

Mietoberwerte Jobcenter Weimarer Land ab 01.11.2020

Personen in Bedarfsgemeinschaft	Größe in m ²	angemessene Bruttomonatskaltmieten in €
1	45	320
2	60	390
3	75	490
4	90	590
5	105	750
für jedes BG-Mitglied	+15m ²	

FACHLICHE HINWEISE

für die Durchführung von § 22 SGB II

Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Inhaltsverzeichnis

I.	Vorbemerkungen	ab Seite:	3
II.	Rechtsgrundlagen		3
III.	Aufwendungen für Unterkunft		4
	a. Grundsätze		4
	b. Antragstellung		4
	c. Miete		4
	1. Allgemeines		4
	2. Grundmiete, Modernisierungszuschläge, Begriffe		6
	3. Betriebskosten		7
	(a) Kalte Betriebskosten		7
	(b) Keine kalten Betriebskosten		8
	d. Kosten für Haus- und Wohnungseigentum		9
	e. Renovierungen und Schönheitsreparaturen		13
	1. Auszugsrenovierung , Schönheitsreparaturen		13
	2. Kleine Instandhaltungen innerhalb Mietverhältnis		14
	3. Einzugsrenovierung		14
	4. Beschädigung der Mietsache		14
	5. Schlussrenovierung nach Tod		15
IV.	Angemessenheitsprüfung bzgl. Bruttokaltmiete (BKM)		15
	a. Allgemeines		15
	b. Richtwerte		15
	c. Wohnflächenhöchstgrenzen		16
	d. Angemessene Kosten		16
V.	Kostensenkungsverfahren		17
	a. Angemessenheit der Wohnfläche		17
	b. Übersteigen der Richtwerte		18
	c. andere Gründe, die gegen Zumutbarkeit der Kostensenkung sprechen		18
	d. Abgleich mit dem Wohnungsmarkt		18
	e. Wirtschaftlichkeitsprüfung		19
	f. Aufforderung zur Kostensenkung		20
	g. Berücksichtigung der angemessenen Bruttokaltmiete		21
VI.	Aufwendungen für Heizung und Warmwasser		22
	a. Angemessenheit der Bedarfe für Beheizung ohne Warmwasser		23
	b. Angemessenheitsprüfung bei zentraler Warmwasserbereitung		24
	c. Besonderheiten bei Beheizung mit Strom		25
	d. Periodische Heizbedarfe		26
	1. Ermittlung des Heizmittelbedarfs und Umfangs		26
	2. Ermittlung des individuellen Heizbedarfs		26
	3. Verfahren Kostenübernahme		29
	4. Verfahren bei Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen		30
	e. Sonstige Nebenkosten, die den Heizkosten zuzuordnen sind Kosten der Versorgung mit Wärme)		31

1.	Wartungskosten Heizungsanlage	31
2.	Stromkosten für den Betrieb der Heizungsanlage	31
f.	Warmwasserkosten	33
VII.	Fallgestaltung bei gewährtem ‚freiem Wohnrecht‘	33
VIII.	Mieteinnahmen / Untermiete	34
IX.	Verbrauchskostenabrechnungen	34
a.	Allgemeines	34
b.	Bedarf im Monat der Fälligkeit	35
c.	Angemessenheit	35
d.	Gutschrift	36
e.	Haushaltsenergiegutschriften	36
f.	Wohneigentum	36
X.	Zusicherung zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft nach § 22 Abs. 4 SGB II	37
a.	Allgemeines/ Rechtsfolgen	37
b.	Erforderlichkeit des Umzuges	37
c.	Nichterforderlichkeit des Umzuges	38
d.	Rechtsfolge	38
XI.	Umzug von unter 25jährigen, § 22 Abs. 5 SGB II	39
a.	Allgemeines	39
b.	Verpflichtung zur Zusicherung	39
c.	Umzug vor Beantragung von Leistungen	40
d.	Rechtsfolgen	41
XII.	Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten, Mietkaution	41
a.	Zusicherungserfordernis und Ermessen	41
b.	Wohnungsbeschaffungskosten	42
c.	Umzugskosten	43
d.	Mietkaution/Erwerb von Genossenschaftsanteilen	43
1.	Darlehensgewährung	44
2.	Vermögenseinsatz	44
3.	Abtretung des Rückzahlungsanspruches	44
4.	Darlehensrückzahlung	45
XIII.	Direktzahlung nach § 22 Abs. 7 SGB II	45
XIV.	Übernahme von Schulden nach § 22 Abs. 8 SGB II	46
a.	Schulden / Abgrenzung zu § 22 Abs. 1 und § 24 Abs. 1 SGB II	46
b.	Sicherung der Unterkunft	46
c.	Vergleichbare Notlage	47
d.	Ermessensentscheidung	47
e.	Darlehen	47
XV	Kosten der Unterkunft mit Wohnsitzregelung	48
a.	§ 22 Abs.1a SGB II	48
b.	Auszug aus § 12a Aufenthaltsgesetz (Wohnsitzregelung)	48
XVI	Inkrafttreten	49

I. Vorbemerkungen

Das Zweite Buch Sozialgesetzbuch (SGB II – Grundsicherung für Arbeitssuchende) sieht für Leistungsberechtigte neben dem Regelbedarf **Leistungen für Unterkunft und Heizung** vor. Die Voraussetzungen und den Umfang der Hilfestellung regelt § 22 SGB II.

Danach erbringt der kommunale Träger die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung soweit diese angemessen sind. Darüber hinaus können damit in unmittelbarem Zusammenhang stehende Kosten (Umzugskosten, Mietkautionen, Wohnungsbeschaffungskosten) bei vorheriger Zustimmung erbracht werden.

Zum Zweck der Ermittlung rechtssicherer Angemessenheitsgrenzen wurde durch die Firma „Empirica“ eine Mietwerterhebung durchgeführt. Diese ist Grundlage für die Festlegung der Richtwerte für die angemessenen Bruttokaltmieten im Kreis Weimarer Land.

Bei Heizkosten wird im Rahmen der Einzelfallprüfung auf den aktuellen auf Bundes-Heizkostenspiegel zurückgegriffen.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (vgl. u.a. Urteil vom 15.04.2008, Az. B 14/7b AS 34/06 R) sind dabei die Regelungen der Angemessenheit der Unterkunftskosten für Mieter und Haus- und Wohnungseigentümer nach einheitlichen Kriterien zu treffen, um eine im Hinblick auf das Gleichbehandlungsgebot gemäß Art. 3 Abs. 1 GG nicht gerechtfertigte Privilegierung von Haus- und Wohnungseigentümern gegenüber Mietern zu vermeiden.

Die hier aufgestellten Bearbeitungshinweise sollen sicherstellen, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen innerhalb des Jobcenters Weimarer Land eine **einheitliche Rechtsanwendung** gewährleistet wird. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf die gleichmäßige Ausübung von Ermessen, die Ausfüllung von Beurteilungsspielräumen und einer einheitlichen Auslegung von unbestimmten Rechtsbegriffen.

Die Entscheidung zu den Kosten der Unterkunft und Heizung ist nach sachlicher und rechtlicher Prüfung unter Berücksichtigung der Besonderheiten des konkreten Einzelfalls zu treffen. Die Pflicht zur konkreten Einzelfallprüfung soll verhindern, dass nicht miteinander vergleichbare Sachverhalte sachwidrig gleich behandelt werden.

Entscheidungen sind zu dokumentieren und aktenkundig zu machen.

II. Rechtgrundlagen

Gemäß § 6 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) ist der **Kreis Weimarer Land** Träger der Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II

III. Aufwendungen für Unterkunft

a. Grundsätze

Kosten für Unterkunft und Heizung können nur übernommen werden, wenn diese tatsächlich anfallen. Die Kosten im Sinne des § 22 SGB II sind nur für eine tatsächlich bewohnte Unterkunft übernahmefähig.

Die Kosten sind entsprechend Ihrer Fälligkeit zu berücksichtigen.

Die tatsächliche Nutzung der Unterkunft bleibt auch bei kurzzeitigen Aufenthalten bei Dritten bzw. in einem Krankenhaus oder einer sonstigen Einrichtung bestehen.

Die Kostenübernahme erfolgt unabhängig von der Art der Unterkunft.

Unter den Begriff der Unterkunft im Sinne von § 22 SGB II fallen danach neben Mietwohnungen und selbst bewohntem Eigentum etwa auch Wohnwagen, Pensionen oder Notunterkünfte.

Der Anspruch nach § 22 SGB II entfällt jedoch z.B. im Falle des Antritts einer **richterlich angeordneten Haftstrafe**. Sofern weitere Personen die Unterkunft bewohnen, geht der Kopfanteil des Betroffenen für die Dauer der Abwesenheit auf den oder die übrigen Bewohner über. Alleinstehende Leistungsberechtigte sind für die Zeit des Gefängnisaufenthalts auf die Möglichkeit, einen Antrag auf andere Sozialleistungen (z.B. Wohngeld, SGB XII-Leistungen) zu stellen, hinzuweisen.

b. Antragstellung

Die Berücksichtigung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung ist nicht von einem gesonderten Antrag abhängig, auch nicht im Falle von Instandhaltungskosten oder anderen einmaligen Bedarfen.

Der Antrag auf die Erbringung entsprechender Leistungen ist vom bereits gestellten Antrag auf Arbeitslosengeld II umfasst.

Für einmalige Kosten (insbesondere Instandhaltungskosten und Beschaffung von Heizmaterial/Brennstoffen) besteht gleichwohl eine Obliegenheit zur vorherigen Anzeige verbunden mit der Einreichung von Kostenvoranschlägen. Hierzu ist die leistungsberechtigte Person entsprechend zu beraten.

Lediglich Kostenpositionen, die bereits vor der Antragstellung Alg II fällig waren, sind keine Kosten im Sinne des § 22 Abs. 1, Abs. 2 SGB II. Es handelt sich vielmehr um Schulden im Sinne des § 22 Abs. 8 SGB II.

c. Miete

1. Allgemeines / Kopfteilmethode

Als Kosten der Unterkunft ist die vertraglich vereinbarte Miete zuzüglich der anzuerkennenden Betriebskosten anzusehen.

Maßgeblich ist dabei grundsätzlich die Rechtmäßigkeit des Mietverhältnisses nach den Regelungen des BGB (§§ 535 ff BGB). Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts kommt es im Ergebnis darauf an, **dass der Mieter**

einer entsprechenden rechtmäßigen und durchsetzbaren Mietzinsforderung ausgesetzt ist.

Das Bestehen des **Mietverhältnisses** muss **nachgewiesen** werden, z.B. durch Vorlage des Mietvertrages. Sofern ein Mietvertrag mündlich geschlossen wurde, ist das Mietverhältnis durch eine auch vom Vermieter zu unterzeichnende Mietbescheinigung nachzuweisen.

Es ist ausreichend, wenn in Mietverträgen nur eine der leistungsberechtigten Personen als Mietvertragspartner erfasst ist. Bei einer eventuellen Trennung muss jedoch von der in der Wohnung verbleibenden leistungsberechtigten Person die Umschreibung des Mietvertrages verlangt werden. In der Übergangszeit können die Unterkunftskosten aber übernommen werden.

In Fällen von Verstößen gegen gesetzliche Verbote (§ 134 BGB) beruht das Mietverhältnis auf einem gesetzeswidrigen (Miet-)Vertrag, so dass die Kosten der Unterkunft im Regelfall nicht zu übernehmen sind.

Inwieweit es sich überhaupt um eine Unterkunft im Sinne von § 22 SGB II handelt, ist jeweils im Einzelfall zu prüfen. Sofern der ‚Mieter‘ dennoch einer rechtmäßigen **Nutzungsentschädigungsforderung** ausgesetzt wäre, sind diese Kosten als Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen.

Solche Fälle können z.B. das unzulässige Wohnen in einer Gartenlaube oder die Benutzung gewerblicher Räume als Wohnung sein. Ebenso kann dies beim Bewohnen von bereits gekündigtem Wohnraum bei laufender Räumungsklage der Fall sein.

Parteien des Mietvertrages sind immer der **Mieter** (leistungsberechtigte Person) und der **Vermieter**. Daher dürfen dem Vermieter grundsätzlich aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Auskünfte erteilt werden. Etwas **anderes** gilt allein im Hinblick auf die **Direktzahlung** der Miete an den Vermieter wegen Unzuverlässigkeit der leistungsberechtigten Person.

Vorhandenes **Wohngeld** ist den Mietanteilen der wohngeldberechtigten Personen gegenzurechnen.

Bei **Verträgen zwischen Verwandten** kommt es darauf an, dass der Mietvertrag tatsächlich **vollzogen** wird (BSG, Urteil vom 07.05.2009, Az. B 14 AS 31/07 R). Gleiches gilt im Falle des Vorliegens eines Untermietvertrages.

Bei Mietverhältnissen zwischen Verwandten ist grundsätzlich eine entsprechende vertragliche Vereinbarung anzuerkennen und der Mietvertrag ist an das zuständige Finanzamt weiterzuleiten.

Sofern ein Mietverhältnis unter Verwandten nicht glaubhaft dargelegt ist oder ernstliche Zweifel am Bestehen vorliegen, sind Mietzahlungsnachweise anzufordern und beim Finanzamt nachzufragen, ob die Mieteinnahmen seitens des Vermieters versteuert werden. Sofern es sich beim Vermieter um eine gegenüber der leistungsberechtigten Person zum Unterhalt verpflichtete Person handelt, ist das Finanzamt nach § 21 Abs. 4 SGB X auskunftsverpflichtet. Gegebenenfalls ist für die Sachverhaltsaufklärung ein Hausbesuch zur Inaugenscheinnahme der Wohnverhältnisse durchzuführen.

Unterkunftskosten sind auf die einzelnen Bewohner gleichmäßig nach Kopfteilen aufzuteilen.

Für nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehörende Personen bleiben die jeweiligen Kopfteile unberücksichtigt.

Die **Kopfteilmethode** ist dann **nicht** anzuwenden, wenn vertragliche Vereinbarungen (Notarvertrag / Mietvertrag / Untermietvertrag) eine konkrete Kostentragung vorsehen. In diesem Fall sind die Bedarfe entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen anzuerkennen, sofern nicht Anhaltspunkte für eine unwirksame Vereinbarung zu Lasten des Leistungsträgers ersichtlich sind.

Weitere Fälle, aufgrund welcher von der Kopfanteilmethode abgesehen wird, sind solche der **Ortsabwesenheit von unter 6 Monaten** eines Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft sowie **bei voller Sanktionierung von Regelbedarf und Unterkunftskosten von volljährigen Personen unter 25 Jahren**. Zu beiden Fallgestaltungen gibt es inzwischen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts: BSG – Urteile vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R und vom 23.05.2013 – B 4 AS 67/12 R.

Untermietverhältnisse und andere Wohnformen wie Wohngemeinschaften stehen einem Mietverhältnis über eine (abgeschlossene) Wohnung gleich. Hierbei entfällt in Anlehnung an das Urteil des Bundessozialgerichts vom 18.06.2008 (B 4/11b AS 61/06 R) eine kopfteilige Anrechnung.

Bei Untermietverhältnissen ist zu beachten, dass eine Minderung der Unterkunftskosten allein aufgrund des Abschlusses eines Untermietvertrages bei Ausbleiben entsprechender Mietzahlungen nicht erfolgt, da der Hauptmieter auch weiterhin gegenüber den Vermieter der vollen Mietforderung ausgesetzt ist (vgl. BSG v. 29.11.2012 - B 14 AS 161/11 R).

2. Grundmiete, Modernisierungszuschläge, Begriffe

Die **Grundmiete** beinhaltet die Kosten für die Nutzung der Unterkunft ohne jegliche Nebenkosten. Häufig kommen sogenannten **Modernisierungszuschläge** hinzu.

Bei einer sogenannten **Pauschalmiete / Inklusivmiete** sind alle Betriebskosten für eine gemietete Wohnung enthalten, die direkt mit der Miete gezahlt werden und damit pauschal abgegolten sind. Eine jährliche Abrechnung entfällt hier. Es besteht jedoch die Berechtigung des Vermieters eine Erhöhung der Pauschale für die Zukunft festzusetzen, wenn die bisherige Pauschale nachweislich für die anfallenden Kosten nicht auskömmlich war. Hierüber ist keine Anpassung des Mietvertrages erforderlich, sondern der Mieter ist hierüber lediglich zu informieren.

Werden die **Betriebskosten jährlich separat abgerechnet** und damit Vorauszahlungen geleistet, handelt es sich um eine **Nettomiete**, zuzüglich der Nebenkosten (ohne Heizkosten) ergibt das die **Bruttokaltmiete (BKM)**.

Mietminderungen des Mieters sind bei der Berechnung zu berücksichtigen. Stellt sich zu einem späteren Zeitpunkt heraus, dass die Mietminderung ungerechtfertigt war, entsteht ein **Nachzahlungsanspruch** des Mieters. Im Rahmen der Überprüfung der Kosten der Unterkunft ist von dem mietvertraglich vereinbarten Mietzins auszugehen.

Untervermieteter oder gewerblich / freiberuflich genutzter Wohnraum mindert die im Rahmen des SGB II zu berücksichtigenden Unterkunftskosten.

Dabei ist der Untermietvertrag die Grundlage der Minderung der berücksichtigungsfähigen Unterkunftskosten.

