Frist von einer Woche mitzuteilen, ob er an einer darlehensweisen Übernahme der Mietschulden interessiert ist. Meldet er sich innerhalb dieser Frist nicht, ist nichts weiter zu veranlassen.

## **7. Unter 25 – jährige Erwachsene**

### **7.1 Voraussetzungen eines Umzuges (aus dem Elternhaus)**

Sofern U25-Jährige umziehen, werden ihnen Bedarfe für Unterkunft und Heizung für die Zeit bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur erbracht, wenn ihnen dies vor Abschluss des Mietvertrages zugesichert wurde (§ 22 Absatz 5 Satz 1 SGB II).

Nur wenn die folgenden Voraussetzungen vorliegen, ist eine Zusicherung zum Umzug eines U25-Jährigen gem. § 22 Absatz 2a Satz 2 SGB II zu erteilen:

- Der Betroffene kann aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder des Elternteiles verwiesen werden.
- Der Bezug der Unterkunft ist zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich.
- Es liegt ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vor.

Die Rechtsprechung zu BAB/ BAföG hat folgende Gründe als besonders schwerwiegend anerkannt:

Die schwerwiegenden sozialen Gründe können in der Person der Eltern/ des Elternteils als auch des Jugendlichen liegen.

- Eltern-Kind-Familie hat nie bestanden oder ist seit längerem nachhaltig und dauerhaft gestört.
- Kind war in Pflegefamilie/ im Heim untergebracht.
- Elternteil oder Jugendlicher ist schwer alkoholkrank, drogenabhängig, psychisch erkrankt.
- Prostitution oder andauernde Straffälligkeit eines Elternteiles oder des Jugendlichen.
- Es besteht Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl des Jugendlichen oder der Eltern/ eines Elternteiles oder Angehöriger des Haushalts.

Die üblichen, altersbedingten Auseinandersetzungen („Generationenkonflikte“) reichen nicht aus.

Der U25-Jährige ist aufzufordern, die beigefügte Checkliste ausgefüllt einzureichen.

Die Entscheidung soll immer im Einvernehmen mit dem Fallmanager U25 erfolgen. Dieser füllt – sofern möglich - den Teil 2 der Checkliste aus. Es wird im nächsten Schritt eine gemeinsame Lösung gesucht. Ist diese aufgrund der vorliegenden Unterlagen noch nicht möglich, sollte ein gemeinsamer Termin mit dem Kunden und ggfls. auch mit seinen Eltern durchgeführt werden, um eine Lösung zu finden.

Gegebenenfalls kann auch eine zusätzliche Kontaktaufnahme mit anderen Trägern, dem Jugendamt und/ oder der Polizei bei der Aufklärung der Frage, ob eine eigene Wohnung gerechtfertigt ist, helfen, sofern dort Erfahrungen mit der Familie / dem U25 bestehen.

Zur Feststellung, ob der Umzug zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist, ist stets Rücksprache mit dem Fallmanager U25 zu halten.

Sonstige, ähnlich schwerwiegende Gründe können eine in Kürze beabsichtigte Heirat, eine Schwangerschaft, der Zusammenzug mit dem Kindsvater/der Kindesmutter oder ähnliches sein.

Zieht ein Betroffener um und ist weder die Zusicherung eingeholt worden noch kann sie nachgeholt werden, stehen ihm bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres keine Kosten der Unterkunft und nur 80% Regelbedarf zu. Eine Haushaltserstaussstattung wird in diesen Fällen nicht gewährt.

Sofern die genannten Voraussetzungen nach Überprüfung vorliegen, kann die Zusicherung auch im Nachhinein erteilt werden, wenn es dem

- Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen (§ 22 Absatz 2a Satz 3 SGB II).

-

An den wichtigen Grund sind erhöhte Anforderungen zu stellen. Hierzu zählt insbesondere, dass es dem Leistungsberechtigten wegen möglicher Gefahr für Leib und Leben nicht zuzumuten war, noch länger im Haus der Eltern/ des Elternteiles zu bleiben.

## **7.2 Umzug in Kenntnis der Bedürftigkeit**

Nach § 22 Absatz 5 Satz 4 SGB II werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung dann nicht erbracht, wenn U25-Jährige vor Beantragung von Leistungen in eine eigene Wohnung in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Leistungsgewährung herbei zu führen.

