

Richtlinie

zur Umsetzung des

§ 22 SGB II

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Stand: 01.01.2018

§ 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

- (1) Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es der oder dem alleinstehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Eine Absenkung der nach Satz 1 unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.
- (1a) Bei leistungsberechtigten Personen, 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.
- (2) Als Bedarf für die Unterkunft werden auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne des § 12 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. Übersteigen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Bedarf für die Unterkunft nach Satz 1, kann der kommunale Träger zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbringen, das dinglich gesichert werden soll.
- (3) Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen, bleiben außer Betracht.
- (4) Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll die leistungsberechtigte Person die Zusicherung des für die neue Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Trägers zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.
- (5) Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des

25. Lebensjahres nur anerkannt, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn

1. die oder der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann,
2. der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
3. ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

Unter den Voraussetzungen des Satzes 2 kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es der oder dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen. Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht anerkannt, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.

- (6) Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden; Aufwendungen für eine Mietkaution und für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen können bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden. Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Aufwendungen für eine Mietkaution und für Genossenschaftsanteile sollen als Darlehen erbracht werden.
- (7) Soweit Arbeitslosengeld II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung geleistet wird, ist es auf Antrag der leistungsberechtigten Person an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen. Es soll an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. Das ist insbesondere der Fall, wenn
 1. Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen,
 2. Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,
 3. konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden, oder
 4. konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

Der kommunale Träger hat die leistungsberechtigte Person über eine Zahlung der Leistungen für die Unterkunft und Heizung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte schriftlich zu unterrichten.

- (8) Sofern Arbeitslosengeld II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung erbracht wird, können 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 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 ist vorrangig einzusetzen. Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.
- (9) Geht bei einem Gericht eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Absatz 1, 2 Satz 1 Nummer 3 in Verbindung mit § 569 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ein, teilt das Gericht dem örtlich zuständigen Träger nach diesem Buch oder der von diesem beauftragten Stelle zur Wahrnehmung der in Absatz 8 bestimmten Aufgaben unverzüglich Folgendes mit:
1. den Tag des Eingangs der Klage,
 2. die Namen und die Anschriften der Parteien,
 3. die Höhe der monatlich zu entrichtenden Miete,
 4. die Höhe des geltend gemachten Mietrückstandes und der geltend gemachten Entschädigung und
 5. den Termin zur mündlichen Verhandlung, sofern dieser bereits bestimmt ist.
- Außerdem kann der Tag der Rechtshängigkeit mitgeteilt werden. Die Übermittlung unterbleibt, wenn die Nichtzahlung der Miete nach dem Inhalt der Klageschrift offensichtlich nicht auf Zahlungsunfähigkeit der Mieterin oder des Mieters beruht.
- (10) Zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach Absatz 1 Satz 1 ist die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze zulässig. Dabei kann für die Aufwendungen für Heizung der Wert berücksichtigt werden, der bei einer gesonderten Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und der Aufwendungen für Heizung ohne Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall höchstens anzuerkennen wäre. Absatz 1 Satz 2 bis 4 gilt entsprechend.

§ 21 SGB II Mehrbedarfe

- (1) ...
- (7) Bei Leistungsberechtigten wird ein Mehrbedarf anerkannt, soweit Warmwasser durch in der Unterkunft installierte Vorrichtungen erzeugt wird (dezentrale Warmwassererzeugung) und deshalb keine Bedarfe für zentral bereitgestelltes Warmwasser nach § 22 anerkannt wer-

den. Der Mehrbedarf beträgt für jede im Haushalt lebende leistungsberechtigte Person jeweils

1. 2,3 Prozent des für sie geltenden Regelbedarfs nach § 20 Absatz 2 Satz 1 oder Satz 2 Nummer 2, Absatz 3 oder 4,
2. 1,4 Prozent des für sie geltenden Regelbedarfs nach § 20 Absatz 2 Satz 2 Nummer 1 oder § 23 Nummer 1 bei Leistungsberechtigten im 15. Lebensjahr,
3. 1,2 Prozent des Regelbedarfs nach § 23 Nummer 1 bei Leistungsberechtigten vom Beginn des siebten bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres oder
4. 0,8 Prozent des Regelbedarfs nach § 23 Nummer 1 bei Leistungsberechtigten bis zur Vollendung des sechsten Lebensjahres,

soweit nicht im Einzelfall ein abweichender Bedarf besteht oder ein Teil des angemessenen Warmwasserbedarfs nach § 22 Absatz 1 anerkannt wird.

(6) ...

§ 20 SGB II Regelbedarf zur Sicherung des Lebensunterhaltes

(1) Der Regelbedarf zur Sicherung des Lebensunterhalts umfasst insbesondere Ernährung, Kleidung, Körperpflege, Hausrat, **Haushaltsenergie** ohne die auf die Heizung und Erzeugung von Warmwasser entfallenden Anteile sowie persönliche Bedürfnisse des täglichen Lebens. Zu den persönlichen Bedürfnissen des täglichen Lebens gehört in vertretbarem Umfang eine Teilhabe am sozialen und kulturellen Leben in der Gemeinschaft. Der Regelbedarf wird als monatlicher Pauschalbetrag berücksichtigt. Über die Verwendung der zur Deckung des Regelbedarfs erbrachten Leistungen entscheiden die Leistungsberechtigten eigenverantwortlich; dabei haben sie das Eintreten unregelmäßig anfallender Bedarfe zu berücksichtigen.

(2) ...

(3) Abweichend von Absatz 2 Satz 1 ist bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und ohne Zusicherung des zuständigen kommunalen Trägers nach § 22 Absatz 5 umziehen, bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres der in Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 genannte Betrag als Regelbedarf anzuerkennen.

(4) ...

§ 36 SGB II Örtliche Zuständigkeit

(1) ...

(2) Abweichend von Absatz 1 ist für die jeweiligen Leistungen nach diesem Buch der Träger zuständig, in dessen Gebiet die leistungsberechtigte Person nach § 12a Absatz 1 bis 3 des Aufenthaltsgesetzes ihren Wohnsitz zu nehmen hat. Ist die leistungsberechtigte Person

nach § 12a Absatz 4 des Aufenthaltsgesetzes verpflichtet, ihren Wohnsitz an einem bestimmten Ort nicht zu nehmen, kann eine Zuständigkeit der Träger in diesem Gebiet für die jeweiligen Leistungen nach diesem Buch nicht begründet werden; im Übrigen gelten die Regelungen des Absatzes 1.