Bei **gewerblicher / freiberuflicher Nutzung** ist zu prüfen, ob dieser **Anteil steuerlich anerkannt** ist. Ist dies der Fall, ist die im Bescheid vom Finanzamt genannte Wohnfläche Grundlage der Berechnung des gewerblichen / freiberuflichen Anteils, um den die berücksichtigungsfähigen Kosten zu mindern sind. Liegt eine **entsprechende Anerkennung nicht** vor, sind **die Angaben der leistungsberechtigten Person zu den Betriebsausgaben zugrunde zu legen** bzw. im Einzelfall zu prüfen, wenn die Angaben nicht glaubwürdig sind oder zweifelhaft erscheinen.

3. Betriebskosten

(a) Kalte Betriebskosten

Zu den kalten Betriebskosten zählen die in der Aufstellung der Betriebskostenarten enthaltenen Positionen laut Betriebskostenverordnung (BetrKV). Die Aufzählung ist abschließend.

1. Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks
(z.B. Grundsteuer, Regenwassergebühr, Straßenreinigung, nicht jedoch die Hypothekengewinnabgabe)
2. Kosten der Wasserversorgung
(Kosten des Wasserverbrauchs, Grundgebühren, Anmietung und andere Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern (nur die Hauptwasseruhr, nicht zusätzliche Wasseruhren in den Mietwohnungen), Kosten ihrer Verwendung einschl. Eichung sowie Berechnung und Aufteilung, Wartung von Wassermengenreglern, betrieb einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage, Wasseraufbereitungsanlage einschl. Aufbereitungsstoffe)
3. Kosten der Entwässerung
(Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage, Betrieb einer Entwässerungspumpe, Grubenentleerung, Abwassergebühren, nicht die Anschlussgebühren an das zentrale Abwassernetz)
4. Kosten des Betriebs eines Personen- oder Lastenaufzugs
5. Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
6. Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
(Kosten für die Reinigung von gemeinschaftlich genutzten Räumen und Flächen im Haus, nicht aber Streumittel im Winter oder kompletter Winterdienst, Ungezieferbekämpfung nur zur Vorsorge nicht aber bei akutem Befall)
7. Kosten der Gartenpflege einschließlich der Spielplätze und Zugänge
8. Kosten der Beleuchtung (Außenbeleuchtung und gemeinschaftlich genutzte Gebäudeteile wie Flure, Treppen, Keller, Waschküchen, Bodenräume und Zugänge)
9. Kosten der Schornsteinreinigung

10. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung (insbesondere Feuer-, Glas-, Sturm-, Wasserschaden sowie Haftpflichtversicherung für Gebäude, Öltank und Aufzug, nicht: Beiträge zu Grundeigentümerversuchen, Reparaturkostenversicherung, Rechtsschutzversicherung, Mietausfallversicherung)
11. Kosten für Hauswart (Vergütung, Sozialversicherungsbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft)
12. Gemeinschaftsantenne oder Kabelfernsehen – nur Grundversorgung nicht aber des Kabelerstanschlusses (bei Bestandwohnungen sind sie in der Berechnung einzustellen, wenn kein Wahlrecht mehr besteht, bei Neuanmietungen sind sie nur einzustellen, wenn der Mieter kein Wahlrecht hat bzgl. der Nutzung und keine Alternative (ohne diese Kosten) zum Einzug in eben diese Wohnung besteht)
13. Kosten des Betriebs der Einrichtungen der Wäschepflege
14. Sonstige Betriebskosten (diese müssen im Mietvertrag eindeutig und unmissverständlich festgelegt werden)

(b) Keine kalten Betriebskosten

NICHT zu den Betriebskosten nach der BetrKV gehören:

- Beträge für Garagen, Gartenbenutzung, Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten aufgrund von Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung (auch nicht entsprechende Pauschalen),
- Verwaltungskosten und Instandhaltungsrücklagen (z. B. wenn eine Eigentumswohnung an Leistungsberechtigte vermietet wird)
- Beiträge des Vermieters zu Grundeigentümerversuchen,
- Bankentgelte, Portokosten, Zinsen (z. B. für einen Kredit um Heizöl einzukaufen), Zinsabschlagsteuer auf Instandhaltungsrücklagen, Erbbau- oder Erbpachtzinsen, Wartungskosten für Klingelsprechanlage, Türschließenanlagen, Rauchabzugsanlagen, Gastankmiete, Leasingkosten für den Öltank, Reparaturkostenversicherung, Rechtsschutzversicherung, Mietausfallversicherung,
- Kosten der Wach- und Schließgesellschaft, Spülung der Fußbodenheizung, Fassadenreinigung,
- Mehrwertsteuer auf den Endbetrag der Abrechnung, Kosten für die Erstellung der Abrechnung (gilt nicht für die Erstellung der Heizkosten- und Warmwasserkostenabrechnung bzw. die verbrauchsabhängige Abrechnung der Wasserkosten)
- Umlageausfallwagnis (gilt nicht für Sozialwohnungen)

Die Kosten für z. B. **Reparaturen/Austausch** aufgrund von Beschädigungen an der Mietsache sind keine im Rahmen der Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II berücksichtigungsfähige Aufwendungen, da es sich hierbei um einen Schadenersatzanspruch des Vermieters ggü. dem Mieter handelt.

Kosten für eine **Entrümpelung** der Wohnung sind keine Kosten der Unterkunft, da diese ebenfalls durch ein vertragswidriges Verhalten des Mieters entstehen. Dies liegt jedoch im Risikobereich des Vermieters.

Die Kosten für eine **Garage/Einstellplatz, zweiten Kellerraum, Gartennutzung und Möblierung** sind **grundsätzlich** keine Kosten der Unterkunft nach dem SGB II,
allerdings sind diese unter Berücksichtigung der nachfolgend genannten Voraussetzungen im Rahmen der Unterkunftskosten zu übernehmen.

Die Kosten für eine **Garage/Einstellplatz, zweiten Kellerraum und Gartennutzung** sind nach dem Urteil des BSG vom 07.11.2006 (B 7b AS 10/06 R) berücksichtigungsfähig, wenn die Unterkunft nur in Verbindung mit der Garage/Einstellplatz, zweiten Kellerraum, Gartennutzung anzumieten war und die Miete auch unter Berücksichtigung der Kosten innerhalb der Angemessenheit liegt.

Bei Neuanmietungen mit dieser Fallgestaltung ist immer klärungsbedürftig, ob **der Einzug in eben diese Wohnung erforderlich** ist (z. B. kein Alternativwohnraum vorhanden). Ist dies der Fall, sind die Kosten für eine Garage/Einstellplatz, zweiten Kellerraum und Gartennutzung zu übernehmen, wenn die **Kosten der Unterkunft auch damit angemessen** sind. Die Entscheidung hierzu ist aktenkundig zu machen.

Sofern jedoch für die Garage/ Einstellplatz ein gesonderter Mietvertrag - losgelöst vom Mietvertrag für die Unterkunft - abgeschlossen wurde, handelt es sich bei den Kosten für die Garage/Einstellplatz um keine Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II.

Gemäß dem Urteil des BSG vom 07.05.2009 (B 14 AS 14/08 R) ist ein **Zuschlag für die Küchenmöblierung i. R.** der Kosten der Unterkunft zu übernehmen, wenn die Wohnung **nur mit dem Zuschlag anzumieten war** und der Mietpreis sich **auch unter Einschluss des Zuschlags noch innerhalb des Rahmens der Angemessenheit** für den maßgeblichen Wohnort hält.

Bei Neuanmietungen mit dieser Fallgestaltung (oder Fallgestaltungen einer Möblierung überhaupt) ist immer klärungsbedürftig, ob der Einzug in eben diese Wohnung erforderlich ist (z. B. kein Alternativwohnraum). Ist dies der Fall, ist der Zuschlag für Möblierung zu übernehmen, wenn die Kosten der Unterkunft auch damit angemessen sind. Die Entscheidung hierzu ist aktenkundig zu machen.

d. Kosten für Haus- und Wohnungseigentum

Es ist eine Berechnung der Kosten für das Haus- und Wohneigentum vorzunehmen, zu dokumentieren und aktenkundig zu machen.

Die erforderlichen Angaben sind in die Tabelle über die Nebenkosten (Anlage KdU Wohneigentum) einzutragen und aktenkundig zu machen. Auf Wunsch der Kunden ist die Tabelle auszuhändigen bzw. zum Gegenstand der Bewilligungsentscheidung zu machen.

Bei der Berechnung des Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwandes (**Nebenkosten**) für das selbst genutzte Eigenheim / Eigentumswohnung sind die Aufwendungen des laufenden Kalenderjahres oder soweit dies nicht

möglich ist, die des Vorjahres, **entsprechend der jeweiligen Fälligkeit** zu berücksichtigen. Bei Berücksichtigung von Vorjahreswerten ist gegebenenfalls eine vorläufige Bewilligung sinnvoll.

Die leistungsberechtigte Person ist schriftlich darauf hinzuweisen, dass zur Berechnung der Nebenkosten die jeweils aktuellsten Unterlagen benötigt werden, und diese nach Erhalt vorzulegen sind.

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

Im Einzelnen fallen darunter:

→ **Schuldzinsen für Hypotheken und dauernde Lasten (z. B. Erbbauzins)**

Die Höhe der Zinsverbindlichkeiten ist in der Anlage für selbstgenutztes Wohneigentum nach einzelnen Kreditverträgen aufzuführen.

Im Regelfall zählen **Tilgungsleistungen**, Abschreibungen und **Aufwendungen für Verbesserungen** u. ä. nicht zu den Hauslasten, da diese der Vermögensbildung dienen. Ebenfalls sind die Ausgaben für den Kauf auf Rentenbasis bzw. die zu zahlenden Raten für einen **Mietkauf** in der Hauslastenberechnung nicht zu berücksichtigen.

Entgegen der bisherigen Rechtsauffassung hat das BSG mit seinem Urteil vom 18.06.2009 (B 14/11b AS 67/06 R) entschieden, dass in Ausnahmefällen Tilgungsleistungen als Bestandteil der Finanzierungskosten anerkannt werden können. Voraussetzung hierfür ist, dass die Tilgungsverpflichtung zur Erhaltung des Wohneigentums unvermeidbar ist und der Wohnungseigentümer vor einer Inanspruchnahme staatlicher Leistungen alles unternimmt, die Tilgungsverpflichtung während des Bezugs von Grundsicherungsleistungen so niedrig wie möglich zu halten. Sofern die notwendigen Aufwendungen für die Nebenkosten des Wohneigentums unter den angemessenen Kosten für eine Mietwohnung liegen, kommt eine Anerkennung der Tilgungsleistungen bis zur Höhe der angemessenen Kosten für Mietwohnungen in Betracht.

→ **Steuern vom Grundbesitz, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge**

Hierzu gehören z. B. die Grundsteuer, Kanalisationsgebühren, Straßenreinigungsgebühren, Gebühren für Müllabfuhr, Wasser- und Abwassergebühren, Gebäudehaftpflicht- und Brandversicherung

→ **einmalige Aufwendungen / wiederkehrende Beiträge**

Berücksichtigungsfähige Kosten für die Unterkunft bei selbst genutzten Hausgrundstücken sind einmalige Aufwendungen bzw. wiederkehrende Beiträge, die tatsächlich und untrennbar mit der Nutzung des Hausgrundstückes verbunden sind, wie zum Beispiel Kanalanschlusskosten und Straßenausbaubeiträge.

Diese Kosten sind bis zur Angemessenheitsgrenze zu übernehmen, wobei auf die Möglichkeit der Stundung öffentlich-rechtlicher Lasten nach § 7b Thüringer Kommunalabgabengesetz (ThürKAG) sowie § 15 Abs. 1 Nr. 5 Buchst. A ThürKAG i. V. m. § 222 Abgabenordnung durch den Leistungsberechtigten zunächst zu verweisen ist. Anfallende Stundungszinsen sind den öffentlich-rechtlichen Lasten/ wiederkehrenden Beiträgen zuzuordnen, da sie in unmittelbarem Zusammenhang stehen.

Eine Ungleichbehandlung mit Einkommensbeziehern, die durch die Stundungsmöglichkeit eine Hilfebedürftigkeit im Sinne des SGB II/ SGB XII vermeiden, soll dadurch vermieden werden.

→ **Instandhaltungspauschale**

Nicht zum Bewirtschaftungs- und Erhaltungsaufwand gehört eine **Instandhaltungspauschale** als Kosten für Wohneigentum (siehe Urteil BSG vom 03.03.2009, B 4 AS 38/08 R). Ebenso sind die Ausgaben für Um- und Anbauten einschl. Schuldzinsen sowie Ausgaben für Verbesserungen der Wohnimmobilie einschl. Schuldzinsen nicht als Bewirtschaftungs- und Erhaltungsaufwand anzuerkennen.

→ **§ 22 Abs. 2 SGB II, Instandhaltung und Reparatur als Bedarf für die Unterkunft (Zuschuss und/oder Darlehen)**

Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei einem nach § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II geschütztem selbst bewohnten Wohneigentum werden jedoch anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauf folgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen für die Unterkunft insgesamt angemessen sind. Voraussetzung ist, dass die Instandhaltung und Reparatur nicht zu einer Verbesserung des Standards des selbst genutzten Wohneigentums führt und die Kosten angemessen sind.

Unter **Erhaltungsaufwand** sind die **notwendigen und unaufschiebbaren Ausgaben für Instandsetzung** (= Nachholung zurückgestellter Instandhaltung) **und Instandhaltung** (= laufende Instandhaltungsarbeiten) zu verstehen, die die Wohnbarkeit und den Substanzerhalt des Wohneigentums sicherstellen, nicht jedoch der Wertverbesserung dienen. Die Maßnahmen für Instandsetzung und Instandhaltung dürfen auch nicht ausschließlich der Modernisierung dienen.

Unabweisbar sind dabei nur **zeitlich besonders dringliche Aufwendungen**, die absolut unerlässlich sind. Instandhaltung oder Reparatur sind unabweisbar, wenn die Durchführung der beantragten Maßnahme erforderlich ist, um die Wohnbarkeit der Wohnunterkunft aufrechtzuerhalten. Sie ist unaufschiebbar, wenn die Wohnbarkeit der Wohnunterkunft bei nicht zeitnaher Durchführung der beantragten Maßnahme nicht mehr gegeben wäre („**Gefahr im Verzuge**“).

Die Instandhaltung oder Reparatur muss zudem geeignet sein, die Wohnunterkunft der Leistungsberechtigten zu Wohnzwecken zu erhalten.

Zu beachten ist, dass die Übernahme von Instandhaltungskosten nicht von einem vorherigen Antrag abhängig ist, da es sich um Bedarfe der Unterkunft handelt.

Sofern im Falle einer **Havarie** nachweislich die vorherige Information des Leistungsträgers und die Einholung von Kostenvoranschlägen nicht möglich und daher sofortiges Handeln geboten war, sind die Kosten im Rahmen der Angemessenheit zu übernehmen, wenn nicht Anzeichen für missbräuchliches Handeln ersichtlich sind.

Bei Maßnahmen über 1.000 € ist vor der Übernahme eine Prüfung der Notwendigkeit der Maßnahme durch eine zeitnahe Sachverhaltsermittlung, ggf. durch Inaugenscheinnahme vor Ort durch das Jobcenter Weimarer Land bzw. durch Fachämter des Landkreises Weimarer Land, vorzunehmen.

Zur Beurteilung, inwieweit die Instandhaltung/Reparatur unabweisbar ist, ist ggf. eine gutachterliche Stellungnahme einzuholen

Unter Beachtung des Einzelfalls sind die tatsächlichen Kosten für die Bedarfsgemeinschaft zu ermitteln (Aufteilung nach Köpfen).

Dies bedeutet z. B.:

3 Personen im Haushalt, davon 2 Personen anspruchsberechtigt nach SGB II (Bedarfsgemeinschaft).

Beantragte Kosten 3.000 € - hiervon 2/3 für die Bedarfsgemeinschaft = 2.000 € tatsächliche Kosten, deren Angemessenheit zu prüfen ist.

Für die geplante Instandhaltungs- oder Reparaturmaßnahme sind in der Regel drei Vergleichsangebote vorzulegen.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundessozialgerichts müssen Eigentümer und Mieter bei der Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach den gleichen Grundsätzen behandelt werden. Die Vorschrift regelt daher einerseits die Übernahme von unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum, begrenzt die zu berücksichtigenden Aufwendungen aber andererseits auf die innerhalb von zwölf Monaten insgesamt als angemessen übernahmefähigen Unterkunfts-kosten, die auch bei Mietern berücksichtigt werden könnten.

Nach dem Urteil des BSG vom 24.02.2011, Az. B 14 AS 61/10 R sind solche unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung u. Reparatur bei einem nach § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II geschütztem selbst bewohnten Wohneigentum als **tatsächlicher, aktueller Bedarf im Zeitpunkt der Fälligkeit** zu berücksichtigen u. nicht auf einen längeren Zeitraum zu verteilen.

Beispiel:

Ein Ehepaar wohnt in einem geschützten Eigenheim. Die Kosten hierfür sind angemessen, denn sie liegen mit 50,00 Euro unter dem maßgeblichen Richtwert. Das Ehepaar beantragt die Übernahme einer unabweisbaren Aufwendung für die Instandhaltung des Eigenheims. Der Betrag i. H. v. 450,00 Euro wird im Juli fällig. Diese zusätzlichen Instandhaltungskosten werden in der Berechnung der Kosten der Unterkunft für das Eigenheim mit berücksichtigt (Jahreswerte für alle bereits geltend gemachten Ausgaben, wie Wasser, Abwasser, Müllgebühren, Versicherungen, Schuldzinsen usw.). Der nunmehr ermittelte Jahreswert an Kosten der Unterkunft mit der Instandhaltungsrechnung, die für dies Eigenheim insgesamt entstehen, wird durch 12 Monate geteilt und das Ergebnis mit dem maßgeblichen Richtwert verglichen. Hier bleiben die Kosten der Unterkunft auch mit der neuen Rechnung angemessen und können daher übernommen werden. Der Rechnungsbetrag wird jedoch anders als die übrigen geltend gemachten Beträge, zu dem bisher monatlich in die Berechnung eingestellten Betrag im Bewilligungsmonat Juli zusätzlich einmalig übernommen.