Es ist demzufolge nachzuvollziehen, ob der U25-Jährige bei Anmietung der Wohnung bereits wissen musste, dass ihm die Bestreitung seines Lebensunterhaltes auf Dauer nicht möglich ist. Dies kommt insbesondere in Frage, wenn der Bedarf in den Monaten vor Antragstellung aus dem (versiegenden) Vermögen gedeckt oder trotz eines befristeten Arbeitsvertrages der Umzug vorgenommen wurde.

Der U25-Jährige hat zu erklären, wie er sich die Bestreitung des Lebensunterhaltes und der Mietkosten beim Umzug vorgestellt hatte und warum diese Möglichkeit nunmehr entfallen ist.

## Anlage 1

### Empfehlung zur Berechnung der Brennstoffbeihilfe

Die Berechnung der angemessenen Brennstoffbeihilfe kann immer nur einzelfallbezogen vorgenommen werden. Als Orientierung kann der im bundesweiten Heizkostenspiegel festgelegte Wert für den erhöhten Verbrauch bei zentraler Warmwasserversorgung von derzeit **18,10 Euro** qm/Jahr und bei dezentraler Warmwasserversorgung von derzeit **16,50 Euro** qm/Jahr angenommen werden.

Bei dem zu berücksichtigenden Zeitraum ist grundsätzlich auf den jeweiligen Bewilligungsabschnitt abzustellen.

Soweit bei Vorliegen des Heizmaterialbedarfs ein Leistungsbezug über das Ende des Bewilligungsabschnittes hinaus hinreichend wahrscheinlich ist, kann bei der Berechnung der angemessenen Menge der Brennstoffbeihilfe auch auf einen Zeitraum nach dem Ende des aktuellen Bewilligungsabschnittes bis zu insgesamt 12 Monaten abgestellt werden.

Falls die Bedarfsgemeinschaft weiteres Heizöl benötigt, ist im Einzelfall zu prüfen, ob hier eine weitere Bewilligung aufgrund von besonderen Umständen und unter Berücksichtigung des Gesamtfallprinzips gerechtfertigt ist. Dieser Sonderfall ist in der Akte zu dokumentieren und im Zweifelsfall vorab mit der Fachgebietsleitung zu besprechen.

#### Beispielsrechnung:

Angemessene Brennstoffbeihilfe für ein Jahr:

(Ausgangsbasis: Ehepaar mit drei Kindern und 110 qm Wohnfläche, zentrale Warmwasserversorgung)

Heizkosten einschl. Warmwasserversorgung: **110 qm x 18,10 Euro = 1.991,00 Euro**

(Bei Eigentumswohnungen mit Etagenheizung und Eigenheimen ist der angemessene Bedarf zusätzlich um die Pauschale für Betriebsstrom zu erhöhen.)

#### Ausnahmen zu dieser Regelung:

Wenn das Ausscheiden aus dem Leistungsbezug absehbar ist, dann ist die angemessene Brennstoffbeihilfe nur anteilig für die verbleibenden Monate zu berechnen.

#### Hilfebedürftigkeit allein wegen Brennstoffbeihilfe:

Entsprechend einem Urteil des LSG Baden-Württemberg vom 24.04.2009 (L 12 AS 4195/08) ist die Gewährung von Einmalleistungen für Brennstoffe an einen laufenden Hilfebedarf zu knüpfen. Bei der Anspruchsprüfung sind die Beschaffungskosten auf die Monate umzulegen, für die das Heizmaterial benötigt wird.

„Werden wegen erzielten Einkommens keine laufenden Leistungen bezogen, ist die Hilfebedürftigkeit nicht allein zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Heizkostenforderung zu ermitteln, sondern fiktiv eine Aufteilung der Kosten auf den Zeitraum vorzunehmen, für den das Heizmaterial vorgesehen ist. Nur wenn bei Berechnung der monatlich umgelegten Heizkosten Hilfebedürftigkeit besteht, können die Kosten für das Heizmaterial vom Grundsicherungsträger übernommen werden.“