§ 36a SGB II Kostenerstattung bei Aufenthalt im Frauenhaus

Sucht eine Person in einem Frauenhaus Zuflucht, ist der kommunale Träger am bisherigen gewöhnlichen Aufenthaltsort verpflichtet, dem durch die Aufnahme im Frauenhaus zuständigen kommunalen Träger am Ort des Frauenhauses die Kosten für die Zeit des Aufenthaltes im Frauenhaus zu erstatten.

§ 42a SGB II Darlehen

- (1) Darlehen werden nur erbracht, wenn ein Bedarf weder durch Vermögen nach § 12 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1, 1a und 4 noch auf andere Weise gedeckt werden kann. Darlehen können an einzelne Mitglieder von Bedarfsgemeinschaften oder an mehrere gemeinsam vergeben werden. Die Rückzahlungsverpflichtung trifft die Darlehensnehmer.
- (2) Solange Darlehensnehmer Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts beziehen, werden Rückzahlungsansprüche aus Darlehen ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 10 Prozent des maßgebenden Regelbedarfs getilgt. § 43 Absatz 3 gilt entsprechend. Die Aufrechnung ist gegenüber den Darlehensnehmern schriftlich durch Verwaltungsakt zu erklären. Satz 1 gilt nicht, soweit Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes als Darlehen erbracht werden.
- (3) Rückzahlungsansprüche aus Darlehen nach § 24 Absatz 5 sind nach erfolgter Verwertung sofort in voller Höhe und Rückzahlungsansprüche aus Darlehen nach § 22 Absatz 6 bei Rückzahlung durch den Vermieter sofort in Höhe des noch nicht getilgten Darlehensbetrages fällig. Deckt der erlangte Betrag den noch nicht getilgten Darlehensbetrag nicht, soll eine Vereinbarung über die Rückzahlung des ausstehenden Betrags unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Darlehensnehmer getroffen werden.
- (4) Nach Beendigung des Leistungsbezuges ist der noch nicht getilgte Darlehensbetrag sofort fällig. Über die Rückzahlung des ausstehenden Betrags soll eine Vereinbarung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Darlehensnehmer getroffen werden.
- (5) Rückzahlungsansprüche aus Darlehen nach § 27 Absatz 3 sind abweichend von Absatz 4 Satz 1 erst nach Abschluss der Ausbildung fällig. Absatz 4 Satz 2 gilt entsprechend.

- (6) Sofern keine abweichende Tilgungsbestimmung getroffen wird, werden Zahlungen, die zur Tilgung der gesamten fälligen Schuld nicht ausreichen, zunächst auf das zuerst erbrachte Darlehen angerechnet.

§ 34 SGB X

Zusicherung

- (1) Eine von der zuständigen Behörde erteilte Zusage, einen bestimmten Verwaltungsakt später zu erlassen oder zu unterlassen (Zusicherung), bedarf zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Form. Ist vor dem Erlass des zugesicherten Verwaltungsaktes die Anhörung Beteiligter oder die Mitwirkung einer anderen Behörde oder eines Ausschusses auf Grund einer Rechtsvorschrift erforderlich, darf die Zusicherung erst nach Anhörung der Beteiligten oder nach Mitwirkung dieser Behörde oder des Ausschusses gegeben werden.
- (2) Auf die Unwirksamkeit der Zusicherung finden, unbeschadet des Absatzes 1 Satz 1, § 40, auf die Heilung von Mängeln bei der Anhörung Beteiligter und der Mitwirkung anderer Behörden oder Ausschüsse § 41 Abs. 1 Nr. 3 bis 6 sowie Abs. 2, auf die Rücknahme §§ 44 und 45, auf den Widerruf, unbeschadet des Absatzes 3, §§ 46 und 47 entsprechende Anwendung.
- (3) Ändert sich nach Abgabe der Zusicherung die Sach- oder Rechtslage derart, dass die Behörde bei Kenntnis der nachträglich eingetretenen Änderung die Zusicherung nicht gegeben hätte oder aus rechtlichen Gründen nicht hätte geben dürfen, ist die Behörde an die Zusicherung nicht mehr gebunden.

Abkürzungsverzeichnis:

Abg	Ausbildungsgeld
BAB	Berufsausbildungsbeihilfe
BAföG	Bundesausbildungsförderungsgesetz
BG	Bedarfsgemeinschaft
BGH	Bundesgerichtshof
BKA	Betriebskostenabrechnung
BSG	Bundessozialgericht
KdU / LfU	Kosten der Unterkunft / Leistungen für Unterkunft
LB	Leistungsberechtigte/r
SGB II	Sozialgesetzbuch - Zweites Buch -
SGB III	Sozialgesetzbuch - Drittes Buch -
a	Jahr

1. Grundvoraussetzungen für die Übernahme von Kosten der Unterkunft und Heizung	1
2. Angemessenheit im LK Mecklenburgische Seenplatte	1
2.1. Kosten der Unterkunft.....	1
2.1.1. Angemessene Aufwendungen in Mietwohnungen.....	2
2.1.2 Angemessene Aufwendungen in Eigentumswohnung / Eigenheimen	4
2.2. Kosten der Heizung	5
2.3. Kosten für die Warmwasseraufbereitung	7
2.4. Umgang mit der Betriebs- und Heizkostenabrechnung	7
2.5. Kosten bei Möblierung und pauschale Beträge für Heizung und Warmwasser.....	9
2.6. Kostensenkungsverfahren	9
2.7. Kosten der Unterkunft in Unterkünften.....	13
2.8. Weitere Kosten der Unterkunft.....	14
3. Zusicherung vor Umzug	14
3.1. Wann ist eine Zusicherung erforderlich?.....	14
3.2. Wann ist der Umzug erforderlich?.....	15
3.3. Wann sind die Kosten der Unterkunft angemessen?	16
3.4 Sonderregelungen bei einem Umzug innerhalb eines Vergleichsraumes	17
4. Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten sowie Mietkautionen und Genossenschaftsanteile	17
4.1. Mietkautionen / Genossenschaftsanteile.....	18
4.1.1 Rückzahlung	18
4.1.2 Sicherung	18
4.2. Umzugskosten.....	19
5. Zahlung der Kosten der Unterkunft an Dritte	19
6. Miet- und Stromschulden.....	19
7. Inkrafttreten	200

Hinweis zur Sprachform:

Soweit Bezeichnungen, die für Frauen und Männer gelten, in männlicher Sprachform verwendet werden, gelten diese Bezeichnungen auch für Frauen in weiblicher Sprachform.

Zu beachten ist, dass bei Mischfällen, d.h. bei Haushalten mit Leistungsberechtigten nach dem SGB II und dem SGB XII, Entscheidungen in Sachen Unterkunftskosten immer in gegenseitiger und einvernehmlicher Absprache zwischen den Mitarbeitern der Jobcenter und des Sozialhilfeträgers erfolgen sollen.