Liegen die tatsächlichen Aufwendungen bereits oberhalb der für Mieterinnen und Mieter geltenden Obergrenzen, werden keine Zuschüsse erbracht.

Für darüber hinaus gehende unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur kann nach § 22 Abs. 2 Satz 2 SGB II zur Sicherung der Unterkunft ein Darlehen erbracht werden, das dinglich gesichert werden soll.

Voraussetzung ist, dass diese Kosten weder durch einzusetzendes Vermögen (siehe § 42 a SGB II) noch auf andere Weise gedeckt werden kann. Das Darlehen kann an einzelne Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft oder an mehrere gemeinsam vergeben werden.

Prinzipiell ist eine dingliche Sicherung zu prüfen und ggf. in Form einer Grundschuldeintragung zu Gunsten des Kreises Weimarer Land zu veranlassen.

Das erbrachte Darlehen unterliegt der Rückzahlungspflicht durch die Darlehensnehmer.

Die Tilgung des Darlehens erfolgt:

- während des Leistungsbezugs beginnend ab dem Monat, der auf die Auszahlung des Darlehens folgt, unter monatlicher Aufrechnung in Höhe von **10 Prozent** des maßgebendes Regelbedarfs (§ 42 a SGB II)
- nach Beendigung des Leistungsbezugs ist der noch nicht getilgte Darlehensbetrag **sofort fällig**.

→ Bei einer **selbst genutzten Eigentumswohnung** müssen auch die **Rücklagen für Instandsetzung und Instandhaltung der Immobilie** berücksichtigt werden. Diese dienen nicht der Vermögensmehrung, sondern vielmehr dem Werterhalt der Immobilie. Als Eigentümer besteht keine Möglichkeit gegen einen Beschluss der Eigentümerversammlung der Wohnanlage diese Aufwendungen nicht zu leisten. Aus gleichem Grund handelt es sich es bei der Hausverwaltergebühr um berücksichtigungsfähige Aufwendungen für die Unterkunft. Voraussetzung ist, dass eine rechtliche Verpflichtung zur Zahlung der Kosten besteht.

→ **sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes**

Hierzu gehören z. B. Schornsteinreinigung und Gartenpflege

Soweit Teile **des selbst genutzten Wohneigentums vermietet** sind, sind die auf den vermieteten Wohnflächenanteil (z.B. Grundsteuer, Tilgungszinsen) oder die Personen (z.B. Abfallentsorgung) entfallenden Hauslasten nicht beim leistungsberechtigten Eigentümer als Unterkunftskosten zu berücksichtigen.

e. Renovierungen und Schönheitsreparaturen

1. Auszugsrenovierung und Schönheitsreparaturen

Kosten für die Auszugsrenovierung und Schönheitsreparaturen fallen unter § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II. Sie sind im Rahmen der Angemessenheit zu übernehmen, wenn die Übernahme wirksam mietvertraglich vereinbart worden ist. Dabei ist zu beachten, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs eine entsprechende Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen etc. nur dann nicht wirksam auf den Mieter übertragen worden ist, wenn die vertragliche Vereinbarung sog. starre Klauseln im Hinblick auf die Regelmäßigkeit von Schönheitsreparaturen oder eine vom Abnutzungsgrad unabhängige Verpflichtung zur Auszugsrenovierung enthält.

Auf die mögliche Unwirksamkeit zivilrechtlicher Vereinbarungen ist generell nur nach eingehender Prüfung des Vertrags unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des BGH hinzuweisen. Der Leistungsberechtigte ist nur dann auf eine gerichtliche Auseinandersetzung mit dem Vermieter zu verweisen, wenn dessen Forderung offensichtlich unbegründet ist.

2. Kleine Instandhaltungen innerhalb Mietverhältnis

Kosten für kleine Instandhaltungen, die bis zu einem bestimmten Betrag auf den Mieter übergewälzt werden, sind als Anteil für „Wohnen und Wohninstandhaltung“ bereits im Regelbedarf enthalten und daher nicht nach § 22 SGB II zu übernehmen.

3. Einzugsrenovierung

Kosten für eine Einzugsrenovierung können § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II unterfallen.

Eine Übernahme kommt nur in Betracht, soweit eine mietvertragliche Verpflichtung besteht und die Kosten angemessen sind.

Die Angemessenheitsprüfung erfolgt in drei Schritten:

- 1) Es ist festzustellen, ob die Einzugsrenovierung im konkreten Fall erforderlich ist, um die Bewohnbarkeit der Unterkunft herzustellen.
- 2) Im Anschluss ist zu ermitteln, ob eine Einzugsrenovierung ortsüblich ist, weil keine renovierten Wohnungen in nennenswertem Umfang zur Verfügung stehen.
- 3) Schließlich ist zu überprüfen, ob die Renovierungskosten der Höhe nach im konkreten Fall zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnsegment erforderlich sind (BSG, Urteil vom 16.12.2008, Az. B 4 AS 49/07 R).

Renovierungskosten können Kosten für

- ➔ Kosten für das Entfernen von Tapeten und alten Farbanstrichen an Wänden und Decken sowie das Ausbessern damit verbundener Schadstellen,
- ➔ das Streichen von Wänden und Decken und
- ➔ das Vorbereiten und Streichen der Innenseite von Fenstern und Türen sowie von Heizkörpern und deren Zuleitungen sein.

Bei der Gewährung von Leistungen für den o. g. Zweck ist grundsätzlich zu beachten, dass der Arbeitsaufwand für die Durchführung einer Wohnungsrenovierung bei körperlicher Leistungsfähigkeit im Regelfall in Eigenleistung zu erbringen ist.

Etwas anderes gilt für das Streichen von Fenstern, Türen und Heizkörpern, soweit es sich um Lackanstriche handelt. Mit der Durchführung dieser Arbeiten ist in der Regel eine Fachfirma zu beauftragen.

Ausnahmen vom Grundsatz der Eigenleistung (z. B. wegen Gebrechlichkeit oder Behinderung) bedürfen einer besonderen, auf den Einzelfall bezogenen Begründung.

Der gesamte Vorgang und insbesondere das Abweichen von der Regelfallgestaltung (Erbringung durch Eigenleistung) sind schriftlich in der Akte zu **dokumentieren**.

4. Beschädigung der Mietsache

Kosten für weitergehende Reparaturen wegen Beschädigung der Mietsache (z.B. beschädigte Schlösser, Waschbecken, „Vermüllung“ der Wohnung etc.) gehören nicht zu den Aufwendungen für die Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB

II, denn notwendig ist nur der Unterkunftsbedarf, der dem Leistungsempfänger bei **ordnungsgemäßer Wohnnutzung** entsteht. Soweit sich ein Leistungsempfänger durch vertragswidriges Verhalten dem Vermieter gegenüber ersatzpflichtig macht, liegt die Durchsetzbarkeit derartiger Ersatzansprüche im Risikobereich des Vermieters

5. Schlussrenovierung nach Tod

Die Schlussrenovierung nach dem Tod stellt eine Nachlassschuld dar (§ 1967 BGB), für die der Erbe haftet. Ein Anspruch des Erben gegen den Leistungsträger besteht nicht.

IV. Angemessenheitsprüfung bzgl. Bruttokaltmiete (BKM)

a. Allgemeines

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

Daraus folgt, dass grundsätzlich die im Rahmen des Mietvertrages vom leistungsberechtigten geschuldete Miete (Grundmiete + kalte Nebenkosten = Bruttokaltmiete) sowie die Kosten für Heizung (laut Mietvertrag oder Vorgaben des Versorgers) in der jeweils tatsächlichen Höhe als Bedarf zu berücksichtigen sind, sofern die Kosten angemessen sind.

b. Richtwerte

Die Richtwerte für die Bruttokaltmiete sollen dabei keine pauschalen Kostengrenzen sein, sondern sich als abstrakte Angemessenheitsgrenzen aus dem Verhältnis der zulässigen Wohnfläche zum abstrakten Mietzins pro qm bestimmen.

Im Ergebnis der ständigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist zur Prüfung der Angemessenheit der tatsächlichen Aufwendungen auf die **„Produkttheorie“** abzustellen. Nach dieser wird zum einen zwischen der Bruttokaltmiete und den Heizkosten unterschieden. Zum anderen folgt daraus, dass nicht jeweils einzelne Faktoren (Kaltmiete und kalte Nebenkosten) für sich genommen angemessen sein müssen, sondern es im Ergebnis allein auf die Kostenbelastung des Leistungsträgers ankommt.

Entscheidend ist das Ergebnis aus Quadratmeterzahl und Mietzins je Quadratmeter, so dass ein Leistungsberechtigter sich bei einem besonders günstigen Mietzins auch eine größere Wohnung leisten kann, wenn die (Bruttokalt)Miete im Ergebnis noch angemessen ist.

c. Wohnflächenhöchstgrenzen

Die Wohnflächenhöchstgrenzen für Mietwohnungen sind wie folgt:

Anzahl der Bewohner	Angemessene Wohnfläche in m ² - jeweils bis zu
1	45
2	60
3	75
4	90
5	105
6	120

Für jedes weitere zum Haushalt zu rechnende Familienmitglied erhöht sich die angemessene Größe um einen Wohnraum bis zu 15 m² Wohnfläche.

Zur Wohnfläche zählen auch alle Nebenräume (z.B. Küche Flur, Bad, WC).

Bei Menschen mit Behinderung, die im Besitz eines Schwerbehindertenausweises mit dem Vermerk ‚aG‘ (außergewöhnliche Gebehinderung) sind, kann behinderungsbedingt insbesondere ein Aufschlag von bis zu 15m² gerechtfertigt sein (z.B. Rollstuhlfahrer im Benutzer eines Rollators als Gehilfe). Ggf. ist hier eine Einzelfallprüfung durchzuführen.

Weitere Einzelfälle, in denen eine größere Wohnungsgröße berücksichtigt werden kann sind:

- Schwerbehinderung / Pflegebedürftigkeit
- bevorstehende dauerhafte Aufnahme weiterer Familienangehöriger (auch bei Geburt eines Kindes)
- Eltern mit gemeinsamen Sorgerecht, wenn das gemeinsame Kind sich bei beiden Elternteilen regelmäßig i. R. eines Wechselumganges aufhält
- Kindern, die aus therapeutischen bzw. erzieherischen Gründen sich außerhalb des Elternhauses aufhalten, jedoch ihren Lebensmittelpunkt bei den Eltern behalten

Aus dem Verwertungsschutz des § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II, wonach personenabhängig eine Fläche von 90 m² (1 Person) bis zu 130 m² (4 Personen) bei Eigentumswohnungen oder von 80 qm (1 Person) bis zu 120 qm (4 Personen) bei Eigenheimen anerkannt wird, **folgt keine Erhöhung des für die Angemessenheitsprüfung relevanten Flächenbedarfes**. Die **vermögensrechtliche Schutzvorschrift für eine Immobilie** wirkt sich nicht auf die Höhe der berücksichtigungsfähigen Unterkunftskosten aus.

d. Angemessene Kosten

Als Beurteilungsmaßstab zur Prüfung der Angemessenheit wird die Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete + Betriebskosten) zu Grunde gelegt. Der Richtwert beschreibt die abstrakte Angemessenheit von Kosten der Unterkunft auf dem regionalen Wohnungsmarkt. Er bestimmt sich nach der von dem Bundessozialgericht (BSG) entwickelten „Produkttheorie“, vgl. etwa BSG vom 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R.

Personen in Bedarfsgemeinschaft	Größe in m ²	angemessene Bruttomonatskaltmieten in €
1	45	300
2	60	350
3	75	450
4	90	540
5	105	630
6	120	706
7	135	774
8	150	842
9	165	910
10	180	978
für jedes weitere BG-Mitglied	+15m²	68

Sofern sich die Nettokaltmiete und die Betriebskosten im Gesamtrahmen bewegen, ist von einer Angemessenheit auszugehen.

Die angegebenen Angemessenheitswerte stellen eine **Kappungsgrenze** dar, oberhalb derer nach erfolgtem Kostensenkungsverfahren in der Regel keine Leistungen für die Unterkunft erbracht werden können.

In Ausnahmefällen kann ein in Höhe von 10% anerkannt werden, dies jedoch nur, wenn nachweislich kein angemessener Wohnraum zur Verfügung steht.

Bei **selbstbewohntem Eigentum** gelten diese Obergrenzen **entsprechend**.

V. Kostensenkungsverfahren

Kostensenkungsverfahren sind durchzuführen, wenn die Bruttokaltmiete (Grundmiete/Modernisierung + Nebenkosten) den Gesamtrahmen der angemessenen Kosten, die tatsächliche Bruttokaltmiete nicht aus anderen Gründen als angemessen anzusehen ist, auf den Wohnungsmarkt tatsächlich Wohnraum entsprechend den Richtwerten in ausreichender Anzahl vorhanden ist und die tatsächliche BKM auch unter den Grundsätzen von Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit nicht berücksichtigt werden kann.

a. Angemessenheit der Wohnfläche

Für die Bestimmung der Angemessenheit der Wohnfläche (siehe obige Tabelle unter IV d.) ist auf die Anzahl der Personen der **Bedarfsgemeinschaft** abzustellen (BSG, Urteil vom 18.06.08, B 14/11b AS 61/06 R). Mitglieder von Wohn- bzw. Haushaltsgemeinschaften bleiben – soweit sie nicht zugleich auch Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft oder nur aus rechnerischen Gründen (z.B. Kinder, die sich selbst versorgen) nicht Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft sind – außer Betracht.

b. Übersteigen der Richtwerte

Die tatsächliche Bruttokaltmiete (Grundmiete/Modernisierung + Nebenkosten) ist mit den angemessenen Werten (siehe obige Tabelle unter IV d) zu vergleichen.

Die erstellte Mietwerterhebung für den Landkreis Weimarer Land hat die oben genannten angemessenen Werte ergeben.

c. andere Gründe, die gegen Zumutbarkeit einer Kostensenkung sprechen

Es ist zu prüfen, **ob** und inwieweit **im Einzelfall die Abweichung von den maximal angemessenen Aufwendungen gerechtfertigt** und die tatsächliche Bruttokaltmiete als angemessen anzusehen ist. In diesem Rahmen ist zu ermitteln, ob ein Wohnungswechsel zumutbar ist. Besonders ist zu beachten, dass ein Wechsel des Wohnortes (außerhalb der Stadt, Gemeinde, Gemeindeverbund) grundsätzlich nicht verlangt werden darf, weil damit gleichzeitig die Aufgabe des sozialen Umfeldes verbunden wäre.

Dies hat besondere Bedeutung bei Menschen, die pflegebedürftige Menschen betreuen, selbst pflegebedürftig / behindert sind, an einer schweren Krankheit leiden und aus diesen Gründen auf ein familiäres, nachbarschaftliches und medizinisches Netzwerk angewiesen sind.

Besonderheiten des Einzelfalls können z.B. auch sein:

- lange Wohndauer bei älteren Menschen
- Erkrankungen, die die Mobilität erheblich beeinträchtigen
- besondere Wohngemeinschaften (betreutes Wohnen, Pflegewohngemeinschaften)
- kurzzeitige Hilfebedürftigkeit von voraussichtlich unter einem Jahr (z.B. durch absehbare Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt)
- Veränderung der familiären Situation (z.B. Tod von Lebenspartnern, Schwangerschaft)
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte im Wohnumfeld angewiesen sind
- Umstände, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung vom Erhalt des Wohnraumes anhängig ist

Die **Aufzählung ist nicht abschließend**. Es handelt sich immer um eine Einzelfallprüfung. Es sind ggf. Nachweise dazu abzufordern bzw. die zuständigen Ämter einzuschalten.

d. Abgleich mit dem Wohnungsmarkt

Bevor ein Kostensenkungsverfahren durchgeführt werden kann, ist zu prüfen, ob auf dem Wohnungsmarkt tatsächlich Wohnraum angeboten wird, der dem ermittelten Richtwert (maximale Angemessenheitsgrenze) entspricht.

Die Prüfung ist vor Einleitung des Verfahrens durchzuführen und aktenkundig zu machen, da dadurch ggf. erheblicher Zeit- und Verwaltungsaufwand gespart werden kann. Die Suche kann mittels entsprechender Mietdatenbanken (z.B. im Internet) erfolgen.