**Anlage 2**

---

**Name, Vorname des Kunden**

**Kunden-Nr.**

**Checkliste Teil 1, vom Antragsteller auszufüllen:**

1. Die Eltern, bei denen ich lebe, sind Eigentümer eines Hauses/einer Eigentumswohnung  ja  nein  
**ODER**  
*Der Elternteil, bei dem ich lebe, ist Eigentümer eines Hauses/einer Eigentumswohnung*  ja  nein
2. Die Eltern, bei denen ich lebe, sind Mieter einer Wohnung  ja  nein  
**ODER**  
Der Elternteil, bei dem ich lebe, ist Mieter einer Wohnung  ja  nein
3. Gesamtwohnfläche \_\_\_\_\_ qm
4. Anzahl der Zimmer (ohne Küche, Bad, Flur), evtl. Grundrisskizze  
\_\_\_\_\_
5. Anzahl der Bewohner des Hauses/der Wohnung  
\_\_\_\_\_
6. Mir steht ein eigenes Zimmer zur alleinigen Nutzung zur Verfügung  ja  nein
7. Wenn nein; mit wem muss das Zimmer geteilt werden? (Schwester/ Bruder, sonstige Person, Alter)
8. Größe des Zimmers \_\_\_\_\_ qm
9. Ausführliche Begründung, warum aus Ihrer Sicht ein Umzug in eine eigene Wohnung erforderlich ist (ggf. Nachweise beifügen):

---

---

---

---

---

**Name, Vorname des Kunden**

**Kunden-Nr.**

**Checkliste, Teil 2, vom Fallmanager (u 25) auszufüllen:**

1. Ist der Antragsteller bereits bekannt gewesen?  ja  nein

2. Wurden bereits Besonderheiten in der Familie geschildert?  
Wenn ja, welche?  ja  nein

---

---

3. Wurden vom Leistungsempfänger bereits Besonderheiten zu  
den Wohnverhältnissen geschildert?  
Wenn ja, welche?  ja  nein

---

---

4. Sind in der Person des Antragstellers bereits Verhaltensauffälligkeiten  
festgestellt worden, die einen Umzug notwendig erscheinen lassen (z.B.  
Drogen, Alkohol, Aggressivität)?  ja  nein

---

---

5. Sind andere Institutionen/ Einrichtungen, z.B. Jugendamt/ Familienbera-  
tungsstellen/ Suchtberatung o.ä., bereits  
beteiligt gewesen?  ja  nein

6. Wenn nein, wäre vor einem Umzug zunächst eine Beratung durch eine  
andere Institution/ Einrichtung anzuraten?  ja  nein

7. Werden andere Lösungsmöglichkeiten als der Umzug gesehen?  
Wenn ja; welche?  ja  nein

---

---

8. Abschließende Beurteilung:

---

---

---

---

### Anlage 3

Stadt/ Gemeinde	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	pro qm max. +NK	pro qm max. +NK	pro qm max. +NK	pro qm max. +NK	pro qm max. +NK	pro qm max. +NK
Bad Salzufflen	4,60 € + 1,94 €	4,60 € + 1,94 €	4,60 € + 1,91 €*	4,60 € bis 31.10.15 + 2,00 € ab 01.11.15 + 1,93 €	4,60 € + 1,93 €	5,12 € + 1,92 €
Detmold	4,90 € + 1,94 €	4,90 € + 1,94 €	5,06 € + 1,91 €*	5,06 € bis 31.10.15 + 2,00 € ab 01.11.15 + 1,93 €	5,06 € + 1,93 €	5,20 € + 1,92 €
Lemgo	4,20 € + 1,94 €	bis 28.02.13 4,20 € ab 01.03.13 4,65 € + 1,94 €	4,65 € + 1,91 €*	4,65 € bis 31.10.15 + 2,00 € ab 01.11.15 + 1,93 €	4,65 € + 1,93 €	4,65 € + 1,92 €

#### 2016 – Tabelle zu § 12 Wohngeldtabelle - (gültig bis 31.12.2019)

Bedarfe der Unterkunft (Kaltmiete und kalte Nebenkosten)