1. Grundvoraussetzungen für die Übernahme von Kosten der Unterkunft und Heizung

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. **22.0**

Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt. **22.1a**

Kosten der Unterkunft und Heizung für unter 25-Jährige werden **nicht** übernommen, wenn sie vor Beantragung der Leistung in der Absicht umgezogen sind, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistung herbeizuführen. **22.1b**

Ebenfalls werden Kosten der Unterkunft und Heizung für unter 25-jährige nicht übernommen, wenn sie im laufenden Leistungsbezug aus dem elterlichen Haushalt ausziehen, ohne dass der kommunale Träger vor Abschluss des Mietvertrages die Kostenübernahme zugesichert hat. **22.1c**

Sofern der LB einer Wohnsitzzuweisung nach § 12a (2) oder (3) Aufenthaltsgesetz unterliegt, sind die Sonderbestimmungen zur Angemessenheit der KdU nach § 22 (1a) SGB II sowie zur örtlichen Zuständigkeit nach § 36 (2) SGB II zu beachten. **22.1d**

2. Angemessenheit im LK Mecklenburgische Seenplatte

Die Kriterien für die Prüfung der Angemessenheit sind durch den kommunalen Träger festzulegen.

2.1. Kosten der Unterkunft 22.2

1. Grundsatz: **22.2.1**

Nach der durch das BSG entwickelten sog. Produkttheorie muss dabei das Produkt aus Wohnfläche (m²-Zahl) und Standard (Mietpreis je m²) eine insgesamt angemessene Wohnungsmiete ergeben. Das bedeutet, dass eben nicht Wohnungsgröße und Mietpreis jeweils für sich betrachtet angemessen sein müssen (BSG, 19.02.2009, B4 AS 30/08 R), sondern nur das Produkt aus beiden relevant ist.

2. Grundsatz: **22.2.2**

Die Übernahme von angemessenen Leistungen für Unterkunft erfolgt ohne Differenzierung danach, ob der Wohnbedarf durch Eigentum oder Miete gedeckt wird. Aus diesem Grund sind in jedem Fall allein die für Mietwohnungen geltenden Wohnflächengrenzen zu berücksichtigen (ebenda).

3. Grundsatz: **22.2.3**

Sofern Räume der Wohnung nicht zu **Wohnzwecken** genutzt werden (z. B. Gewerberaum), so sind die Aufwendungen für die zu berücksichtigende Wohnfläche anteilig zu ermitteln. Aufwendungen, die als Betriebsausgaben gegenüber dem Finanzamt geltend gemacht werden, werden nicht übernommen.

4. Grundsatz:

Bei der Betrachtung der Angemessenheit müssen grundsätzlich alle **zur BG** **22.2.4**
gehörenden Personen berücksichtigt werden - BSG, 18.02.2010, B 14 AS
73/08 R.

2.1.1. Angemessene Aufwendungen in Mietwohnungen

22.3

Zur Festlegung der abstrakt angemessenen Leistungen für die Unterkunft ist **22.3.1**
zunächst die angemessene Wohnungsgröße und der maßgebliche örtliche **Ver-**
gleichsraum zu ermitteln. Angemessen ist eine Wohnung weiter nur dann,
wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegen-
den Bedürfnissen entspricht und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist,
wobei es genügt, dass das Produkt aus Wohnfläche und Standard, das sich in
der Wohnungsmiete niederschlägt, angemessen ist (BSG 07.11.06 – B 7b AS
10/06 R).

Für Mietwohnungen, Eigenheime und Eigentumswohnungen gelten für die **22.3.2**
Wohnungsgröße als angemessen in Anlehnung an das Belegungsbindungsge-
setz M-V vom 18.12.1995 (GVObI. MV, Seite 661) und die Verwaltungsvor-
schrift vom 14.02.1997 (Amtsbl. MV 1997, Seite 161) in der Regel für einen
Haushalt von

- Alleinstehenden bis zu 50 m² Wohnfläche
- zwei Familienmitgliedern bis zu 60 m²
- drei Familienmitgliedern bis zu 75 m²
- vier Familienmitgliedern bis zu 90 m².

Für weitere zum Haushalt rechnende Angehörige erhöht sich die Wohnfläche
um bis zu 15 m² oder einen weiteren Wohnraum für jede Person. Die angege-
bene Anzahl der Wohnräume ist zuzüglich Küche und Nebenräume zu verste-
hen. Die angegebene m²-Zahl schließt Küche und Nebenräume ein.

Trotz Außerkrafttreten des Belegungsbindungsgesetz M-V sowie der Verwal-
tungsvorschrift mit Wirkung zum 31.12.2013 sind diese Vorschriften gemäß der
Rechtsprechung des BSG weiterhin heranzuziehen (Vgl. BSG, 20.08.2009, B 14
AS 65/08 R).

Bei sogenannten Großfamilien ist ausdrücklich eine Einzelfallprüfung unter
Würdigung des Wohnungsmarktes durchzuführen.

Für Wohnungen gelten in den einzelnen Vergleichsräumen die in **Anlage 1** aus- **22.3.3**
gewiesenen Bruttokaltmieten (= Nettokaltmiete [Grundmiete] + kalte Betriebs-
kosten) als angemessen.

Neuvermietungsangebote, die mit weniger als 0,95 EUR/m² für die kalten Be- **22.3.4**
triebskosten kalkuliert werden, sind **in der Regel** als nicht plausibel zurückzu-
weisen, da zu erwarten ist, dass bei einer späteren Betriebskostenabrechnung
die Angemessenheitsgrenze überschritten wird.

Dasselbe gilt in der Regel für Angebote, in denen die Kosten für Heizung und
Warmwasser mit weniger als 0,90 EUR/m² bemessen werden.

Weist der Vermieter jedoch durch Einreichen der Betriebskostenabrechnungen
der Vorjahre nach, dass beispielsweise durch energetische Sanierung etc. die
kalkulierten kalten Betriebskosten unter 0,95 EUR/m² bzw. Heizkosten unter
0,90 EUR/m² gerechtfertigt sind, ist das Wohnungsangebot aus diesem Grund
nicht zurück zuweisen.