- dabei sind grundsätzlich nur Mietangebote innerhalb derselben Region zu berücksichtigen, in welcher der Hilfebedürftige wohnt

- es muss eine hinreichende Anzahl von Wohnungsangeboten mit einer preiswerten Miete innerhalb der Kostenangemessenheitsgrenze (Richtwert) vorhanden sein, aus welcher der Leistungsberechtigte wählen kann – eine hinreichende Anzahl wären 3-5 Angebote

Ergibt diese erste Prüfung bereits, dass Wohnungsangebote nicht oder in nicht ausreichender Anzahl vorliegen, ist die **tatsächliche Bruttokaltmiete als angemessen anzusehen**. Eine **erneute Prüfung** ist sinnvoll, **wenn sich die Fallumstände ändern**, z.B. durch Erhöhung der BKM, Nebenkosten-nachzahlung, Anzahl BG-Mitglieder

e. Wirtschaftlichkeitsprüfung

Sofern sich nach den o.g. Punkten ergeben hat, dass die tatsächliche BKM unangemessen ist, ist zu prüfen, ob die tatsächliche BKM unter Beachtung des Grundsatzes der **Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit** berücksichtigt werden kann (§ 22 Abs. 1 S.4)

Hierbei werden überschlägig die mit einem Wohnungswechsel voraussichtlich verbundenen Kosten (soweit diese bekannt sind bzw. aufgrund von Erfahrungswerten absehbar sind oder in Erfahrung gebracht werden können), z.B.:

- Umzugskosten
- unvermeidbare doppelte Miete
- Umbau der Wohnung (behindertengerecht)
- Neuanschaffung i. R. der Wohnungserstausstattung

im Vergleich mit den unangemessenen Kosten (Differenz zwischen tatsächlichen Kosten und maximaler Bruttokaltmiete) bezogen auf einen angemessenen Zeitraum von mindestens einem Jahr betrachtet.

In die **Wirtschaftlichkeitserwägungen** ist auch einzubeziehen, ob sich in einer **Zusammenschau mit den tatsächlichen Heizkosten** insgesamt weiterhin eine Unangemessenheit ergibt.

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

Bei einem Wohnungswechsel als Kostensenkungsmaßnahme wegen überhöhter Heizkosten ist dieser nur dann 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".

Daraus ergibt sich im Umkehrfall, dass Spielräume bei den jeweiligen einzelnen Kostenpunkten genutzt werden können, da ein Umzug nur dann gefordert werden kann, wenn die Grenzen der angemessenen Bruttokaltmiete und der angemessenen Heizkosten insgesamt überschritten wird.

Beispiel 1:

Alleinstehende leistungsberechtigte Person lebt in einer Wohnung mit 51 m² Größe. Die gesamte Gebäudefläche ist nicht größer als 250 m². Die Brutto-

kaltmiete beträgt 310 €, es wird Erdgas mit monatlichen Abschlägen von 58 € bezogen.

Bruttokaltmiete	310,00 €	(angemessen 300,00 €)
Heizkosten	<u>58,00 €</u>	(angemessen: 1,58 € x 45 m ² = 71,10 €)
Gesamt	368,00 €	

Die Kosten in Höhe von 368,00 € sind entsprechend der jeweils tatsächlichen Werte zu übernehmen.

Beispiel 2:

Zwei leistungsberechtigte Personen leben in einer Wohnung mit 70 m² Größe. Die gesamte Gebäudefläche ist nicht größer als 250 m². Die Bruttokaltmiete beträgt 380 €. Es wird Fernwärme mit monatlichen Abschlägen von 70 € bezogen.

Bruttokaltmiete	380,00 €	(angemessen 350,00 €)
Heizkosten	<u>70,00 €</u>	(angemessen: 1,86 € x 60 m ² = 111,60 €)
Gesamt	450,00 €	

Die Kosten in Höhe von 450,00 € sind entsprechend der jeweils tatsächlichen Werte zu übernehmen.

Angemessene Wohnfläche und BKM wird überstiegen. Allerdings sind die Heizkosten deutlich unter der Angemessenheitsgrenze. Die Gesamtschau ergibt aus der Summe angemessener BKM und angemessener Heizkosten max. 461,60 €. Der ermittelte Betrag liegt mit 450,00 € darunter.

In solchen Fällen sind die leistungsberechtigten Personen **auf die zu hohen Bruttokaltmieten unter Benennung der angemessenen Werte** im Bescheid **hinzuweisen**. Zudem ist darzustellen, dass sich in einer Gesamtschau mit den Heizkosten jedoch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten derzeit die tatsächlichen Kosten – so wie diese tatsächlich anfallen - berücksichtigt werden können. Es ist auch darauf hinzuweisen, dass bei Änderungen erneut die Angemessenheit geprüft wird.

Fällt daher Kostenvergleich zugunsten der BKM aus, ist die tatsächliche BKM auch weiterhin zu berücksichtigen.

Andernfalls ist das Kostensenkungsverfahren einzuleiten. Dies gilt auch dann, wenn der voraussichtliche Umzugsaufwand nicht bzw. nicht annähernd ermittelt und eine Prüfung/Bewertung der Wirtschaftlichkeit nicht erfolgen kann.

f. Aufforderung zu Kostensenkung

Ist nach der bisherigen Prüfung die tatsächliche Bruttokaltmiete nicht zu übernehmen, da sie über dem Richtwert liegt und ist der Wohnungswechsel grundsätzlich zumutbar, wird die unangemessene BKM in der Regel **längstens für sechs Monate** berücksichtigt.

Dabei beginnt die 6 – Monatsfrist im Monat nach Zugang der Kostensenkungsaufforderung, da andernfalls nicht ausreichend Zeit für die Wohnungssuche oder andere Maßnahmen gegeben ist und zudem die gesetzliche Wohnungskündigungsfrist im Regelfall 3 Monate beträgt. Der Leistungsberechtigte muss **ausreichend Zeit** haben, um **die erforderlichen**

Schritte einzuleiten und darf aufgrund der Kürze der Frist nicht gezwungen sein, umgehend eine Wohnungskündigung zu veranlassen.

Die Leistungsberechtigten werden unter Hinweis auf die (individuelle) Angemessenheit aufgefordert ihre Kosten zu senken.

Die Leistungsberechtigten müssen darauf hingewiesen werden, dass nach Ablauf der Kostensenkungsfrist nur noch die individuell angemessene BKM berücksichtigt wird.

Die **Aufforderung zur Kostensenkung** ist **kein Verwaltungsakt**. Es handelt sich um ein **Informationsschreiben**. In diesem sollte beispielhaft dargestellt werden, welche Möglichkeiten für die Kostensenkung bestehen (z.B. Gespräch mit Vermieter, Untervermietung, Wechsel in andere Wohnung mit angemessener Miete)

Die in der Kostensenkung eingeräumte Frist wird durch den Ablauf eines Leistungszeitraumes bzw. Beginn eines sich anschließenden Leistungszeitraumes nicht berührt. Die Frist beginnt bei Folgeantragstellung bzw. Beginn eines neuen Leistungszeitraumes nicht neu zu laufen.

Sofern die leistungsberechtigte Person von Anfang an angibt, **keinerlei Kostensenkungen vornehmen zu wollen, erübrigt sich eine Kostensenkungsaufforderung**. Es sind von Anfang an bzw. von Beginn des nachfolgenden Monats an auf diese Mitteilung hin nur noch die angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft zu übernehmen.

Ein Kostensenkungsverfahren ist in all jenen Fällen nicht durchzuführen, in denen in der Vergangenheit (vor dem 31.10.2016) eine Zusicherung hinsichtlich der derzeit bewohnten Wohnung erteilt worden ist und sich die tatsächlichen Verhältnisse nicht geändert haben.

g. Berücksichtigung der angemessenen Bruttokaltmiete

Die leistungsberechtigte Person muss **systematisch dokumentieren und nachweisen** können, dass sie sich ausreichend um eine Kostensenkung bemüht hat.

Macht die leistungsberechtigte Person deutlich, dass sie entsprechende Kostensenkungsbemühungen unterlassen wird, so sind von vorneherein nur die angemessenen Kosten zu berücksichtigen – **auch hier ist allerdings notwendig, dass es tatsächlich 3-5 erreichbare dem Richtwert entsprechende Wohnungsangebote auf dem Wohnungsmarkt gibt – dies ist aktenkundig zu dokumentieren**. Eine vorübergehende Übernahme der tatsächlichen Kosten während der Kostensenkungsfrist kommt bei einer Weigerung nicht in Betracht.

Soweit keine Bemühungen nachgewiesen werden, wird mit Wirkung zum Beginn des auf den Fristablauf folgenden Monats nur die individuell angemessene BKM berücksichtigt. Es **handelt sich jedoch nicht um geänderte tatsächliche Verhältnisse**. Eine bereits erfolgte Bewilligung kann nicht aufgehoben werden. Erst im Anschlusszeitraum wäre die Berücksichtigung der angemessenen BKM möglich.

Vor ggf. möglicher Verlängerung der Frist bzw. Absenkung und auch bei Mitteilung der leistungsberechtigten Person, sie habe keine Kostensenkung erreichen können, ist **nochmals zu prüfen, ob (weiterhin) aktuell noch mindestens 3-5 Wohnungsangebote** zum entsprechenden Richtwert auf dem regionalen Wohnungsmarkt erreichbar sind.

Sind **weniger Angebote** festzustellen, ist die **tatsächliche BKM** als angemessen anzusehen.

Ein nächster weiterer Abgleich mit dem Wohnungsmarkt erfolgt dann frühestens, wenn sich die Wohnverhältnisse ändern (Erhöhung BKM, Nebenkostennachzahlung, Anzahl BG – Mitglieder ändert sich etc.). Bis dahin bleibt es bei der Berücksichtigung der tatsächlichen Bruttokaltmiete als angemessen:

- dies vermeidet durch kürzere Abgleiche entstehenden Verwaltungsaufwand
- ein ständiger nicht zumutbarer Umzugsdruck auf die leistungsberechtigte Person wird vermieden

Ist nach der hier vorgegebenen Prüfreihefolge die Bruttokaltmiete tatsächlich über dem Richtwert, ein Umzug zumutbar und darüber hinaus ausreichend angemessener Wohnraum auf dem Wohnungsmarkt verfügbar, ist eine Absenkung vorzunehmen.

VI. Aufwendungen für Heizung und Warmwasser

Bedarfe für Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Kosten anerkannt. Sie bemessen sich nach dem angemessenen Bedarf für die Heizung der Wohnung ohne Bedarf für Warmwasser. **In welcher Höhe die Heizkosten angemessen sind, richtet sich nach dem Einzelfall.**

Heizkosten sind die Kosten des Betriebs einer zentralen Heizungsanlage, die Kosten verbrauchter Brennstoffe (Gas, Öl, Holz, Kohle etc.) und Ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage.

Zu diesen Kosten gehören neben den Vorauszahlungen an Vermieter oder Energie- und Wärmeversorger (inkl. Grund- und Zählergebühren) auch die Abrechnungen nach Ablauf der Heizperiode.

Die Vereinbarung einer Heiz- und Warmwasserkostenvorauszahlung als Pauschale ist grundsätzlich durch § 2 der Heizkostenverordnung (= VO über Heizkostenabrechnungen) ausgeschlossen. Nur bei Einfamilienhäusern und Gebäuden mit zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter bewohnt sowie ggf. für Untermietverhältnisse in der gleichen Wohnung können Heizkostenpauschalen vereinbart werden.

Die Beheizung kann durch eigengesteuerte Anlagen oder fremdgesteuerte Anlagen erfolgen.

Die **eigengesteuerten Anlagen** werden von dem Wohnungsinhaber selbst gesteuert, im Regelfall ist er auf die **Bevorratung mit Heizmaterial** angewiesen. Eine Abrechnung über Dritte erfolgt in diesen Fällen nicht, sei

denn es wird bei Gasbrenneranlagen keine Bevorratung sondern ein regelmäßiger Bezug von Gas durchgeführt.

Fremdgesteuerte Anlagen unterliegen nicht der Einflussnahme des Wohnungsinhabers, außer durch die Einstellung der Heizkörperleistungen, die laufenden Kosten entstehen neben der Kaltmiete und den kalten Nebenkosten. Es werden meist Heizkostenvorauszahlungen o. Abschläge geleistet.

a. Angemessenheit der Bedarfe für die Beheizung ohne Warmwasser

Nach der **Rechtsprechung des BSG** kann zur Beurteilung der Angemessenheit von Heizkosten bei Heizöl, Erdgas und Fernwärme im Regelfall auf den **bundesweiten Heizspiegel** als Orientierungswert zurückgegriffen werden.

Dieser sieht abhängig von der Gesamtgröße des Gebäudes (beginnend mit der Größenklasse 100 -250 qm) und der jeweiligen Heizungsart (Heizöl, Erdgas oder Fernwärme) **qm-bezogene Jahreskosten** vor.

Anzuwenden ist die jeweils rechte Spalte (BSG Urteil v. 02.07.09 B 14 AS 36/08 R) des Heizspiegels, bezogen auf die angemessene tatsächliche Wohnfläche.

Die **tatsächlichen Heizkosten gelten als angemessen u. werden ohne weitere Prüfung übernommen, soweit sie die in diesen Hinweisen vorgegebenen Werte nicht übersteigen (sog. Nichtprüfungsgrenze)**. Dies gilt sowohl für Heizkostenvorauszahlungen als auch für Beschaffungskosten und Nachzahlungsbeträge aus einer Heizkostenabrechnung.

Die aufgeführten Werte sind für die Beheizung mit Erdgas, Heizöl und Fernwärme dem Bundesheizkostenspiegel entnommen, wobei die darin jeweils ausgewiesenen Höchstwerte in Ansatz gebracht wurden. Im Übrigen sind die aufgeführten Werte abhängig von der Heizart und deren Kostenintensität an die Werte aus dem Heizspiegel angelehnt. Dabei wurde insgesamt berücksichtigt, dass Unterkünfte im unteren Marktsegment, wie sie Leistungsberechtigten zugestanden werden, in der Regel einen unterdurchschnittlichen Energiestandard aufweisen.

Es ist zu beachten, dass in den Werten aus dem Bundesheizkostenspiegel die Kosten für die Warmwassererzeugung nicht enthalten sind.

Bei der Angemessenheitsprüfung ist zum einen nach der **Art des Heizmittels** zu differenzieren. Zum anderen ist die **Gesamtfläche des Gebäudes**, in dem die bewohnte Unterkunft liegt, zu bestimmen.

Bei Eigenheimen dürfte sich die Gebäudefläche in der Regel mit der Wohnfläche decken.

Bei Mietwohnungen ist die Gesamtheizfläche regelmäßig der Betriebskostenabrechnung zu entnehmen.

Ist die Gebäudefläche nicht ermittelbar, ist hilfsweise von einer Gesamtheizfläche bis 250 m² auszugehen.

Danach gelten im Sinne einer **Nichtprüfungsgrenze** folgende Werte je Quadratmeter der angemessenen Wohnfläche als angemessen (**Heizkosten** bestehend aus Kosten verbrauchter Brennstoffe, Ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage) – die **Werte für Erdgas, Erdöl und Fernwärme entsprechen dem jeweils aktuellen Heizkostenspiegel.**

HEIZART	angemessen pro Monat je m ² angemessener Wohnfläche			
	Gebäudefläche			
	bis 250 m ²	251-500 m ²	500 –1.000 m ²	> 1.000 m ²
Erdgas / Flüssiggas	1,58 €	1,50 €	1,43 €	1,38 €
Heizöl	1,64 €	1,58 €	1,53 €	1,50 €
Fernwärme	1,86 €	1,78 €	1,73 €	1,68 €
<i>Strom</i>	<i>2,84 €</i>	<i>2,68 €</i>	<i>2,56 €</i>	<i>2,48 €</i>
<i>Feste Brennstoffe (Kohle, Holz, Pellets etc.)</i>	<i>0,85 €</i>	<i>0,81 €</i>	<i>0,77 €</i>	<i>0,75 €</i>

Die Werte für Strom und feste Brennstoffe sind im Bundesheizkostenspiegel nicht enthalten und wurden Erfahrungswerten aus Internetrecherchen entnommen. Hierbei handelt es sich jedoch lediglich um großzügige Richtwerte, da Ermittlungen für diese Heizarten enorm aufwendig und insgesamt stark saisonal und extrem marktabhängig. Zudem handelt es sich meist um deutlich teureren Einzelbezug der Heizstoffe.

b. Angemessenheitsprüfung bei zentraler Warmwasserbereitung

Sind die Kosten zur zentralen Warmwasseraufbereitung gesondert ausgewiesen sind, erfolgt die **Angemessenheitsprüfung** der Heizkosten nach Abzug der Warmwasserkosten von den tatsächlichen Heizkosten, um dann unter Berücksichtigung der in der Tabelle zu den Heizkosten aufgeführten Werte die Angemessenheitsprüfung durchzuführen.

Die Warmwasserkosten gelten grundsätzlich als angemessen und werden in tatsächlicher Höhe übernommen.

Sind dagegen die in den Heizkosten enthaltenen Warmwasserkosten nicht gesondert ausgewiesen, erfolgt die **Angemessenheitsprüfung** durch eine Gegenüberstellung der ausgewiesenen Gesamtheizkosten (einschließlich Warmwasserkosten) mit den in der Tabelle beschriebenen Werte, die um die Pauschale gemäß § 21 Abs. 7 SGB II zu erhöhen sind (analoge Anwendung).

Beispiel:

Eine Bedarfsgemeinschaft aus drei Personen (Ehepaar (RB: 364 €) mit 16-jährigem Kind (RB: 306 €) zahlt für ein Eigenheim mit 80 m² Wohnfläche monatliche Gasabschläge in Höhe von 135,00 € in denen die Kosten der Warmwasserbereitung enthalten sind. Der genaue Anteil der Warmwasserkosten ist nicht feststellbar.

Angemessenheitsprüfung:

Die Heizkosten sind bis zu einem Betrag von 118,50 € (**75 m² x 1,58 €; Nichtprüfungsgrenze**) angemessen.