Person(en)	eine:	zwei:	drei:	vier:	fünf:	jede weitere:
Ort						
Augustdorf:	343,20 €	415,80 €	495,00 €	577,50 €	660,00 €	78,10 €
Barntrup:	343,20 €	415,80 €	495,00 €	577,50 €	660,00 €	78,10 €
Blomberg:	343,20 €	415,80 €	495,00 €	577,50 €	660,00 €	78,10 €
Dörentrup:	343,20 €	415,80 €	495,00 €	577,50 €	660,00 €	78,10 €
Extertal:	343,20 €	415,80 €	495,00 €	577,50 €	660,00 €	78,10 €
Horn-Bad Meinberg:	343,20 €	415,80 €	495,00 €	577,50 €	660,00 €	78,10 €
Kalletal:	343,20 €	415,80 €	495,00 €	577,50 €	660,00 €	78,10 €
Lage:	386,10 €	467,50 €	556,60 €	650,10 €	742,50 €	89,10 €
Leopoldshöhe:	386,10 €	467,50 €	556,60 €	650,10 €	742,50 €	89,10 €
Lügde:	343,20 €	415,80 €	495,00 €	577,50 €	660,00 €	78,10 €
Oerlinghausen:	386,10 €	467,50 €	556,60 €	650,10 €	742,50 €	89,10 €
Schieder - Schwalenberg:	343,20 €	415,80 €	495,00 €	577,50 €	660,00 €	78,10 €
Schlangen:	343,20 €	415,80 €	495,00 €	577,50 €	660,00 €	78,10 €

#### 2012 – Tabelle zu § 12 Wohngeldtabelle - (gültig bis 31.12.2015)

Bedarfe der Unterkunft (Kaltmiete und kalte Nebenkosten)

Person(en)	eine:	zwei:	drei:	vier:	fünf:	jede weitere:
Ort						
Augustdorf:	292,00 €	352,00 €	424,00 €	490,00 €	561,00 €	66,00 €
Barntrup:	292,00 €	352,00 €	424,00 €	490,00 €	561,00 €	66,00 €
Blomberg:	292,00 €	352,00 €	424,00 €	490,00 €	561,00 €	66,00 €
Dörentrup:	292,00 €	352,00 €	424,00 €	490,00 €	561,00 €	66,00 €
Extertal:	292,00 €	352,00 €	424,00 €	490,00 €	561,00 €	66,00 €
Horn-Bad Meinberg:	308,00 €	380,00 €	451,00 €	523,00 €	600,00 €	72,00 €
Kalletal:	292,00 €	352,00 €	424,00 €	490,00 €	561,00 €	66,00 €
Lage:	308,00 €	380,00 €	451,00 €	523,00 €	600,00 €	72,00 €
Leopoldshöhe:	308,00 €	380,00 €	451,00 €	523,00 €	600,00 €	72,00 €
Lügde:	292,00 €	352,00 €	424,00 €	490,00 €	561,00 €	66,00 €

Oerlinghausen:	308,00 €	380,00 €	451,00 €	523,00 €	600,00 €	72,00 €
Schieder - Schwalenberg:	292,00 €	352,00 €	424,00 €	490,00 €	561,00 €	66,00 €
Schlangen:	292,00 €	352,00 €	424,00 €	490,00 €	561,00 €	66,00 €

## Anlage 4

Für den Zeitraum 01.01.2011 bis 31.12.2020 waren folgende Bedarfe in Anlehnung an den bundesweiten Heizkostenspiegel 2011 bis 2018 als angemessen anzuerkennen.

### 01.12.2019 bis 31.12.2020

Bei zentraler Warmwassererzeugung:

Heizöl: 18,20 Euro qm/Jahr  
Erdgas: 16,40 Euro qm/Jahr  
Fernwärme: 21,30 Euro qm/Jahr

In diesen Beträgen sind bereits Anteile für die Warmwasserbereitung in Höhe von jeweils 1,55 Euro pro qm/Jahr enthalten.

Bei dezentraler Warmwassererzeugung:

Heizöl: 16,65 Euro qm/Jahr  
Erdgas: 14,85 Euro qm/Jahr  
Fernwärme: 19,75 Euro qm/Jahr

### 01.12.2018 bis 30.11.2019

Bei zentraler Warmwassererzeugung:

Heizöl: 16,20 Euro qm/Jahr  
Erdgas: 17,90 Euro qm/Jahr  
Fernwärme: 22,00 Euro qm/Jahr

In diesen Beträgen sind bereits Anteile für die Warmwasserbereitung in Höhe von jeweils 1,45 Euro pro qm/Jahr enthalten.