Unter Würdigung der Besonderheit des Einzelfalls kann ein höherer Bedarf an Kosten der Unterkunft festgestellt werden. Dies gilt insbesondere für den vom der UN-Behindertenrechtskonvention (BGBl. 2008 II S. 1419, 1420) umfassten Personenkreis. Die Entscheidung darüber ist unter Angabe der Gründe aktenkundig zu machen. **22.3.5**

Das Vorhalten von Wohnraum für außerhalb der Haushaltsgemeinschaft lebende Familienangehörige (z.B. auswärts studierende erwachsene Kinder) kann bei der Prüfung der Angemessenheit des Wohnbedarfs im Allgemeinen nicht berücksichtigt werden. Dabei ist allerdings zu beachten, dass für die Zeit der Ausbildung internatsmäßig untergebrachter Kinder deren Eltern ein erhöhter Wohnraumbedarf zuerkannt wird, damit der Auszubildende z.B. in den Ferien wieder in die elterliche Wohnung zurückkehren kann. Allerdings ist er nicht an den Kosten für Unterkunft zu beteiligen, da er nicht zur Haushaltsgemeinschaft der Eltern zählt. **22.3.6**

Ein größerer Wohnflächenbedarf ist auch in Fällen zu berücksichtigen, in denen eine größere Wohnung auf Grund der Ausübung des **Umgangsrechtes** mit leiblichen minderjährigen Kindern anzuerkennen ist. Dabei muss die Besuchsregelung über gelegentliche Wochenendbesuche (z.B. weniger als jedes zweite Wochenende) hinausgehen. Im Einzelfall ist abzustellen auf die tatsächlichen Wohngegebenheiten des besuchten Elternteils sowie die Anzahl und das Alter der Kinder mit Einbeziehung deren Wohnbedarfs, z.B. durch Bett und ggf. Schreibtisch bei Schulbesuch, Trennung Schlafbereich vom Elternteilschlafbereich. **22.3.7**

Kfz-Stellplätze bzw. Garagen werden nur dann im Rahmen der Nebenkosten anerkannt, wenn die Vermietung des Stellplatzes/der Garage fest an die Vermietung der Wohnung gekoppelt ist (in Anlehnung an BSG, 07.11.2006, B7b AS 10/06 R). Der Leistungsberechtigte muss dann – soweit rechtlich möglich - versuchen, den Stellplatz/die Garage zu kündigen oder unter zu vermieten, um die Aufwendungen zu senken. Die Regelungen zur Senkung der Aufwendungen unter Rz. 22.9. ff finden Anwendung. **22.3.8**

Kosten für Kabelgebühren sind nur dann als Bestandteil der Leistungen für Unterkunft anzuerkennen, wenn sie zwingender Teil des Mietvertrages sind und direkt vom Vermieter erhoben werden (vgl. BSG-Urteil, 19.02.2009, B 4 AS 48/08 R). Sofern für den terrestrischen Fernsehempfang ein entsprechendes Empfangsgerät notwendig ist, sind dessen Anschaffungskosten gemäß Beschluss LSG-MV vom 19.03.2008 (L 8 B 281/07) „den Bedarfen des täglichen Lebens sowie in vertretbarem Umfang auch den Beziehungen zur Umwelt sowie zur Teilnahme am kulturellen Leben zuzuordnen und somit aus dem Regelbedarf zu decken“. **22.3.9**

Erhöhen sich die Leistungen für Unterkunft (z.B. durch Sanierung oder in Folge einer Betriebskostenerhöhung), finden die Regelungen nach Rz 22.9. ff Anwendung. **22.3.10**

Grundsätzlich sind jedoch bei Überschreiten der Maximalwerte im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung die entstehenden Mehrkosten (hierbei ist eine Prognose über die Dauer des weiteren Leistungsbezugs anzustellen) sowie ggf. anfallende Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten gegenüber zu stellen, bevor das Procedere nach Rz. 22.9. greift. **22.3.11**

2.1.2. Angemessene Aufwendungen in Eigentumswohnung / Eigenheimen 22.4

Die Frage der Angemessenheit der Unterkunftskosten ist für Mieter und (Haus-) Eigentümer nach einheitlichen Kriterien zu beantworten (BSG, 15.04.2008, B 14/7b AS 34/06 R). Der angemessenen Nettokaltmiete sind die angemessenen Nebenkosten hinzuzufügen. Bis zur Summe dieser angemessenen Kosten sind die tatsächlichen Aufwendungen zu berücksichtigen (BSG, 07.07.2011, B 14 AS 51/10 R). **22.4.1**

Zu den Unterkunftskosten für selbst genutzte Hausgrundstücke zählen dabei alle notwendigen Ausgaben, die bei der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung abzusetzen sind. Wird ein Eigenheim bewohnt, zählen zu den Kosten der Unterkunft die Aufwendungen, die der Leistungsberechtigte als mit dem Eigentum unmittelbar verbundene Lasten zu tragen hat. Soweit solche Kosten in einer Summe fällig werden, sind sie als tatsächlicher, aktueller Bedarf im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit zu berücksichtigen, nicht aber auf längere Zeiträume zu verteilen (BSG, 24.02.2011, B 14 AS 61/10 R) **22.4.2**

Zu den tatsächlichen Aufwendungen gehören insbesondere

- **Schuldzinsen** (BSG, 14.05.2008, B 14/7b AS 34/06 R) einschließlich Geldbeschaffungskosten wie z.B. Bereitstellungszinsen **22.4.2.1**
- **Tilgungsleistungen**; regelmäßig nicht, jedoch in Ausnahmefällen entsprechend BSG, 18.06.2008, B 14/11b AS 67/06 R **22.4.2.2**
- Sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes nach Vorlage der Fälligkeit (u.a. Müllabfuhrgebühren, Wassergeld, Aufwendungen für das Reinigen des Schornsteins, Flurbeleuchtung, also kalte Betriebskosten) (Berücksichtigung als Einmalzahlung bei Entstehen des Bedarfs). **22.4.2.3**
- **Steuern** vom Grundbesitz und **Versicherungsbeiträge**, insbes. Grundsteuern, Gebäudebrandversicherung.... **22.4.2.4**
- **Sonstige öffentliche Abgaben**, z.B. Anliegerbeiträge **22.4.2.5**
 - a) Kanalanschlussgebühren (BSG, 24.02.2011, B 14 AS 61/10 R),
 - b) Straßenausbaubeiträge (LSG Sachsen-Anhalt; 03.03.2011, - L 5 AS 181/07),
 - c) Flurneueordnungskosten etc.
- Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen für die vergleichbare Bruttokaltmiete insgesamt angemessen sind. Zur Deckung der die Angemessenheit übersteigenden Kosten kann ein Darlehen erbracht werden, das dinglich gesichert werden soll. **22.4.2.6**

Für Eigentumswohnungen gilt Folgendes: **22.4.2.7**

Alle Eigentümergemeinschaften unterliegen nach dem Wohnungseigentumsgesetz der Pflicht der Bestellung eines Verwalters für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. Entsprechend Wohnungseigentumsgesetz ist der Verwalter zur Bildung einer Instandhaltungsrücklage verpflichtet. Sie soll sichern, dass die notwendigen finanziellen Mittel für die lfd. Instandhaltung bei

Bedarf zur Verfügung stehen. Über die Höhe der monatlichen Zahlungen zur Bildung der Instandhaltungsrücklage entscheidet die Eigentümergemeinschaft per Beschluss. Jeder Eigentümer ist an diesen Beschluss gebunden. Daher sind entsprechende Kosten in geltend gemachter Höhe anzuerkennen.