Die Warmwasserpauschale nach § 21 Abs. 7 SGB II (analog) beträgt für die Bedarfsgemeinschaft insgesamt 21,02 € ((2 x 2,3% von 364 €) + (1,4% von 306 €)). Die Angemessenheitsgrenze für Heiz- und Warmwasserkosten beträgt somit 139,52 €.

Die monatlichen Abschläge von 135,00 € sind damit angemessen.

c. Besonderheiten bei der Beheizung mit Strom

Kosten für den Haushaltsstrom gehören nicht zu den Bedarfen nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II, sondern sind Bestandteil des Regelbedarfs.

Sofern **keine** getrennten Stromzähler für Haushalts- und Heizstrom existieren, ist für den Haushaltsstrom von den monatlichen auf den Leistungsberechtigten entfallenden Stromkosten ein Abzug des im Regelbedarf enthaltenen Anteils für Strom vorzunehmen. Die verbleibenden Kosten sind als Heizkosten zu Grunde zu legen und auf ihre Angemessenheit hin zu überprüfen.

Das Verhältnis zwischen Haushaltsstrom und Heizstrom muss dabei sinnvoll und den Lebensumständen entsprechend erscheinen. Gegebenenfalls (d.h. bei nicht nachvollziehbaren Ergebnissen wie einer Verteilung von 80% Haushaltsstrom und 20% Heizstrom) sind Erfahrungswerte für den Haushaltsstrom und Heizstromverbrauch einzubeziehen.

Hierzu können folgende Werte als Möglichkeiten der Ermittlungen genutzt werden.

Leistungsberechtigte Person	Regelbedarf 2016 in €	Stromanteil 2016 in €
Alleinstehende, Alleinerziehende etc.	404	31,41 €
Volljährige Partner in BG	je 364	je 28,28 €
Ü18 – U 25 in BG	324	25,14 €
Kind 14 – 17 Jahre	306	14,76 €
Kind 6 – 13 Jahre	270	11,36 €
Kind 0- 5 Jahre	237	6,47 €

Der **Stromanteil im Regelbedarf** entspricht den Ermittlungen zum Stromverbrauch nach der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe nach der Regelsatzentwicklung und der Fortschreibung des Regelsatzes.

d. Periodische Heizbedarfe

Im Falle der Beschaffung von Heizmitteln in größeren als monatlichen Zeitabständen sind einige Besonderheiten zu beachten.

Der Heizmittelbedarf ist im Falle einer **individuellen Heizmittelbevorratung stets unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls** zu prüfen.

Die Entscheidung und die dabei zu Grunde gelegten Überlegungen sind grundsätzlich aktenkundig zu machen.

1. Ermittlung des Heizmittelbedarfs und Umfangs

Grundsätzlich entsteht der Bedarf an Heizmitteln erst dann, wenn für den Bewilligungszeitraum (§ 41 SGB II) kein ausreichendes Brennmaterial mehr vorhanden ist. Im Regelfall ist bei einer Antragsstellung davon auszugehen. Sofern jedoch Anhaltspunkte vorliegen, die hieran Zweifel zulassen, ist ggf. mittels Außendienst eine Überprüfung vorzunehmen.

Zu berücksichtigen ist, dass die angemessene Versorgung mit Wärme und - sofern die Erzeugung über die beantragten Heizmittel erfolgt - mit Warmwasser für die Dauer der Bearbeitung bis zur Erteilung der Zusicherung zur Kostenübernahme und nächstmöglicher Belieferung sichergestellt ist.

Bei der Bemessung der benötigten Menge des Heizmaterials ist grundsätzlich auf den jeweiligen Bewilligungszeitraum abzustellen. Eine weitergehende „Bevorratung“ kann dann sinnvoll sein, wenn ein weiterer SGB II Leistungsbezug hinreichend wahrscheinlich ist oder im Rahmen der Jahresbetrachtung – läge ein monatlicher Bezug vor – ein Bedarf bestehen würde.

Ist zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Heizbeihilfe jedoch ein **Ausscheiden aus dem Leistungsbezug vor Ablauf des berücksichtigten Zeitraums absehbar**, ist nur eine anteilige Gewährung des Bedarfes vorzunehmen.

Kostenerwägungen allein rechtfertigen die Heizmittelbevorratung für mehr als sechs Monate noch nicht.

2. Ermittlung des individuellen Heizbedarfs

Der **Heizmittelbedarf ist unter Berücksichtigung der bisherigen Verbrauchskosten zu ermitteln.** Der Leistungsberechtigte ist hierfür aufzufordern, die Rechnungen/ Quittungen über zurückliegende Beschaffungen von Heizmaterial vorzulegen.

Sofern dies möglich ist, sollen Nachweise für die vergangenen drei Jahre vorgelegt werden.

Der Verbrauch der Brennstoffe und somit die jeweiligen Kosten sind in den einzelnen Monaten abhängig von den jahreszeitlichen Witterungsbedingungen unterschiedlich hoch.

Der voraussichtliche Heizmaterialbedarf des jeweiligen Bewilligungsabschnittes gemessen am (durchschnittlichen) Vorjahresverbrauch ist anhand

der sogenannten **Gradtagszahlen** (nachfolgende Tabelle analog der DIN 4713-5) zu ermitteln:

Monat	Anteil in %	Monat	Anteil in %
Januar	17	Juli	4
Februar	15	August	4
März	13	September	3
April	8	Oktober	8
Mai	4	November	12
Juni	4	Dezember	16

Berechnungsbeispiel 1:

Ein leistungsberechtigtes Ehepaar bezieht nur im Zeitraum 01.11.2015 bis 31.12.2016 Leistungen und beschafft die Heizmittel im November 2015. Der Vorjahresverbrauch lag bei 1.000 Euro. Ab Januar 2016 liegt Eigenleistungsfähigkeit vor, die erheblich über dem monatlichen Bedarf liegt.

Der Heizkostenbedarf für den Leistungszeitraum ergibt sich wie folgt:

$$(1.000 \text{ €} \times 12 \%) + (1.000 \text{ €} \times 16 \%) = 280,00 \text{ Euro.}$$

Der übrige Anteil der Heizmittel dient der Bevorratung für den Zeitraum ab Januar 2016, für welchen kein Leistungsbezug mehr vorliegt.

Berechnungsbeispiel 2:

Ein leistungsberechtigtes Ehepaar bezieht im Bewilligungszeitraum 01.10.2015 bis 31.03.2016 Leistungen und beschafft die Heizmittel im Oktober 2015. Ein Leistungsbezug darüber hinaus ist nicht zu erwarten, da dann deutlich mehr Einkommen bezogen wird. Der Vorjahresverbrauch lag bei 1.000 Euro.

Der Heizkostenbedarf für den Leistungszeitraum ergibt sich wie folgt:

$$(1.000 \text{ €} \times 81 \%) = 810,00 \text{ Euro.}$$

Berechnungsbeispiel 3:

Ein leistungsberechtigtes Ehepaar bezieht im Bewilligungszeitraum 01.10.2015 bis 31.03.2016 Leistungen und beschafft die Heizmittel im Oktober 2015. Ein Leistungsbezug darüber hinaus ist sehr wahrscheinlich, da bereits ein Leistungsbezug von mehr als einem Jahr gegeben ist und eine schnelle Beendigung nicht wahrscheinlich ist.

Der Vorjahresverbrauch lag bei 1.000 Euro.

Der Heizkostenbedarf für den Leistungszeitraum ergibt sich wie folgt:

$$(1.000 \times 100 \%) = 1.000,00 \text{ Euro.}$$

Berechnungsbeispiel 4:

Ein leistungsberechtigtes Ehepaar bezieht im Bewilligungszeitraum 01.10.2015 bis 31.03.2016 Leistungen und beschafft die Heizmittel im Oktober 2015. Ein Leistungsbezug darüber hinaus ist nicht wahrscheinlich, da ab April

wieder Einkommen bezogen wird. Allerdings ist das Einkommen so, dass gerade der Regelbedarf einschließlich Bruttokaltmiete (ohne Heizkosten) gedeckt werden kann. Würden die Heizkosten entsprechend der Gradtagtabelle jeweils monatlich anteilig berücksichtigt, ergäbe sich voraussichtlich noch ein Anspruch.

Der Vorjahresverbrauch lag bei 1.000 Euro.

Der Heizkostenbedarf für den Leistungszeitraum ergibt sich wie folgt:

$(1.000 \times 100 \%) = 1.000,00$ Euro.

Mit dem Ergebnis in Beispiel 4 wird dem Sachverhalt Rechnung getragen, dass Leistungsbezieher manchmal ausschließlich aufgrund der Rechnung für den Einmalbedarf an Heizkosten in Leistungsbezug fallen, obwohl damit eine Bevorratung vorgenommen und nicht der monatliche Heizmittelbedarf berücksichtigt wird. **Der Vorteil im Beispiel ist dabei, dass ein Leistungsbezug ab dem Ende der Heizperiode (April / Mai) gegebenenfalls vermieden werden kann, jedoch durch die Gewährung des Einmalbedarfs an Heizkosten keine Nachteile für die Betroffenen entstehen.** Ein sachgerechtes Ergebnis lässt sich mittels der Gradtagtabelle ermitteln und überprüfen. Zudem ist eine weitestgehende Gleichbehandlung von Leistungsbezieher mit monatlichen Abschlägen, solchen mit periodischen Heizmittelbezügen und solchen, die trotz Einmalbezug ihren Lieferanten Abschläge zahlen, zu erreichen.

Dieses Ergebnis entspricht dem Gedanken der Ansparung von Mitteln, würden diese monatlich gewährt werden, da auch diese nur zweckgebunden verwendet werden dürften.

Dennoch dürfen auch die Hinweise bezüglich der tatsächlichen Fälligkeit der Heizmittelbedarfe nicht außer Betracht gelassen werden. Die Beispiele dienen einer Überprüfung bei nicht eindeutigen Fällen zum Finden eines sachgerechten Ergebnisses.

3. Verfahren zur Kostenübernahme

Die Beschaffung von Heizmaterial soll den **zukünftigen Heizmaterialbedarf** im Bewilligungszeitraum decken, soweit dieser angemessen ist.

Der individuelle Heizmittelbedarf ist anhand der eingereichten Unterlagen und gegebenenfalls der **genannten Gradtagszahlen** zu berechnen.

Sofern der so ermittelte Heizmittelbedarf angemessen (Angemessenheit siehe Tabelle unter VI.a.) ist, wird die Kostenübernahme für den ermittelten Bedarf (Menge) schriftlich zugesichert. Die Entscheidung, insbesondere zur Höhe ist zu begründen.

Der Leistungsberechtigte ist grundsätzlich verpflichtet, Kostenangebote einzuholen und das Heizmaterial nach Möglichkeit preisgünstig zu erwerben. Hierüber ist die leistungsberechtigte Person zu informieren, zu beraten und zu belehren.

Nach der Heizmittelbeschaffung und Vorlage der entsprechenden Rechnung wird der angefallene Betrag als Bedarf nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II bewilligt und ausgezahlt.

Die Auszahlung kann entweder an den Leistungsberechtigten oder an den Heizmittellieferanten erfolgen.

4. Verfahren bei Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen

Liegen die tatsächlichen Heizkosten über den unter Punkt VI. a. aufgeführten Werten, besteht Anlass zu der Annahme, dass die Kosten unangemessen hoch im Sinne von § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II sind.

Der Gesamtbetrag aus Heizkosten, Wartungskosten und Stromkosten für den Betrieb der Heizanlage ist auf seine Angemessenheit hin zu überprüfen.

Soweit die **Grenzwerte aus dem Bundesheizkostenspiegel** (hilfsweise hochgerechnet auf ein Jahr) erreicht sind, ist davon auszugehen, dass ein **Verbrauch** (Brennstoffverbrauch, Betrieb und Wartung der Heizungsanlage) vorliegt, **der dem allgemeinen Heizverhalten in der Bevölkerung nicht mehr entspricht**.

In diesem Fall sind auch von einem Hilfebedürftigen Maßnahmen zu erwarten, die zur Senkung der Heizkosten führen. Es obliegt in solchen die Fällen der leistungsberechtigten Person, konkret vorzubringen, warum seine Aufwendungen für die Heizung über dem Grenzwert liegen, im jeweiligen Einzelfall aber gleichwohl noch als angemessen anzusehen sind (vgl. BSG, Urteil vom 02.07.2009, Az. B 14 AS 33/08 R).

Soweit die angemessenen Werte aus der Tabelle unter a. überschritten werden, ist der Leistungsberechtigte aufzufordern, zu den besonderen Umständen, die im konkreten Einzelfall zu einem erhöhten Heizkostenbedarf geführt haben oder führen, vorzutragen und entsprechende Nachweise beizubringen.

Solche besonderen Umstände können z.B. persönliche Gründe wie eine schwere Erkrankung bzw. sonstige starke Beeinträchtigung mit einhergehendem stark ausgeprägtem Kälteempfinden (ärztliches Attest) oder bauliche Gründe sein.

Soweit bauliche Gründe vorgebracht werden, müssen diese, um Berücksichtigung finden zu können, von einigem Gewicht sein. Der bloße Verweis auf den niedrigeren Wohnstandard, der regelmäßig mit veralteter Heiztechnik, schlechterer Isolierung etc. einhergeht, ist damit nicht ausreichend. Hierzu ist ggf. der Außendienst zu Ermittlung des Sachverhaltes zu beauftragen.

In besonderen Ausnahmefällen kann die Einholung eines Heizgutachtens (z.B. über das Bauamt oder spezielle Sachverständige immer auch unter Beachtung von Kosten für solche Gutachten) angezeigt sein.

Werden die vorgebrachten Gründe für ausreichend gehalten, sind die Heizkosten in tatsächlicher Höhe zu übernehmen. Dies ist aktenkundig zu machen. **Die Bewilligung ist mit einer Aufforderung zu sparsamem und wirtschaftlichem Verhalten zu versehen.**

Ferner ist der Leistungsberechtigte darauf hinzuweisen,

- dass auch weiterhin die Verpflichtung besteht, aktuelle Nachweise über den geltend gemachten erhöhten Heizbedarf einzureichen,
- dass bei Wegfall der besonderen Gründe bzw. bei Nichtvorlage aktueller schlüssiger Nachweise für den anschließenden Bewilligungszeitraum lediglich noch die angemessenen Heizkosten - unter Benennung des angemessenen Betrages - gewährt werden.

Das Vorliegen eines Ausnahmefalls ist für jeden Bewilligungsabschnitt neu zu prüfen.

Werden die Gründe für die Annahme eines Ausnahmefalls als nicht ausreichend angesehen, ist gemäß § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II eine Kostensenkungsaufforderung mit einer Fristsetzung von sechs Monaten zu erteilen, es ist entsprechend Punkt V. – Kostensenkungsverfahren vorzugehen.

In die Erwägungen zur Wirtschaftlichkeit soll jedoch die Bruttokaltmiete einbezogen werden, um zu prüfen, ob sich in einer Zusammenschau mit der tatsächlichen Bruttokaltmiete insgesamt weiterhin zu hohe Kosten ergeben.

Beispiel 1:

Alleinstehende leistungsberechtigte Person lebt in einer Wohnung mit 45 m² Größe. Die gesamte Gebäudefläche ist nicht größer als 250 m². Die Bruttokaltmiete beträgt 260 €. Es wird Erdgas mit monatlichen Abschlägen von 95,00 € bezogen.

Bruttokaltmiete:	260,00 €	(angemessen: 300,00 €)
Heizkosten:	<u>95,00 €</u>	(angemessen: 1,58 x 45 m ² = 71,10 €)
Gesamt	355,00 €	

Die Kosten in Höhe von 355,00 € sind entsprechend der jeweils tatsächlichen Werte zu übernehmen.

Gründe: Die angemessene BKM wird nicht überstiegen.

Die Heizkosten sind unangemessen. Der Mieter mag es warm und läuft bei jeder Jahreszeit gerne mit T-Shirt durch die Wohnung. Die Gesamtschau ergibt aus der Summe angemessener BKM und unangemessener Heizkosten max. 355,00 €. Der ermittelte Betrag bei einer Gesamtschau liegt mit 371,10 € darüber, so dass ein Umzug trotz hoher Heizkosten wegen unangemessenem Heizverhalten wirtschaftlich nicht empfehlenswert ist, da die dann möglichen Gesamtkosten deutlich über den jetzt gewährten Kosten liegen können.

Beispiel 2:

Zwei leistungsberechtigte Personen leben in einer Wohnung mit 70 m² Größe. Die gesamte Gebäudefläche ist nicht größer als 1.000 m². Die Bruttokaltmiete beträgt 330,00 €. Es wird Fernwärme mit monatlichen Abschlägen von 120 € bezogen.

Bruttokaltmiete:	330,00 €	(angemessen: 350,00 €)
Heizkosten:	<u>120,00 €</u>	(angemessen: 1,73 x 60 m ² = 103,80 €)
Gesamt	450,00 €	

Die Kosten in Höhe von 450,00 € sind entsprechend der jeweils tatsächlichen Werte zu übernehmen.

Gründe: Die BKM ist angemessen. Allerdings sind die Heizkosten über der Angemessenheitsgrenze, die Mieter lüften regelmäßig längere Zeit ohne die Heizkörper dabei herunterzustellen, so dass sich in einigen Räumen deutlich höhere Kosten ergeben.

Die Gesamtschau ergibt aus der Summe angemessener BKM und angemessener Heizkosten max. 453,80 €. Der ermittelte Betrag liegt mit 450, 00 € noch knapp darunter.