Bei dezentraler Warmwassererzeugung:

Heizöl: 14,70 Euro qm/Jahr  
Erdgas: 16,40 Euro qm/Jahr  
Fernwärme: 20,50 Euro qm/Jahr

### 01.12.2017 bis 30.11.2018

Bei zentraler Warmwassererzeugung:

Heizöl: 14,40 Euro qm/Jahr  
Erdgas: 18,80 Euro qm/Jahr  
Fernwärme: 22,50 Euro qm/Jahr

In diesen Beträgen sind bereits Anteile für die Warmwasserbereitung in Höhe von jeweils 1,45 Euro pro qm/Jahr enthalten.

Bei dezentraler Warmwassererzeugung:

Heizöl: 12,95 Euro qm/Jahr  
Erdgas: 17,35 Euro qm/Jahr  
Fernwärme: 21,05 Euro qm/Jahr

### 01.11.2016 bis 30.11.2017

Bei zentraler Warmwassererzeugung:

Heizöl: 16,30 Euro qm/Jahr  
Erdgas: 19,20 Euro qm/Jahr  
Fernwärme: 23,00 Euro qm/Jahr

In diesen Beträgen sind bereits Anteile für die Warmwasserbereitung in Höhe von jeweils 1,75 Euro pro qm/Jahr enthalten.

Bei dezentraler Warmwassererzeugung:

Heizöl: 14,55 Euro qm/Jahr  
Erdgas: 17,45 Euro qm/Jahr

Fernwärme: 21,25 Euro qm/Jahr

01.11.2015 bis 31.10.2016

Bei zentraler Warmwassererzeugung:

Heizöl: 19,70 Euro qm/Jahr

Erdgas: 18,90 Euro qm/Jahr

Fernwärme: 22,30 Euro qm/Jahr

In diesen Beträgen sind bereits Anteile für die Warmwasserbereitung in Höhe von jeweils 1,90 Euro pro qm/Jahr enthalten.

Bei dezentraler Warmwassererzeugung:

Heizöl: 17,80 Euro qm/Jahr

Erdgas: 17,00 Euro qm/Jahr

Fernwärme: 20,40 Euro qm/Jahr

01.01.2015 bis 31.10.2015

Bei zentraler Warmwassererzeugung:

Heizöl 22,90 Euro qm/Jahr

Erdgas 20,30 Euro qm/Jahr

Fernwärme: 23,50 Euro qm/Jahr

In diesen Beträgen sind bereits Anteile für die Warmwasserbereitung in Höhe von jeweils 2,00 Euro pro qm/Jahr enthalten.

Bei dezentraler Warmwassererzeugung:

Heizöl: 20,90 Euro qm/Jahr

Erdgas: 18,30 Euro qm/Jahr

Fernwärme: 21,50 Euro qm/Jahr

01.01.2014 bis 31.12.2014

Heizöl: 21,90 Euro qm/Jahr

Erdgas: 18,00 Euro qm/Jahr

Fernwärme: 20,30 Euro qm/Jahr

Bei Heizkostenabrechnungen für das Jahr 2014 sind rückwirkend die ab 01.01.2015 gültigen (höheren) Werte anzuerkennen.

01.11.2012 bis 31.12.2013

Heizöl: 19,60 Euro qm/Jahr

Erdgas: 16,90 Euro qm/Jahr

Fernwärme: 18,50 Euro qm/Jahr

Bei Heizkostenabrechnungen für das Jahr 2013 waren rückwirkend die ab 01.01.2014 gültigen (höheren) Werte anzuerkennen.

01.01.2011 bis 31.10.2012

Heizöl: 19,20 Euro qm/Jahr

Erdgas: 17,00 Euro qm/Jahr

Fernwärme: 21,60 Euro qm/Jahr

Die für den Zeitraum vom 01.01.2011 bis 31.12.2014 geltenden Beträge beinhalteten nur die reinen Bedarfe für die Heizung, nicht aber die Kosten der Warmwasserbereitung. Aus diesem Grund waren in diesen Fällen zusätzlich auch die Kosten für die Warmwasserbereitung in Höhe von monatlich 0,25 Euro pro qm nach dem Betriebskostenspiegel NRW zu berücksichtigen und erhöhten damit die angemessenen Bedarfe der Heizung.