2.2. Kosten der Heizung

22.5

Leistungen für die Heizung sind in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen, soweit diese angemessen sind. Dabei gelten ebenso die in den Rz. 22.0 bis 22.2.4 genannten Grundsätze. **22.5.1**

Von angemessenen monatlichen Heizkosten kann lt. BSG-Urteil, 02.07.2009, B 14 AS 36/08 R, ausgegangen werden, wenn die tatsächlich anfallenden Kosten die durchschnittlich aufgewandten Kosten aller Verbraucher für eine Wohnung der den abstrakten Angemessenheitskriterien entsprechenden Größe nicht signifikant überschreiten. Zur Bestimmung eines solchen Grenzwertes verweist das BSG für den Regelfall einer mit Öl, Erdgas oder Fernwärme beheizten Wohnung auf den Bundesweiten Heizspiegel (vgl. <http://www.heizspiegel.de>). Die maximal angemessenen Heizkosten ergeben sich dann aus dem Produkt aus angemessener Wohnungsgröße (Vgl. 22.3.2) und Heizkosten je m² (Wert aus der Spalte für zu hohe Heizkosten - "zu hoch"). **22.5.2**

Bei Antragstellung sind die angemessenen Heizkosten entsprechend der letzten Spalte des jeweils aktuellsten Heizkostenspiegels zu ermitteln. Diese Grenzwerte sind in der **Anlage 2** mit Stand 01.01.2017 dargestellt. **22.5.3**

Im Regelfall kann der LB die tatsächlichen Kosten nur bis zu den dort genannten Obergrenzen geltend machen. Überschreiten die tatsächlichen Heizungskosten die aus dem Bundesweiten Heizspiegel ermittelten Grenzwerte, besteht laut BSG Anlass für die Annahme, dass diese Kosten auch unangemessen hoch i.S. des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II sind. Darüber hinaus gehende Heizkosten entstehen dann offensichtlich aus einem Verbrauch, der dem allgemeinen Heizverhalten in der Bevölkerung nicht mehr entspricht (vgl. BSG, 02.07.2009, B 14 AS 36/08 R). **22.5.4**

Hier gilt es daher, in Einzelfallprüfung eventuelle Gründe für ein notwendiges Abweichen vom allgemeinen Heizverhalten zu ermitteln. Für diese **Einzelfallprüfung** wird auf die Empfehlungen des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II vom 12.03.2014, S. 46 ff verwiesen. Bestätigt sich die Notwendigkeit eines besonderen Heizverhaltens (z. B. bes. ungünstige Lage der Wohnung, Krankheit eines BG-Mitglieds), so sind die Verbrauchswerte als im Einzelfall angemessen anzuerkennen. **22.5.5**

Überschreiten die lfd. Zahlungen den als angemessen ermittelten Wert, so ist der LB aktenkundig darüber zu belehren, dass nach der Heizkostenabrechnung, also mit Beginn des nächsten Abrechnungszeitraums, frühestens jedoch nach 6 Monaten (vgl. BSG, 19.09.2008, B 14 AS 54/07 R), **nach Einzelfallprüfung** regelmäßig nur die angemessenen Kosten übernommen werden (Vgl. Rz. 22.9 ff.). **22.5.6**

Einzelheizung:

Betreibt der LB eine Einzelheizung, so sind die anfallenden Kosten als einmalige Bedarfe iSv. § 22 Abs. 1 SGB II zu decken, die in der Regel jährlich anfallen. **22.5.7**

Maßgeblich für den Zeitpunkt der Berücksichtigung als Bedarf ist die Fälligkeit der vom LB einzureichenden Rechnung, wobei bei Neuantragstellungen - soweit zutreffend - die Regelung in Rz. 22.5.12c vorrangig anzuwenden ist.

Auf Antrag ist der LB über die konkret im Einzelfall geltende Angemessenheitsgrenze an Heizungskosten zu informieren. Sollte eine Bewilligung der Geldleistung vor Lieferung und Rechnungslegung erfolgen, ist verwaltungsrechtlich sicherzustellen, dass im Falle einer (teilweisen) nicht zweckentsprechenden Verwendung eine Rückforderung gegenüber dem LB erfolgt und diese zwingend beigetrieben wird. **22.5.8**

Die Bewilligung nach Vorlage der Rechnung ist jedoch nicht zwingend an ein vorheriges Antragsverfahren gebunden. Die Kosten sind als Bedarfe im Fälligkeitsmonat anzuerkennen, soweit die übrigen Anspruchsvoraussetzungen, insb. die Angemessenheit, erfüllt sind. **22.5.9**

Im Hinblick auf eine angemessene Bevorratung, deren Umfang dem LB zugesichert bzw. bewilligt werden kann, stellt das BSG auf den jeweiligen Bewilligungszeitraum, also bis zu 12 Monate ab (Vgl. BSG, B 7b AS 40/06 R, 16.05.2007). Entsprechend einer lebendnahen Praxis ist der 12-monatige Zeitraum im Regelfall, auch unter Berücksichtigung günstigerer Einkaufspreise bei größeren Abnahmemengen, auszuschöpfen. Etwas anderes gilt dann, soweit im Einzelfall ein vorzeitiges Ausscheiden aus dem Leistungsbezug prognostiziert werden kann (z. B. Rente mit Bedarfsdeckung SGB XII, Arbeitsaufnahme) oder aus anderen Gründen eine abweichende Regelung angezeigt ist (z. B. unwirtschaftliches Verhalten, Sanktionen). **22.5.10**

Auch für den Personenkreis, welcher Brennstoffe für die Einzelheizung selbst beschafft, gilt der Grundsatz einer Einzelfallprüfung gemäß Rz. 22.5.5. Der LB als Selbstbeschaffer kann jedoch im Gegensatz zum Personenkreis, der an einer Sammelheizung angeschlossen ist, sofort auf den Verbrauch und die damit verbundenen Kosten Einfluss nehmen. Aus diesem Grund sind im Regelfall die Heizkosten bei Einzelheizungen ohne Übergangszeit auf den konkret angemessenen Betrag zu begrenzen. **22.5.11**

Wenn der LB noch über Heizmittel verfügt, so besteht kein aktueller Bedarf. **22.5.12**