In solchen Fällen sind die leistungsberechtigten Personen **auf die zu hohen Heizkosten unter Benennung der angemessenen Werte** im Bescheid **hinzuweisen**. Zudem ist darzustellen, dass in einer Gesamtschau mit der Bruttokaltmiete jedoch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten derzeit die tatsächlichen Kosten – so wie diese tatsächlich anfallen - berücksichtigt werden können. Es ist auch darauf hinzuweisen, dass bei Änderungen erneut die Angemessenheit geprüft wird.

Insgesamt dürfte es jedoch schwierig sein, tatsächlich ein unangemessenes Heizverhalten nachzuweisen. Hierbei ist es daher besonders wichtig Anhaltspunkte und Prüfergebnisse jeweils zu dokumentieren.

Bei festgestellter Unangemessenheit der Heizkosten und durchgeführtem Kostensenkungsverfahren sind die unangemessenen Kosten letztmalig für die Übergangsfrist zu übernehmen. Es gilt im Übrigen das oben zur BKM Gesagte.

e. Sonstige Nebenkosten, die den Heizkosten zuzuordnen sind (Kosten der Versorgung mit Wärme)

Nach § 2 Nr. 4 BetrKV und § 7 HKV gehören zu den Kosten des Betriebs der Heizungsanlage die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage [..]

Unter dem Grundsatz der Gleichbehandlung von Mietern und Eigentümern von Wohneigentum im Rahmen des § 22 SGB II, sind demnach die **Kosten der Wartung der Heizungsanlage und die Kosten für den Betrieb der Heizanlage (Heizkosten)** zuzuordnen.

Dies entspricht auch der gängigen Praxis bei Heizkostenabrechnungen bei Mietern, bei welchen die mit der Heizungsanlage verbundenen Kosten sowie die Kosten der Warmwasserbereitung grundsätzlich dem Bereich Heizkosten zugeordnet sind.

1. Wartungskosten Heizungsanlage

Zu den Heizkosten gehören grundsätzlich auch die Kosten für die Wartung der Heizungsanlage.

2. Stromkosten für den Betrieb der Heizungsanlage

Zu den Heizkosten gehören weiterhin auch die Kosten für den Betrieb der Heizanlage (Wortlaut § 19 Abs. 1 S. 1 SGB II sowie BSG, Beschluss vom

26.05.2010, Az. B 4 AS 7/10 B), da diese in der Regel über den Haushaltsstrom betrieben wird.

Eine Ausnahme bilden hier die Stromheizungen. Bei nicht-selbstbetriebenen Heizanlagen (z.B. Fernwärmeheizungen) sind die Betriebsstromkosten in der Regel bereits in der Heizkostenabrechnung den Heizkosten zugeordnet. Eine separate Ermittlung ist in diesen Fällen nicht erforderlich.

Für **selbstbetriebene Heizanlagen** gilt Folgendes:

- Verfügt der Leistungsberechtigte über einen **separaten Stromzähler** für den Betriebsstrom der Heizanlage, sind die **tatsächlichen Kosten** zu übernehmen.

- Sofern **kein separater Stromzähler** zur Messung des Betriebsstromverbrauchs der Heizanlage vorhanden ist, ist entsprechend zur **zivilrechtlichen Verfahrensweise** im Hinblick auf § 7 Abs.2 der Heizkostenverordnung davon auszugehen, dass die **Kosten für den Betriebsstrom der Heizanlage ca. 3 - 5 Prozent der Brennstoffkosten betragen und 5% nicht übersteigen** (vgl. LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 25.03.2011, Az. L 12 AS 2404/08).

Zur Vereinfachung der Verfahrensabläufe sind für den Betrieb der Heizanlage im Wege der Schätzung 5 % der Brennstoffkosten der Heizungsanlage als Betriebsstrom für die Heizanlage anzuerkennen und **zu den Heizkosten** hinzuzurechnen. Dieser Betrag ist auf die Monate umzuschlagen, da die Heizung im Regelfall das gesamte Jahr betrieben wird.

Berechnungsbeispiel:

jährliche Heizkosten:	1.000 €	
davon 5 %:	50,00 €	
monatlich:	4,17 €	(50 € ./ 12 Monate)

Bringt der Leistungsberechtigte vor, die Stromkosten seien erheblich höher als der so ermittelte Betrag, hat er den exakten Verbrauch auf geeignete Weise nachzuweisen.

Wird der Leistungsberechtigte aufgefordert, einen **kostenpflichtigen Nachweis zu erbringen, sind die insoweit entstehenden Kosten ggf. zu übernehmen.**

Vor der Aufforderung, kostenauslösende Maßnahmen zu ergreifen, soll die Verhältnismäßigkeit der voraussichtlich entstehenden Kosten angesichts der geltend gemachten Stromkosten überprüft werden.

Bezüglich der Prüfung der Angemessenheit nach den hier zugrunde gelegten Werten aus dem Bundesheizkostenspiegel (Erdgas, Heizöl und Fernwärme) sind diese Kosten in den Tabellenwerten bereits mit erfasst, sie sind daher nicht hinzuzurechnen, sondern bilden mit dem Brennstoffverbrauch einen Angemessenheitswert.

f. Warmwasserkosten

Warmwasserkosten sind als Bedarf für Unterkunft und Heizung anzuerkennen.

Die Warmwasserversorgung erfolgt in der Mehrzahl der Fälle zentral für alle Wohneinheiten eines Mehrparteienwohnhauses (über die Heizungsanlage, eine Warmwassertherme oder Fernwärme) und wird im Rahmen der Nebenkostenabrechnung abgerechnet. Dies gilt auch für Wohnungen beziehungsweise Einfamilienhäuser, in denen Warmwasser über die Heizungsanlage erzeugt wird.

Soweit die Erzeugung von Warmwasser nicht im Rahmen der Kosten der Unterkunft und Heizung übernommen werden kann, weil eine dezentrale Erzeugung getrennt von der Heizung erfolgt (z.B. durch Boiler), ist ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II anzuerkennen.

Jede leistungsberechtigte Person im Haushalt erhält den als Prozentsatz der für sie geltenden Regelbedarfsstufe ausgewiesenen Mehrbedarf. Auf diese Art und Weise werden die für die dezentrale Warmwassererzeugung erforderlichen Mittel in Abhängigkeit von der Zusammensetzung der dort lebenden Leistungsberechtigten zur Verfügung gestellt.

VII. Fallgestaltung bei gewährtem ‚freiem Wohnrecht‘

Bei **unentgeltlich gewährter Unterkunft** (z.B. im Grundbuch eingetragenes Wohnrecht, Aufnahme bei Freunden ohne Untermietvertrag) ist zu prüfen, ob sich die **Unentgeltlichkeit lediglich auf die Unterkunft als solche oder auch die Betriebskosten** bezieht.

Ein notariell beurkundetes und im Grundbuch eingetragenes Wohnrecht stellt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit dar (Wohnungsrecht im Sinne des § 1093 BGB). Sind keine besonderen vertraglichen Regelungen getroffen worden, hat der Inhaber eines solchen dinglichen Wohnrechts seine verbrauchsabhängigen Kosten selbst zu tragen. Hierunter fallen insbesondere die Kosten für Wasser, Abwasser, Heizung und Müll.

Beispielsfälle unterschiedlicher Ausgestaltung eines freien Wohnrechts:

Ausgangssachverhalt: Ein Eigenheim wird bewohnt von einem Ehepaar und der Mutter der Ehefrau. Die Mutter der Ehefrau hat dem Ehepaar vor einigen Jahren das Eigentum an dem bebauten Grundstück übertragen. Im Gegenzug wurde für die Mutter ein freies Wohnrecht bestellt. Dieses wurde notariell beurkundet und ist im Grundbuch eingetragen.

Fall 1:

Laut notariell beurkundetem Vertrag hat die Mutter bei Ausübung ihres Wohnrechts keine Kosten zu tragen.

a) Ehepaar ist im Leistungsbezug, die Mutter nicht: Für das Ehepaar werden die verbrauchsabhängigen Kosten zu 2/3, die restlichen Kosten in voller Höhe berücksichtigt.

b) Die Mutter ist im Leistungsbezug, das Ehepaar nicht: Für die Mutter sind keine Kosten der Unterkunft und Heizung zu berücksichtigen.

c) Ehepaar und Mutter sind im Leistungsbezug: Für das Ehepaar werden die verbrauchsabhängigen Kosten zu 2/3, die restlichen Kosten in voller Höhe

berücksichtigt; für die Mutter sind keine Kosten der Unterkunft und Heizung zu berücksichtigen.

Fall 2:

Laut notariell beurkundeten Vertrag hat die Mutter bei Ausübung ihres Wohnrechts mehr als die verbrauchsabhängigen Kosten selbst zu tragen, z.B. zusätzlich Schornsteinfeger, Wohngebäudeversicherung etc.

a) Ehepaar ist im Leistungsbezug, die Mutter nicht: Für das Ehepaar sind die nach dem notariell beurkundeten Grundstücksübertragungsvertrag durch die Mutter selbst zu tragenden Kostenpositionen zu 2/3, die restlichen Kosten in voller Höhe zu berücksichtigen.

b) Die Mutter ist im Leistungsbezug, das Ehepaar nicht: Für die Mutter sind die nach dem notariell beurkundeten Grundstücksübertragungsvertrag durch sie selbst zu tragenden Kostenpositionen zu 1/3 zu berücksichtigen.

c) Ehepaar und Mutter sind im Leistungsbezug: Für das Ehepaar sind die nach dem notariell beurkundeten Grundstücksübertragungsvertrag durch die Mutter selbst zu tragenden Kostenpositionen zu 2/3, die restlichen Kosten in voller Höhe zu berücksichtigen; für die Mutter sind die nach dem notariell beurkundeten Grundstücksübertragungsvertrag durch sie selbst zu tragenden Kostenpositionen zu 1/3 zu berücksichtigen.

Spätere Änderungen der notariell beurkundeten Kostentragungsregelungen (z.B. trotz des „freien Wohnrechts“ soll plötzlich Miete gezahlt werden // Mutter wird entgegen der Vereinbarung bei Bestellung des Wohnrechts plötzlich von jeglichen Kosten befreit) finden grundsätzlich keine Berücksichtigung.
Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen möglich.

VIII. Mieteinnahmen / Untermiete

Anders als Einnahmen aus Vermietung, die als Einkommen im Sinne des § 11 SGB II zu behandeln sind, werden Einnahmen aus Untervermietung bedarfsmindernd im Rahmen des § 22 SGB II berücksichtigt.

IX. Verbrauchskostenabrechnungen

a. Allgemeines

Die Verpflichtung des Vermieters zur Erstellung einer **Verbrauchskostenabrechnung** innerhalb von 12 Monaten nach Beendigung des Abrechnungszeitraums über die Vorauszahlungen der Betriebskosten folgt aus §556 BGB.

Betriebs- und Heizkostenabrechnungen, die nach Ablauf der 12 Monate erstellt werden sind unzulässig, es sei denn der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Daraus folgt, dass Nachforderungen, die im Rahmen einer insoweit verfristeten Abrechnung geltend gemacht werden, grundsätzlich nicht als KdU-Bedarf zu berücksichtigen sind.

Der Antrag auf Übernahme von Betriebs- und/ oder Heizkostennachzahlungen ist bereits vom Antrag auf Gewährung von Grundsicherungsleistungen umfasst. Eine separate Antragstellung ist nicht erforderlich.

Wird die Betriebs- und/ oder Heizkostenabrechnung dem Grundsicherungsträger nicht zeitnah nach Zugang beim Leistungsberechtigten vorgelegt, kann das Begehren auf Übernahme der Nachzahlung daher nicht aufgrund verspäteter Antragstellung abgelehnt werden (vgl. BSG, Urteil vom 22.03.2010, Az. B 4 AS 62/09 R).

Die Übernahme einer Nachzahlung setzt voraus, dass zum **Zeitpunkt der Fälligkeit der Abrechnung Hilfebedürftigkeit** im Sinne des SGB II gegeben ist.

Die Hilfebedürftigkeit kann sich auch erst durch die Einbeziehung der Nebenkostenabrechnung in die Bedarfe für Unterkunft und Heizung ergeben.

Unerheblich ist, ob im Abrechnungszeitraum Leistungen nach dem SGB II bezogen wurden.

Hinsichtlich der Höhe des nachzuzahlenden Betrages ist zu prüfen, inwieweit die Nachzahlung möglicherweise daraus resultiert, dass geschuldete Vorauszahlungen vom Leistungsberechtigten nicht oder nicht vollständig geleistet wurden.

Insoweit scheidet eine Übernahme nach § 22 Abs. 1 SGB II aus. Die auf nicht geleistete Vorauszahlungen entfallenden Beträge stellen Schulden im Sinne des § 22 Abs. 8 SGB II dar, deren darlehensweise Übernahme gesondert zu prüfen ist.

b. Bedarf im Monat der Fälligkeit

Betriebs- und Heizkostennachzahlungen sind grundsätzlich ein Bedarf im Monat der Fälligkeit (BSG-Urteil 06.04.2011 – B 4 AS 12/10 R). Dies gilt auch dann, wenn Leistungen sanktioniert sind.

c. Angemessenheit

Nachzahlungsbeträge sind daher grundsätzlich zu übernehmen und zu den Kosten der Unterkunft und Heizung im Monat der Fälligkeit hinzuzurechnen, soweit die Kosten angemessen sind.

Daraus folgt, dass sie Kosten zu übernehmen sind, sofern die laufenden Kosten für das Abrechnungsjahr zuzüglich des Abrechnungsbetrages im Rahmen der Angemessenheit liegen.

Übersteigt der kumulierte Betrag die Angemessenheitsgrenze, sind die Kosten zu übernehmen, wobei die Bewilligung mit einem Hinweis auf die Unangemessenheit der Kosten und ggf. mit einer Kostensenkungsaufforderung zu verbinden ist. Zusätzlich ist darüber zu informieren, unter welchen Voraussetzungen eine Nebenkostennachzahlung künftig übernommen werden kann.

Dies gilt nicht, wenn im Abrechnungszeitraum bereits die Kosten der Unterkunft und / oder Heizung auf die angemessenen Bedarfe nach durchgeführtem Kostensenkungsverfahren abgesehen worden sind.

Erfolgte die Reduzierung nicht im gesamten Abrechnungszeitraum ist die Nachzahlung für die Monate ohne Kürzung (in denen noch die tatsächlichen Kostengewährt worden sind) zu übernehmen.

Ebenfalls ist zu differenzieren, ob die Nachzahlung auf Heizkosten oder Nebenkosten entfällt. Sofern die Kostenabsenkung die Heizkosten nicht betrifft, da diese weiterhin in voller Höhe übernommen werden, sind die entsprechenden darauf entfallenden Nachzahlungsbeträge auch zu übernehmen.

d. Gutschrift

Eine sich aus der Verbrauchskostenabrechnung ergebende Gutschrift mindert in der Regel gemäß § 22 Abs. 3 SGB II die auf den Monat der Rückzahlung / Gutschrift entstehenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung.

Rückzahlungen werden nicht als Einkommen angerechnet, soweit diese auf Vorauszahlungen beruhen, die der Leistungsberechtigte für nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung im Abrechnungszeitraum selbst gezahlt hat.

Ist die abzusetzende Gutschrift höher als der in dem betreffenden Monat anzuerkennende Bedarf für Unterkunft und Heizung, ist das nach Anrechnung verbleibende Guthaben in dem oder den darauffolgenden Monat(en) anzurechnen.

Eine sich aus der Verbrauchskostenabrechnung ergebende Gutschrift ist **grundsätzlich Einkommen** (B 4 AS 139/11 R und B 4 AS 159/11 R). Lediglich die Anrechnung dieses Einkommens wird modifiziert und richtet sich nicht nach § 19 SGB II, sondern nach § 22 Abs. 3 SGB II.

Das bedeutet, dass die Rückzahlung/Gutschrift im Monat **nach** dem tatsächlichen Zufluss mindernd anzurechnen ist (z.B. Monat der tatsächlichen Verrechnung mit der Mietzahlung durch den Vermieter ist tatsächlicher Zufluss → Anrechnung erfolgt im bzw. ab Monat danach; im Monat des Zuflusses wird die tatsächlich geschuldete Miete der Bedarfsberechnung zugrunde gelegt).

Eine Berücksichtigung fiktiv ermittelter Guthaben (z.B. wegen bestimmungswidriger Verwendung von KdU – Bedarfen) ist grundsätzlich nicht möglich.

e. Haushaltsenergiegutschriften

Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie beziehen, bleiben grundsätzlich gemäß § 22 Abs.3 SGB II außer Betracht. Eine Auf- oder Verrechnung mit Betriebs- und Heizkostennachforderungen ist nicht möglich ist. Sofern eine Gesamtabrechnung vorgenommen wird, ist der Anteil für Haushaltsenergie heraus zurechnen.

f. Wohneigentum

Sofern bei Eigentümern Nachzahlungen oder Guthaben auftreten, ist das unter II.-V. Gesagtes anzuwenden. Es darf weder eine Privilegierung noch eine Benachteiligung eines Eigentümers gegenüber einem Mieter eintreten.

X. Zusicherung zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft nach § 22 Abs. 4 SGB II

a. Allgemeines

Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll die/der Leistungsberechtigte gemäß § 22 Abs.4 SGB II die Zusicherung **des für die neue Unterkunft zuständigen örtlichen Trägers** einholen. Diese ist jedoch keine Voraussetzung der weiteren Leistungsgewährung, sondern bezweckt eine Aufklärungs- und Warnfunktion zur Vermeidung späterer Streitigkeiten.

Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

Erhöhen sich die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach einem nicht erforderlichen Umzug, werden nur die bisherigen Unterkunftskosten gewährt

Sind die Aufwendungen für die neue Unterkunft nicht angemessen, ist schlussfolgernd in jedem Fall die Erforderlichkeit des Umzuges vom für die neue Unterkunft zuständigen Träger zu prüfen.

Bei der **Zusicherung** nach § 22 Abs. 4 SGB II handelt es sich um einen **Verwaltungsakt nach § 34 SGB X**.

Ein Umzug ist ein Wechsel der tatsächlich genutzten Unterkunft.

Die weitere Anmietung eines in oder an der Wohnung anliegenden Zimmers (Erweiterung der Wohnfläche), der Abschluss eines Mietvertrages über bereits (z. B. bisher mietfrei) bewohnten Wohnraum fällt nicht unter diese Regelung.

Ein Anspruch auf eine pauschale Zusicherung für den Umzug in eine beliebige Unterkunft mit angemessenen Kosten besteht grundsätzlich nicht. Gegenstand der Zusicherung ist die Übernahme der konkreten Unterkunftskosten für eine konkrete Unterkunft.

b. Erforderlichkeit des Umzuges

Ein Umzug ist erforderlich, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt, von dem sich auch ein Nichtleistungsempfänger leiten lassen würde.

Ein Umzug ist **z. B. erforderlich**, wenn

- ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt,
- die bisherige Wohnung nachweislich nicht den gesundheitlichen Anforderungen genügt und nachweislich keine Aussicht auf eine Beseitigung der Mängel durch den Vermieter in einer angemessenen Frist besteht;
- die bisherige Wohnung unangemessen ist,
- der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst wurde,
- die bisherige Wohnung nicht geeignet ist, um ein menschenwürdiges Leben sicherzustellen,
- berufliche Gründe den Umzug erfordern oder
- andere Gründe den Umzug notwendig machen (z. B. Ehescheidung, Schwangerschaft, häusliche Gewalt, Herstellung einer ehelichen oder eheähnlichen Lebensgemeinschaft).

c. Nichterforderlichkeit des Umzuges

§ 22 Abs. 1 S. 2 SGB II regelt die Fälle eines nicht erforderlichen Umzuges.

Zieht der Hilfebedürftige demnach von einer zuvor angemessenen in eine immer noch angemessene, aber teurere Unterkunft um, ohne dass dies erforderlich gewesen ist, sind **nur die Kosten in der Höhe zu übernehmen, in der sie im Leistungszeitraum für die zuvor angemessene Unterkunft entstanden wären.**

Dabei bemisst sich die Erforderlichkeit nach den gleichen Kriterien wie bei § 22 Abs. 4 SGB II.

Es werden nur Umzüge erfasst, bei denen zum Zeitpunkt des Umzuges Hilfebedürftigkeit vorlag. Entfällt zwischenzeitlich die Hilfebedürftigkeit, ist bei einem erneuten Antrag darauf abzustellen, ob die erneute Hilfebedürftigkeit absehbar war und wie lange sich der Leistungsberechtigte selbst finanziert hat.

Diese gesetzliche Regelung gilt nur für Umzüge **innerhalb des örtlichen Vergleichsraums**. Sofern am neuen Wohnort eine andere Angemessenheitsgrenze gilt, kann der Leistungsberechtigte nicht auf die Angemessenheitsgrenze des bisherigen Wohnortes verwiesen werden. Nur der bereits vor dem Umzug zuständige Leistungsträger soll davor geschützt werden, dass ohne Notwendigkeit die geltende Angemessenheitsgrenze voll ausgenutzt wird. Dies ergibt sich sowohl aus der systematischen Stellung der Regelung als auch dem Grundsatz, dass der Leistungsberechtigte nur innerhalb eines Vergleichsraumes auf die Angemessenheitsgrenzen verwiesen werden kann.

Daraus folgt auch, dass bei einem Zuzug aus einer angemessenen Wohnung außerhalb des Vergleichsraumes in eine teurere aber angemessene Wohnung in den Bereich des Jobcenters Weimarer Land ohne Zustimmung keine Begrenzung auf niedrigere vorher angemessene Aufwendungen der Unterkunft und Heizung vorgenommen werden darf. Es gelten die Angemessenheitsgrenzen des Jobcenters Weimarer Land.

Liegt ein nicht erforderlicher Umzug in eine angemessene aber teurere Wohnung im Vergleichsraum vor, werden die bisherigen Aufwendungen für Unterkunft jedoch nicht in einer einmal festgeschriebenen statischen Höhe übernommen.

Es ist ein Vergleich der Aufwendungen für die alte Unterkunft mit denen für die neue im Sinne einer dynamische Betrachtung vorzunehmen, d.h. maßgeblich ist, wie sich die Kosten für die alte Unterkunft entwickelt hätten. Dabei dürfen auch nachträgliche Veränderungen, aufgrund derer der Sachverhalt neu zu bewerten ist, z.B. die Geburt eines Kindes, nicht außer Betracht bleiben.

d. Rechtsfolge

Wurde eine Zusicherung nicht rechtzeitig oder gar nicht beantragt erbringt der kommunale Träger nur die angemessenen Kosten, d.h. die unangemessenen Kosten werden selbst für die Übergangsfrist von sechs Monaten nicht übernommen.

Bei erteilter Zusicherung – unabhängig davon, welcher SGB II - Träger die Zusicherung erteilt hat - kann nachträglich keine Kostensenkung verlangt

werden, auch wenn der zuständige Leistungsträger später zu einer anderen Beurteilung gelangt.

Wurde über den rechtzeitigen Antrag auf Zusicherung nicht vor dem Umzug entschieden, führt dies nicht dazu, dass Leistungen nur in der bisherigen Höhe zu erbringen sind, wenn die Zusicherung hätte erteilt werden müssen. Liegen die Voraussetzungen vor, besteht ein Anspruch auf Zusicherung.

XI. Umzug von unter 25jährigen, § 22 Abs. 5 SGB II

a. Allgemeines

§ 22 Abs. 5 SGB II regelt einen **Zusicherungsvorbehalt** für den Umzug von unter 25-Jährigen.

Sie soll den kostenträchtigen Erstbezug einer eigenen Wohnung durch Personen begrenzen, die bislang wegen Unterstützung innerhalb der Haushaltsgemeinschaft keinen Anspruch hatten oder als Teil einer Bedarfsgemeinschaft niedrigere Leistungen bezogen haben.

Gemäß § 68 Abs. 2 SGB II gilt diese Regelung nicht für unter 25 Jährige, die am 17.02.2006 nicht mehr zum Haushalt der Eltern oder eines Elternteiles gehörten.

Die Zusicherung nach § 22 Abs. 5 SGB II ist eine materielle Tatbestandsvoraussetzung der Leistungsgewährung.

Die Zusicherung ist grundsätzlich vor Abschluss des Vertrages für die neue Mietwohnung einzuholen, sei denn die Einholung ist dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar (z.B. rechtzeitige Einholung wegen Dringlichkeit des Auszuges nicht möglich).

Sie ist ein **Verwaltungsakt i. S. d. § 34 SGB X**, dessen Gegenstand die Berücksichtigung von Leistungen für Unterkunft und Heizung bei künftigen Bedarfsgewährungen ist.

Anders als bei § 22 Abs. 4 SGB II muss die Zusicherung nicht auf eine bestimmte Unterkunft mit konkreten Aufwendungen bezogen sein.

Dem Wortlaut der Regelung nach erfasst diese sowohl den erstmaligen Auszug aus der elterlichen Wohnung als auch jeden diesem folgenden weitere Umzug bis zum 25. Lebensjahr, da das Ziel des Gesetzgebers, die Entstehung weiterer Bedarfsgemeinschaften zu verhindern, bis dahin gegeben ist.

b. Verpflichtung zur Zusicherung

In den Fallgestaltungen des **§ 22 Abs. 5 S. 2 Nr. 1 – 3 besteht ein Anspruch** auf Erteilung der Zusicherung.

Es hat eine Einzelfallprüfung zu erfolgen.

Nr. 1 kein Verweis auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils aufgrund Vorliegen schwerwiegender sozialer Gründe möglich

Dies ist z.B. bei einem tiefgreifenden Eltern-Kind-Konflikt der Fall.

Allerdings stellt nicht jede familiäre Auseinandersetzung einen schwerwiegenden sozialen Grund dar. Streitigkeiten über alltägliche Dinge rechtfertigen eine Zustimmung zum Umzug ebenso wenig wie jede familiäre Auseinandersetzung. Solange es dem hilfebedürftigen Familienmitglied zumutbar erscheint, solche Probleme auszuhalten und zu lösen, ist ein schwerwiegender Grund zu verneinen. Ggf. ist zu prüfen, ob das Jugendamt bereits zur Klärung einbezogen worden ist.

Nr. 2 Erforderlichkeit des Bezugs einer Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt

Die Erforderlichkeit ist gegeben, wenn der junge Leistungsempfänger seinen Ausbildungs- oder Arbeitsplatz von der Wohnung der Eltern nicht unter zumutbaren Bedingungen erreichen kann. Für die Beurteilung des zumutbaren Pendelbereiches kann die Wertung des § 140 Abs. 4 SGB III herangezogen werden, wonach i.d.R. Pendelzeiten von 2 ½ Stunden bei einer täglichen Arbeitszeit von mehr als 6 Stunden und von 2 Stunden bei einer täglichen Arbeitszeit von weniger als 6 Stunden zumutbar sind.

Eine abstrakt erhöhte Wahrscheinlichkeit der Arbeitsmarktintegration reicht nicht aus, z.B. bei Wegzug aus einer strukturschwachen in eine Metropolregion, sondern nur das konkrete Inaussichtstehen einer konkreten Arbeitsaufnahme.

Nr. 3 Vorliegen sonstiger, ähnlich schwerwiegender Gründe

Dies könnten Fälle von Drogenmissbrauchs oder Gewalttätigkeit sein, mit der Folge, dass den Eltern ein Zusammenleben mit dem jungen Leistungsempfänger nicht mehr zumutbar ist. Eine wertende Betrachtung des Einzelfalles ist durchzuführen.

Der bloße Wunsch des jungen Hilfeempfängers, den Haushalt der Eltern zu verlassen und sich zukünftig eigenständig zu entwickeln, ist gerade nicht ausreichend.

c. Umzug vor Beantragung von Leistungen

Bei unter 25-jährigen, die **vor Beantragung von Leistungen bzw. Eintritt des Leistungsbezuges bereits ausgezogen waren**, ist zu **prüfen**, ob sie in eine Unterkunft **in der Absicht umgezogen** sind, die Voraussetzungen für die Gewährung von Leistungen herbeizuführen - § 22 Abs. 5 S. 4 SGB II.

Hierdurch soll sichergestellt werden, dass junge Erwachsene die notwendige Zusicherung des Leistungsträgers für die Übernahme von Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nicht dadurch umgehen, dass sie bereits vor Beginn des Leistungsbezuges in eine eigene Wohnung ziehen.

Die unter 25-jährige Person muss demnach in der Absicht umgezogen sein, die Gewährung von Leistungen herbeizuführen.

Absicht setzt voraus, dass ein **zielgerichtetes, auf die Schaffung der Voraussetzungen für die Leistungsgewährung gerichtetes Verhalten vorliegt**. Ein bloßes Inkaufnehmen reicht nicht aus.

Dabei ist z.B. bei nicht absehbarem Verlust des Arbeits- oder Ausbildungsplatzes nicht davon auszugehen, dass die unter 25-jährige Person in der Absicht, die Gewährung von Leistungen herbeizuführen, umgezogen ist, insbesondere wenn der Lebensunterhalt zunächst selbst finanziert wurde.

Eine Absicht kann dagegen in Fällen vorliegen, in welchen trotz bestehender Hilfebedürftigkeit zunächst kein Antrag auf Leistungen gestellt wurde.

d. Rechtsfolgen

Wird die Zusicherung durch die betroffene Person nicht rechtzeitig eingeholt, scheidet eine Leistungsgewährung von Leistungen der Unterkunft und Heizung bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres aus.

Eine einmal erteilte Zusicherung bindet den Leistungsträger bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage.

In Fällen eines Umzuges vor der Beantragung von Leistungen nach dem SGB II, in welchem eine Absicht der Herbeiführung des Leistungsbezuges nicht nachgewiesen werden kann, ist der Leistungsanspruch unter Berücksichtigung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung und des regulären Regelbedarfs zu ermitteln.

XII. Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten, Mietkaution

a. Zusicherungserfordernis und Ermessen

§ 22 Abs. 6 SGB II regelt in einer eigenständigen Rechtsgrundlage die **Übernahme von Kosten, die nicht Wohnkosten als solche sind**. Danach können Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten und Mietkautionen übernommen werden.

Die Gewährung wird unter einen Zusicherungsvorbehalt und in das Ermessen des kommunalen Trägers gestellt.

Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen Träger als Bedarf anerkannt werden, Aufwendungen für eine Mietkaution oder den Erwerb von Genossenschaftsanteilen durch den am neuen Ort zuständigen kommunalen Träger.

Die Erforderlichkeit des Umzugs ist zu prüfen. Zur Prüfung der Gründe, ob ein Umzug erforderlich ist, wird auf Punkt X b verwiesen.

Die Zusicherung ist ein Verwaltungsakt i. S. d. § 34 SGB X.

Die Zusicherung nach § 22 Abs. 4 bzw. Abs. 5 SGB II **streng** von der Zusicherung zur Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten oder Umzugskosten zu trennen. **Beide Zusicherungen sind gesondert zu beantragen und gesondert zu erteilen.**

Daraus folgt, dass bei einer Kostensenkungsaufforderung ein Hinweis auf das Zusicherungserfordernis wegen der eigentlichen Kosten nach § 22 Abs. 6 SGB II zu geben ist. Dies ist **aktenkundig zu dokumentieren** und von der leistungsberechtigten Person – sofern dies nicht in der schriftlichen Aufforderung selbst aufgenommen wurde - zu unterschreiben. Wird dies unterlassen oder wird aus anderen Gründen auf die leistungsberechtigte Person ein besonderer zeitlicher Druck ausgeübt, kann im Umkehrschluss eine fehlende Zusicherung später nicht entgegengehalten werden.

Sie ist vor dem Zeitpunkt einzuholen, zu dem die ersetzbaren Kosten in rechtlich relevanter Weise begründet werden (d.h. im Regelfall vor Begründung der jeweiligen vertraglichen Verpflichtung) und damit eine **Anspruchsvoraussetzung für die Kostenübernahme**.

Eine nachträgliche Zusicherung kann nicht erteilt werden. Eine Kostenübernahme ohne vorherige Zusicherung kommt **nur** dann **ausnahmsweise** in Betracht, wenn die fristgerecht mögliche Entscheidung vom Träger treuwidrig verzögert worden ist (BSG, Urteil vom 06.05.2010, Az. B 14 AS 7/09 R).

Kosten können nur in **angemessenem Umfang** übernommen werden. Angemessen sind die Kosten, wenn sie üblicherweise bei Umzügen im in Bezug genommenen unteren Segment anfallen. Berücksichtigt werden kann auch das Verhältnis von Gesamtanspruch zu den begehrten Kosten oder die Absehbarkeit der Beendigung des Hilfebezugs.

b. Wohnungsbeschaffungskosten

Wohnungsbeschaffungskosten sind nur Aufwendungen, die mit dem Finden und Anmieten einer Wohnung verbunden sind (BSG, Urteil vom 16.12.2008, Az. B 4 AS 49/07 R), so z.B. Kosten für Zeitungsinserate und Wohnungsbesichtigungen.

Maklerkosten können nur in Ausnahmefällen zu den Wohnungsbeschaffungskosten gehören, wenn die Beauftragung eines Maklers zum Finden und Anmieten einer angemessenen Wohnung **unvermeidbar** ist (BSG, Urteil vom 18.02.2010, Az. B 4 AS 28/09 R). Daraus folgt, dass Maklerkosten nur übernommen werden können, wenn es ohne Makler nicht möglich gewesen wäre, eine angemessene Wohnung zu finden und anzumieten. In einer Vielzahl von Fällen werden solche Kosten jedoch nicht notwendig sein, da gerade im unteren Mietsegment in der Regel ausreichend Wohnungen ohne Einschaltung eines Maklers angeboten werden und damit die Suche über Internet, Zeitungen etc. ohne weiteres erfolgen kann.

Sofern durch einen Umzug doppelte Mietbelastungen (**sog. Überschneidungskosten**) entstehen, können diese dann übernommen werden, wenn sie unvermeidbar sind. Dies wäre der Fall, wenn z.B. die Mietzeiträume nicht nahtlos aufeinander abgestimmt werden konnten, weil die Anmietung der neuen Wohnung nur ohne Aufschub möglich war. Bei rechtzeitiger Kostensenkungsaufforderung dagegen ist im Regelfall davon auszugehen, dass so weit im Voraus geplant werden kann, dass solche Kosten nicht notwendig sind. Entscheidend sind jeweils die Umstände im Einzelfall.

Allerdings ist grundsätzlich im Hinblick auf Erwägungen eines sparsam wirtschaftenden Nichtleistungsempfängers davon auszugehen, dass solche Kosten höchstens der Höhe einer Monatsmiete entsprechen dürften.

c. Umzugskosten

Umzugskosten sind im Interesse einer klaren Abgrenzung zu den Leistungen nach § 22 Abs. 1 SGB II auf **die eigentlichen Kosten des Umzugs**, wie die Kosten für Transport, Hilfskräfte, erforderliche Versicherungen, Benzin, Verpackungsmaterial usw. zu begrenzen (BSG, Urteil vom 16.12.2008, Az. B 4 AS 49/07 R).