Der Bedarf für Heizmittel entsteht erst dann, wenn für den Bewilligungszeitraum (§ 41 SGB II) kein Brennmaterial mehr vorhanden ist. **22.5.12a**

Hat der LB bereits Heizmaterial gekauft und auch vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit bezahlt, werden diese Kosten grundsätzlich nicht im Rahmen der Kosten der Heizung erstattet (Vgl. BSG, B 7b AS 40/06 R, 16.05.2007). **22.5.12b**

Wurde vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit Heizmaterial geliefert, das während des Leistungsbezuges noch nicht (vollständig) bezahlt wurde, so kommt ggf. eine Schuldübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II (s. Rz. 22.18.4.) in Frage (Vgl. BSG, B 7b AS 40/06 R, 16.05.2007). **22.5.12c**

Die hier beschriebene Leistung wird im Regelfall nur für den Hauptbrennstoff gewährt. **22.5.12d**

Besonderheiten:

Bei Einzelheizungen und Etagenheizungen sind zur Ermittlung der Grenzwerte für Heizkosten jeweils die kleinsten Gebäudeflächen aus dem Bundesweiten Heizspiegel heranzuziehen (Hinweis BSG, B 14 AS 60/12 R, 12.06.2013). **22.5.13**

Sofern die genutzte Brennstoffart nicht im Bundesweiten Heizspiegel aufgeführt ist, sind aus diesem analog die Grenzwerte für die Energiequelle Heizöl heranzuziehen. **22.5.14**

Der Betriebsstrom für Heizanlagen wird bei Mietern regelmäßig auf die Miete, konkret auf die Kosten für Heizung und Warmwasser umgelegt (§ 2 Nr. 4 a Betriebskostenverordnung) und demnach als Bedarf für Heizung anerkannt. Aus Gleichbehandlungsgründen wird den LB der Betriebsstrom für Heizanlagen als Bedarf für Heizung anerkannt, denen diese Kosten vom Vermieter nicht auferlegt werden (betrifft insb. Wohneigentum und Einzelheizungen) und diese Kosten daher gesondert tragen müssen (BSG, B 4 AS 47/14 R, 03.12.2015). **22.5.15**
Ist eine Berechnung des Bedarfes aus technischen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich, können die hierfür entstehenden Aufwendungen geschätzt werden (ebenda). Als Pauschbetrag sind 5 % der Brennstoffkosten anzusetzen (LSG Baden-Württemberg, L 12 AS 2404/08, 25.03.2011). Dieser Bedarf ist allerdings in den abstrakten Angemessenheitswerten für Heizung gemäß Anlage 2 bereits enthalten.

2.3. Kosten für die Warmwasseraufbereitung 22.6

Der Bundesweite Heizkostenspiegel enthält die Kosten für Heizung einschließlich Warmwasserzubereitung. **22.6.1**

Für LB, deren Warmwasserbedarf nicht über eine zentrale, also gemeinsame Warmwasserversorgung aller Wohneinheiten eines Mehrparteienhauses oder die Heizungsanlage einer Wohnung bzw. eines Einfamilienhauses gedeckt wird (z.B. Boiler oder Durchlauferhitzer), wird ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II anerkannt. **22.6.2**

Träger und damit ausschließlicher Weisungsgeber zur Durchführung des § 21 Absatz 7 ist die Bundesagentur für Arbeit. **22.6.3**

2.4. Umgang mit der Betriebs- und Heizkostenabrechnung 22.7

Die Betriebskostenabrechnung bildet die Grundlage für die Überprüfung der Angemessenheit der Heizkosten sowie der Betriebskosten. **22.7.1**

Die jeweils aktuelle Betriebskostenabrechnung ist bei der Antragstellung durch den Antragsteller (LB) vorzulegen. Sobald der Vermieter eine erneute Betriebskostenabrechnung erstellt, ist diese unverzüglich durch den LB einzureichen.

Liegt die Fälligkeit einer evtl. Nachforderung vor Beginn des Leistungsbezuges, so handelt es sich hier um Schulden des LB gegenüber dem Vermieter. Hier erfolgt keine Berücksichtigung. **22.7.2**
Dasselbe gilt, soweit die Nachforderung daraus resultiert, dass die Vorauszahlungen nicht erbracht worden sind.

In jedem anderen Fall ist die Angemessenheit der **22.7.3**

- c) Heizkosten gemäß Rz. 22.5.3 sowie
- d) der kalten Betriebskosten in Anwendung der Produkttheorie (siehe Rz. 22.3.3.)

zu prüfen.

Sofern die Angemessenheit überschritten wird, ist der Antragsteller aktenkundig darüber zu belehren, dass nur die angemessenen Kosten übernommen werden. **22.7.4**

Macht der Kunde besondere Aspekte für eine abweichende Angemessenheit geltend, die einer fachkundigen Prüfung und Wertung bedürfen, so ist ihm eine Überprüfung der Betriebskostenabrechnung durch den Mieterverein anzubieten. Die Kosten für die damit verbundene einjährige Mitgliedschaft trägt der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. **22.7.5**

Sofern der Kunde davon Gebrauch macht, ist er dazu anzuhalten, den Vermieter entsprechend zu informieren, damit dieser die Fälligkeitsfrist bis zu einer abschließenden Entscheidung aussetzt. Für die Bedarfsprüfung ist unabhängig vom Zeitpunkt einer evtl. Korrektur auf den ursprünglichen Fälligkeitsmonat abzustellen. **22.7.6**

Die BKA schließt mit einem/r

e) Guthaben **22.7.7**
Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten der Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gut-schrift entstehenden Aufwendungen. Demzufolge sind in den nachfolgenden Zeiträumen die entsprechend verringerten Kosten der Unterkunft und Heizung der Anspruchsprüfung zugrunde zu legen.

f) Nachforderung **22.7.8**
Hier ist zuerst die Angemessenheit des abgerechneten Verbrauchs zu prüfen. Sofern diese gegeben ist, hat der Antragsteller einen Anspruch auf die Beglei-chung der Nachforderung.

Ist die Angemessenheit nicht erfüllt, so ist

- g) der LB aktenkundig darüber zu belehren, dass mit Beginn des nächsten Ab-rechnungszeitraums, frühestens jedoch nach 6 Monaten (vgl. BSG, 19.09.2008, B 14 AS 54/07 R) nur die angemessenen Kosten übernommen werden
- h) bei bereits erfolgter Belehrung unter Berücksichtigung der 6-Monats-„Schonfrist“ lediglich der angemessene Betrag der Nachforderung anzuer-kennen (siehe Rz. 22.9.2.).

2.5. Kosten bei Möblierung und pauschale Beträge für Heizung und Warmwasser **22.8**

Hier ist zu unterscheiden zwischen

- i) Pauschalmietten, die als Festpreis sowohl die Bruttokaltmiete als auch ggf. die Heizkosten umfassen und nicht gesondert abgerechnet werden (BSG, 24.11.2011, B 14 AS 151/10 R), und **22.8.1**
- j) Mietten, die bei Neuvermietung noch keine detaillierte Unterteilung der Nebenkosten ermöglichen. **22.8.2**

Sind in der Miete Kosten, Zuschläge und Vergütungen enthalten, ohne dass ein Betrag hierfür gesondert angegeben ist, oder können Betriebskosten im Einzelnen nicht oder nur mit unverhältnismäßig großen Schwierigkeiten ermittelt werden, so sind von der Miete zunächst folgende Pauschbeträge abzusetzen:

- für Kosten des Betriebs zentraler Heizungsanlagen, zentraler Brennstoffversorgungsanlagen oder der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme der monatliche Pauschbetrag gemäß § 6 Absatz 2 Nr. 1 und 2 der Wohngeldverordnung (WoGV) je Quadratmeter Wohnfläche.

Erst der sich nunmehr ergebende Betrag bildet die Grundlage für die Anspruchsprüfung.

Das Nutzungsentgelt für eine Kücheneinrichtung ist im Rahmen der angemessenen Kosten der Unterkunft zu übernehmen, wenn die Wohnung nur mit dem Küchenmöbelzuschlag anmietbar ist und die Kosten sich auch unter Einbeziehung des Zuschlags noch innerhalb des Rahmens der Angemessenheit für den maßgeblichen Wohnort hält (BSG, 07.05.09, B 14 AS 14/08 R). **22.8.3**

2.6. Kostensenkungsverfahren **22.9**

Gesetzliche Grundlage **22.9.1**

„Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf des allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft so lange zu berücksichtigen, wie es dem allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.“ (§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II).

Die tatsächlichen Unterkunftskosten werden in der Regel bis zu sechs Monaten übernommen. **22.9.2**

Beachte: „In der Regel“ bedeutet, dass nur in atypischen Fällen von der Sechsmonatsfrist abgewichen werden kann. Soweit die tatsächlichen Kosten der Unterkunft zunächst nicht angemessen erscheinen, soll ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden. Es dient vor allem der Prüfung, ob Kriterien vorliegen, die die Übernahme der tatsächlichen Kosten rechtfertigen, beispielsweise weil Besonderheiten des Einzelfalls vorliegen.

Beginn des Kostensenkungsverfahrens**22.9.3**

Dem Kostensenkungsverfahren geht die Angemessenheitsprüfung voraus. Erst dann beginnt das Kostensenkungsverfahren. Der Beginn des Kostensenkungsverfahrens ist nicht zwangsläufig mit dem Beginn der Sechsmonatsfrist gleichzusetzen. Erst nach abgeschlossener Prüfung der einzelnen Punkte und mit der abschließenden Feststellung, dass keine Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen und somit die Kosten der Unterkunft nicht angemessen sind, beginnt die Frist zu laufen.

Durchführung des Kostensenkungsverfahrens**22.9.4**

Das Kostensenkungsverfahren wird in mehreren Schritten durchgeführt.

a) Feststellung der Überschreitung des Richtwertes**22.9.4a**

Der Richtwert ergibt sich aus dem Betrag nach Rz. 22.3.3.

b) Besonderheiten des Einzelfalles**22.9.4b**

Wenn Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen, wird der Richtwert entsprechend des Einzelfalles ermittelt.

c) Zumutbarkeit der Kostensenkung**22.9.4c**

Die Prüfung der Zumutbarkeit ist Bestandteil des Kostensenkungsverfahrens. Ist ein Wohnungswechsel nicht zumutbar und scheidet eine anderweitige Kostensenkung aus, sind weiterhin die tatsächlichen Kosten zu übernehmen.“ Die Erstattung nicht angemessener Kosten der Unterkunft bleibt der durch sachliche Gründe begründungspflichtige Ausnahmefall und die Obliegenheit zur Kostensenkung bleibt auch bei Unmöglichkeit oder subjektiver Unzumutbarkeit bestehen.“ (BSG, 19.02.2009, B 4 AS 30/08)

aa) Soziales Umfeld

Dem LB ist in der Regel eine freie Wohnortwahl zuzubilligen (Ausnahme: außergewöhnlich hohe Unterschiede zwischen den jeweiligen Angemessenheitsmaßstäben oder Missbrauch), die eine Prüfung der Erforderlichkeit des Umzugs jedenfalls für die Kosten der Unterkunft und Heizungskosten anders als für die Wohnungsbeschaffungskosten nicht verlangt (BSG, 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R). Es kann nicht grundsätzlich verlangt werden, dass der Wohnort gewechselt wird. Dies wäre unzumutbar, wenn damit die Aufgabe des sozialen Umfelds verbunden ist (BSG, 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R). Dies bedeutet jedoch nicht, dass keinerlei Veränderungen der Wohnraumsituation stattfinden dürfen. Vielmehr sind auch Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie auch erwerbstätigen Pendlern zugemutet werden (BSG, 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R).

Bleibt das soziale Umfeld erhalten, sind umgekehrt Kostensenkungsmaßnahmen (z.B. durch einen Umzug) im Normalfall zumutbar (BSG, 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R).

bb) Längerfristige und vorübergehende Unzumutbarkeit

Bei der Prüfung der Zumutbarkeit der Kostensenkung kann zwischen einer längerfristigen Unzumutbarkeit und einer vorübergehenden Unzumutbarkeit unterschieden werden. Entfallen die Gründe für die vorübergehende Unzumutbarkeit innerhalb des Bewilligungszeitraums, so kann der Dauerverwaltungsakt nach § 48 SGB X geändert werden. Die Unzumutbarkeit ist in diesen Fällen daher regelmäßig zu überprüfen. In Betracht kommt auch die Rücksichtnahme auf das soziale und schulische Umfeld minderjähriger schulpflichtiger Kinder, die möglichst nicht durch einen Umzug zu einem Schulwechsel gezwungen werden sollten; ebenso kann auf Alleinerziehende Rücksicht genommen werden, die zur Betreuung ihrer Kinder auf eine besondere Infrastruktur angewiesen sind, die bei einem Wohnungswechsel in entferntere Ortsteile möglicherweise verloren ginge und im neuen Wohnumfeld nicht ersetzt werden könnte. Ähnliches kann für behinderte oder pflegebedürftige Menschen bzw. für die sie betreuenden Familienangehörigen gelten, die zur Sicherstellung der Teilhabe behinderter Menschen ebenfalls auf eine besondere wohnungsnaher Infrastruktur angewiesen sind (BSG, 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R).