Ein Umzug ist grundsätzlich in Eigenleistung durchzuführen. Generell besteht die Obliegenheit, die Kosten möglichst gering zu halten.

Es besteht in der Regel kein Anspruch darauf, den Umzug durch ein professionelles Umzugsunternehmen durchführen zu lassen.

Ausnahmsweise kann dies in Betracht kommen, wenn der Leistungsberechtigte wegen Alters, Behinderung, Krankheit oder aus sonstigen aner kennenswerten Gründen außer Stande ist, den Umzug selbst unter Mithilfe von Freunden, Bekannten und Verwandten durchzuführen.

Sofern der Umzug im Einzelfall nicht im Wege der Selbsthilfe realisiert werden kann, hat die leistungsberechtigte Person sich selbstständig um eine **preisgünstige Umzugsmöglichkeit** zu bemühen und **drei Kostenvoranschläge** von Mietwagenanbietern (gilt für Inhaber einer entsprechenden Fahrerlaubnis) bzw. Umzugsunternehmen einzureichen. Auf die Erforderlichkeit der Einreichung von drei Kostenvoranschlägen ist hinzuweisen und dies zu dokumentieren.

Die Zusicherung ist vor dem Entstehen entsprechender vertraglicher Verpflichtungen (z.B. Erteilung des Auftrags an Umzugsunternehmen, Anmietung Transporter) einzuholen. Der Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages ist dabei nicht maßgeblich.

Soweit Kosten eines Umzuges betroffen sind, der zum **Zwecke der Arbeitsaufnahme** erfolgt, stellt § 16 Abs. 1 Satz 2 SGB II i. V. m. § 44 SGB III eine vorrangige Spezialregelung dar.

d. Mietkaution/Erwerb von Genossenschaftsanteilen

Die Mietkaution ist eine Mietsicherheit im Sinne von § 551 BGB.

Bei Anmietung einer Genossenschaftswohnung wird an Stelle der Kautio n die Zahlung von sog. Genossenschaftsanteilen in unterschiedlicher Höhe (je nach Genossenschaft) gefordert sowie oft auch ein sog. Eintrittsgeld.

Die Mietkaution sowie der Erwerb von Genossenschaftsanteilen kann gemäß § 22 Abs. 6 S. 1 2. HS SGB II bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen Träger als Bedarf anerkannt werden.

Nach S. 3 **sollen die Kautio n und die Genossenschaftsanteile als Darlehen** erbracht werden. Voraussetzung für die darlehensweise Übernahme neben der **vorherigen Zusicherung**, dass **laufend Leistungen bezogen**

werden und der **Bedarf nicht anderweitig gedeckt** ist (durch geschütztes oder ungeschütztes Vermögen oder auf sonstige Weise).

1. Darlehensgewährung

Die konkrete Ausgestaltung der Darlehensgewährung sowie das Verfahren im Zusammenhang mit der Rückzahlung des Darlehens ist in § 42a SGB II geregelt.

Das Darlehen kann wahlweise an einen Leistungsberechtigten oder an alle Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft, die **Vertragspartei** sind, erbracht werden.

Haben mehrere Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft den Mietvertrag unterschrieben, haften sie gesamtschuldnerisch für die mietvertraglichen Verpflichtungen. Sie sind im Hinblick auf den Rückzahlungsanspruch gegen den Vermieter Mitgläubiger.

Im Falle einer solchen Mitgläubigerschaft **sollte** die Kautionsleistung **an alle** zur Bedarfsgemeinschaft gehörenden Mieter erbracht werden.

2. Vermögenseinsatz

Bei der Prüfung, ob ein Darlehen nach § 22 Abs. 6 S. 3 SGB II in Betracht kommt, ist vorab zu prüfen, ob der Leistungsberechtigte sich mittels verfügbaren Vermögens nach § 12 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 1 a und Nr. 4 (geschütztes Vermögen) ggf. selbst helfen kann.

Die ergibt sich aus § 42a Abs. 1 SGB II, welcher auch auf die Darlehen nach § 22 Abs. 6 SGB II anzuwenden ist.

Hierbei handelt es sich um:

- den Grundfreibetrag für volljährige Personen (150,00 € je Lebensjahr),
- den Grundfreibetrag für minderjährige Kinder und
- den Freibetrag für notwendige Anschaffungen.

Der Einsatz des Grundfreibetrages für minderjährige Kinder kommt jedoch grundsätzlich nicht in Betracht, wenn Eltern mit minderjährigen Kindern eine Wohnung anmieten. Hier ist **ausschließlich das Vermögen der Eltern** zu verwerten.

Etwas anderes kann gelten, wenn ein minderjähriges Kind mit einem eigenen Kind in einer von den Eltern angemieteten Wohnung lebt.

Vermögen ist dann verfügbar, wenn es bis zur Fälligkeit der Kautionsleistung (§ 551 Abs. 2 BGB) als bereites Mittel zur Verfügung steht, z. B. Sparvermögen.

Ist das verfügbare Vermögen geringer als die Mietkaution, soll ein Darlehen gewährt werden.

3. Abtretung des Rückzahlungsanspruches

Der Darlehensnehmer (Mieter) hat seinen Rückzahlungsanspruch gegen den Vermieter in Höhe der Kautionsleistung an das Jobcenter Weimarer Land abzutreten.

Dem Vermieter ist die Abtretungserklärung gegen Empfangsbestätigung zuzustellen. Die Zahlung der Kautions an den Vermieter soll erst nach Vorliegen der unterschriebenen Empfangsbestätigung erfolgen. Im Einzelfall, z.B. bei besonderer Dringlichkeit, kann die Zahlung der Kautions an den Vermieter bei gleichzeitiger Zustellung der Abtretungserklärung erfolgen.

Im Bescheid über die darlehensweise Gewährung der Kautions ist dem Leistungsberechtigten die Fälligkeit der Rückzahlung mitzuteilen.

4. Darlehensrückzahlung

Die Rückzahlungsverpflichtung trifft den oder die Darlehensnehmer (gesamtschuldnerische Haftung bei mehreren Darlehensnehmern).

Die Darlehensrückzahlung wird für den bzw. die Leistungsberechtigten wie folgt fällig:

- Solange Darlehensnehmer Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes beziehen, werden die Rückzahlungsansprüche aus der Kautions ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 10 % des maßgebenden Regelbedarfes getilgt. Die Aufrechnung ist gegenüber den Darlehensnehmern schriftlich durch Verwaltungsakt zu erklären.
- bei Rückzahlung durch den Vermieter (i. d. R. nach Beendigung des Mietverhältnisses) sofort in Höhe des noch nicht getilgten Darlehensbetrages; deckt der Rückzahlungsbetrag des Vermieters (aufgrund einer teilweisen oder vollständigen Inanspruchnahme der Kautions durch den Vermieter) den noch ausstehenden Darlehensbetrag nicht, so ist das Restdarlehen weiterhin aufzurechnen.
- Nach Beendigung des Leistungsbezuges ist der noch nicht getilgte Darlehensbetrag sofort fällig. Über die Rückzahlung des (noch) ausstehenden Darlehensbetrages soll eine Vereinbarung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse des oder der Darlehensnehmer getroffen werden.

XIII. Direktzahlung nach § 22 Abs. 7 SGB II

Die Zahlung der Miete an den Vermieter richtet sich nach § 22 Abs. 7 SGB II.

Die Zahlung ist auf Antrag der leistungsberechtigten Person an den Vermieter zu tätigen.

Eine Zahlung an den Vermieter / empfangsberechtigte Person soll auch erfolgen, wenn die zweckentsprechende Verwendung der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nicht sichergestellt ist. § 22 Abs. 7 Nr. 1 – 4 nennt hier eine nicht abschließende Aufzählung wesentlicher Gründe für diese Entscheidung.

Die leistungsberechtigte Person ist schriftlich über die Zahlung der Leistung für Unterkunft und Heizung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu unterrichten (§ 22 Abs. 7 S. 4 SGB II).

XIV. Übernahme von Schulden nach § 22 Abs. 8 SGB II

Gemäß § 22 Abs. 8 SGB II **können** - sofern laufend Arbeitslosengeld II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung geleistet wird - **auch Schulden** übernommen werden, **soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist.**

Sie **sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht.** Vermögen nach § 12 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 SGB II ist vorrangig einzusetzen.

Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.

a. Schulden / Abgrenzung zu § 22 Abs. 1 und § 24 Abs. 1 SGB II

Schulden sind Zahlungsrückstände, die bereits vor der Beantragung von Grundsicherungsleistungen bestanden.

Schulden sind auch Mietrückstände trotz korrekter Bewilligung von Leistungen für Unterkunft und Heizung, welche entstehen, weil die Miete ganz oder teilweise nicht an den Vermieter weitergeleitet wird.

Soweit in der Vergangenheit rechtswidrig Bedarfe für Unterkunft und Heizung vom Träger (ganz o. teilweise) nicht berücksichtigt wurden und hierdurch Zahlungsrückstände beim Vermieter entstanden sind, erfolgt keine Leistungserbringung nach § 22 Abs. 8 SGB II, sondern eine Nachzahlung des fälligen Anspruchs nach § 22 Abs. 1 SGB II als Zuschuss.

Darüber hinaus sind von der Regelung auch Energieschulden umfasst. Gemeint sind hierbei nur Zahlungsrückstände, die aufgrund nicht entrichteter Abschläge oder in der Vergangenheit nicht entrichteter Nachzahlungen aus der Jahresabrechnung entstanden sind.

Dagegen stellt eine während des Leistungsbezuges aufgrund einer Jahresabrechnung fällig werdende Stromnachforderung, die auf einem erhöhten Verbrauch oder gestiegenen Kosten beruht, keinen Schuldentatbestand nach § 22 Abs. 8 SGB II dar. Soweit derartige Kosten vom Leistungsberechtigten geltend gemacht werden, ist die Gewährung eines Darlehens nach § 24 Abs. 1 S. 1 SGB II zu prüfen.

b. Sicherung der Unterkunft

Die Schuldenübernahme muss der **Sicherung (langfristiger Erhalt)** der bewohnten Unterkunft dienen.

Daraus folgt, dass eine Schuldenübernahme für eine bereits geräumte oder vormals bewohnte Wohnung nicht in Betracht kommt.

Voraussetzung ist weiterhin, dass die Unterkunft noch gesichert werden kann.

Sofern etwa die Kündigung des Mietverhältnisses nicht mehr gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB unwirksam werden kann und der Vermieter nicht zur Fortsetzung des Mietverhältnisses bereit ist, scheidet eine Schuldenübernahme aus.

Dies gilt auch, wenn noch andere wirksame Kündigungsgründe vorliegen und damit die Räumung nicht durch eine Kostenübernahme abgewendet werden könnte.

Drohende Wohnungslosigkeit liegt nicht vor, wenn eine angemessene neue Wohnung gefunden werden kann, die konkret für den Leistungsberechtigten anmietbar ist (BSG, Urteil vom 17.06.2010, Az. B 14 AS 58/09 R).

c. Vergleichbare Notlage

Eine der Obdachlosigkeit vergleichbare Notlage liegt etwa im Falle von Energiekostenrückständen (Strom, Gas) vor, wenn die Wohnung aufgrund einer Unterbrechung der Energiezufuhr unbewohnbar zu werden droht oder bereits geworden ist.

Das Vorliegen einer Notlage im Sinne der Norm kann jedoch abzulehnen sein, wenn der Zustand bereits seit längerer Zeit unverändert andauert, ohne dass bislang Maßnahmen ergriffen worden sind.

d. Ermessensentscheidung

Die Entscheidung ist nach pflichtgemäßem Ermessen unter Berücksichtigung aller Umstände zu treffen.

In die Ermessensentscheidung ist u.U. die **Frage des Verschuldens**, insbesondere im Falle missbräuchlichen Handelns, im Hinblick auf die Entstehung der Mietrückstände einzustellen.

Für eine **Schuldenübernahme** spricht in der Regel das Zusammenleben mit einem oder mehreren minderjährigen Kindern.

Die Sicherung einer nicht kostenangemessenen Unterkunft ist regelmäßig nicht gerechtfertigt. Bezüglich der Angemessenheit sind die o.g. Punkte IV.-VI. zu beachten.

Der Leistungsberechtigte muss **alle anderen Möglichkeiten**, wie z.B. die Vereinbarung einer Ratenzahlung mit dem Gläubiger, ohne Erfolg **ausgeschöpft** haben.

Im Falle einer drohenden Unterbrechung der Energiezufuhr ist zu prüfen, ob der Leistungsberechtigte vorrangig auf dem Zivilrechtsweg eine einstweilige Verfügung gegen den Energieversorger zu erwirken hat. Gemäß § 19 Abs. 2 S. 2 StromGKV / § 19 Abs. 2 S. 2 GasGKV ist der Versorger nicht zu einer Unterbrechung berechtigt, wenn deren Folgen außer Verhältnis zur Schwere der Zuwiderhandlung stehen oder wenn der Kunde darlegt, dass hinreichende Aussicht besteht, dass er seinen Verpflichtungen nachkommt.

Auf diese Art der Selbsthilfe kann der Leistungsberechtigte nur bei entsprechender Beratung nach § 14 SGB I verwiesen werden.

e. Darlehen

Die Leistungsgewährung erfolgt als Darlehen. Die Gewährung und die Rückzahlung des Darlehens richten sich nach § 42a SGB II.

XI Kosten der Unterkunft mit Wohnsitzregelung nach Aufenthaltsgesetz

f. § 22 Absatz 1a SGB II

Bei Leistungsberechtigten, die einer Wohnsitzregelung nach § 12a Absatz 2 und 3 des Aufenthaltsgesetzes unterliegen, bestimmt sich die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Ort, an dem die leistungsberechtigte Person ihren Wohnsitz zu nehmen hat.

g. Auszug aus § 12 a Aufenthaltsgesetz (Wohnsitzregelung)

(1) Zur Förderung seiner nachhaltigen Integration in die Lebensverhältnisse der Bundesrepublik Deutschland ist ein Ausländer, der als Asylberechtigter, Flüchtling im Sinne von § 3 Absatz 1 des Asylgesetzes oder subsidiär Schutzberechtigter im Sinne von § 4 Absatz 1 des Asylgesetzes anerkannt worden ist oder dem nach § 22, § 23 oder § 25 Absatz 3 erstmalig eine Aufenthaltserlaubnis erteilt worden ist, verpflichtet, für den Zeitraum von drei Jahren ab Anerkennung oder Erteilung der Aufenthaltserlaubnis in dem Land seinen gewöhnlichen Aufenthalt (Wohnsitz) zu nehmen, in das er zur Durchführung seines Asylverfahrens oder im Rahmen seines Aufnahmeverfahrens zugewiesen worden ist.

Satz 1 findet keine Anwendung, wenn der Ausländer, sein Ehegatte, eingetragener Lebenspartner oder minderjähriges Kind eine sozialversicherungspflichtige Beschäftigung mit einem Umfang von mindestens 15 Stunden wöchentlich aufnimmt oder aufgenommen hat, durch die diese Person mindestens über ein Einkommen in Höhe des monatlichen durchschnittlichen Bedarfs nach den §§ 20 und 22 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch für eine Einzelperson verfügt, oder eine Berufsausbildung aufnimmt oder aufgenommen hat oder in einem Studien- oder Ausbildungsverhältnis steht.

(2) Ein Ausländer, der der Verpflichtung nach Absatz 1 unterliegt und der in einer Aufnahmeeinrichtung oder anderen vorübergehenden Unterkunft wohnt, kann innerhalb von sechs Monaten nach Anerkennung oder Aufnahme längstens bis zum Ablauf der nach Absatz 1 geltenden Frist zu seiner Versorgung mit angemessenem Wohnraum verpflichtet werden, seinen Wohnsitz an einem bestimmten Ort zu nehmen, wenn dies der Förderung seiner nachhaltigen Integration in die Lebensverhältnisse der Bundesrepublik Deutschland nicht entgegensteht. Soweit im Einzelfall eine Zuweisung angemessenen Wohnraums innerhalb von sechs Monaten nicht möglich war, kann eine Zuweisung nach Satz 1 innerhalb von einmalig weiteren sechs Monaten erfolgen.

(3) Zur Förderung seiner nachhaltigen Integration in die Lebensverhältnisse der Bundesrepublik Deutschland kann ein Ausländer, der der Verpflichtung nach Absatz 1 unterliegt, innerhalb von sechs Monaten nach Anerkennung oder erstmaliger Erteilung der Aufenthaltserlaubnis verpflichtet werden, längstens bis zum Ablauf der nach Absatz 1 geltenden Frist seinen Wohnsitz an einem bestimmten Ort zu nehmen, wenn dadurch

1. seine Versorgung mit angemessenem Wohnraum,
2. sein Erwerb hinreichender mündlicher Deutschkenntnisse im Sinne des Niveaus A2 des Gemeinsamen Europäischen Referenzrahmens für Sprachen und
3. unter Berücksichtigung der örtlichen Lage am Ausbildungs- und Arbeitsmarkt die Aufnahme einer Erwerbstätigkeit erleichtert werden kann.

XVI. Inkrafttreten

Die fachlichen Hinweise gelten ab 01.11.2016.

Apolda, den

Christiane Schmidt-Rose
Kreisbeigeordnete