Im Rahmen der Beurteilung der objektiven Möglichkeit muss auch die Verfügbarkeit von adäquatem Wohnraum geprüft werden.

d) Alternativen zum Wohnungswechsel**22.9.4.d**

Können die Kosten nicht auf andere Weise gesenkt werden, kommt ein Umzug erst als letzte Möglichkeit in Betracht. Zunächst sollte versucht werden, die Wohnung zu erhalten.

Weitere Möglichkeiten zur Kostensenkung:

- Es kann mit dem Vermieter über eine Mietsenkung verhandelt werden.
- Eine zum Umzug alternative Kostensenkungsmethode ist die Untervermietung. Sie kann erfolgen, wenn LB und die (Haupt-) Vermieter damit einverstanden sind und geeignete Räume zur Verfügung stehen.

e) Wirtschaftlichkeitsprüfung**22.9.4e**

Die Wirtschaftlichkeitsprüfung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II ist eine individuelle Prüfung, bei welcher voraussichtliche Kosten des Wohnungswechsels festgestellt und der Überschreitung der individuell festgestellten Angemessenheit (mögliche Einsparung) gegenübergestellt werden.

Die Prüfung entspricht dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit. Soweit die Kosten für einen Wohnungswechsel höher sind als die Differenz zwischen den tatsächlichen Kosten der bisherigen Wohnung und der individuell festgestellten Angemessenheit für einen angemessenen Zeitraum sollte wegen Unwirtschaftlichkeit nicht zur Kostensenkung aufgefordert werden. Bei der Festlegung des angemessenen Zeitraums ist die Wiedereingliederungsprognose in den Arbeitsmarkt zu berücksichtigen.

Der LB soll über das Ergebnis der Prüfung in Kenntnis gesetzt werden. Zugleich ist er darauf hinzuweisen, dass bei Nichteintreten der Wiedereingliederungsprognose ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden muss.

In die Wirtschaftlichkeitsprüfung sollen folgende Kosten einbezogen werden, wobei die nachstehende Aufzählung nicht abschließend ist:

- mit dem Umzug verbundene Ausgaben,
- Wohnungsbeschaffungskosten,
- erforderliche Neuanschaffungen, die im Rahmen der Erstausrüstung nach § 23 Abs. 3 Nr. 1 SGB II übernommen werden (z.B. Einrichtungsgegenstände für die Küche),
- Umbau der Wohnung (z.B. behindertengerechter Wohnraum),
- unvermeidbare doppelte Mieten,
- Mietkaution bzw. alternativ Genossenschaftsbeiträge.

f) Gesamtbetrachtung

22.9.4f

Vor einer abschließenden Entscheidung ist eine Gesamtbetrachtung von Kaltmiete, Betriebskosten und Heizkosten vorzunehmen. So sollen beispielsweise bei einer Neuankündigung die künftigen Betriebskosten berücksichtigt werden.

g) Aufforderung zur Senkung der Kosten

22.9.4g

Liegen keine Besonderheiten des Einzelfalls vor, nach denen über dem Richtwert liegende Unterkunftskosten angemessen sind, und ist ein Wohnungswechsel grundsätzlich zumutbar und wirtschaftlich, werden LB aufgefordert, ihre Kosten zu senken. Erst jetzt beginnt die Frist (bis zu sechs Monaten) zu laufen, da erst zu diesem Zeitpunkt die Prüfung im Kostensenkungsverfahren abgeschlossen ist. Ausnahmsweise beginnt die Sechs-Monatsfrist früher, wenn die Unangemessenheit der Unterkunftskosten durch frühere, zureichende Informationen durch den Leistungsträger offenkundig ist (BSG 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R).

Beachte: Bei dieser Aufforderung und der Mitteilung der maßgebenden, individuellen Angemessenheit handelt es sich lediglich um ein Informationsschreiben und nicht um einen Verwaltungsakt (BSG a.a.O.).

Mit den LB soll in einem Beratungsgespräch geklärt werden, inwieweit die verbleibenden - ungedeckten - Unterkunftskosten durch Schonvermögen oder nicht anrechenbares Einkommen (z.B. zweckbestimmter Zuschuss Dritter, Freibetrag bei Erwerbstätigkeit, Mehrbedarf für Alleinerziehende) finanziert werden können. Dabei ist sicherzustellen, dass der Lebensunterhalt der LB nicht gefährdet wird (max. 5% der maßgeblichen Regelleistung werden als unbedenklich angesehen).

Bedenklich erscheint jedoch die Tatsache, wenn der Antragsteller erklärt, dass er die Mittel regelmäßig als Unterstützung von Dritten erhalten würde, da diese regelmäßigen Zuwendungen als Einkommen zu erfassen wären.

h) Belehrung

22.9.4h

Die Aufforderung zur Kostensenkung muss eine Belehrung darüber enthalten, dass die tatsächlichen Kosten zunächst bis zu sechs Monate übernommen werden können.

i) Dokumentation

22.9.4i

Die Bemühungen um Alternativen zur Kostensenkung sollen dokumentiert werden. Die LB müssen nachweisen und systematisch dokumentieren, dass sie sich ausreichend bemühen, die Kosten zu senken. Dazu gehören beispielsweise: Recherchen im Internet, Anschreiben an Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsannoncen. Die Übernahme der tatsächlichen Kosten - als angemessene Kosten - wegen fehlender Unterkunftsalternative setzt ausreichende Bemühungen voraus. Können LB verfügbaren Wohnraum trotz nachweislicher Bemühungen nicht anmieten, sind die tatsächlichen Aufwendungen als konkret

angemessen zu berücksichtigen (BSG, 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R) und mindestens so lange zu übernehmen, bis eine konkrete Alternative besteht.

j) Übernahme der angemessenen Kosten

22.9.4j

Sofern die Kosten der Unterkunft die individuell festgestellte Angemessenheit übersteigen und LB sich nicht ausreichend um Kostensenkungsalternativen bemühen, werden nur noch die – individuell festgestellten – angemessenen Kosten der Unterkunft übernommen.

Beachte: Solange sich LB ausreichend um Alternativen bemühen und eine konkrete Alternative nicht besteht, sind die tatsächlichen Kosten auch über die Sechs-Monatsfrist hinaus zu übernehmen.

Erklärt der LB bereits von vornherein, die Kosten der Unterkunft nicht ändern zu wollen, ist vom Tag der entsprechenden Erklärung an ausschließlich der angemessene Betrag zugrunde zu legen.

Eine sechsmonatige „Schonfrist“, vor Beginn der Kostensenkungsmaßnahmen und Weiterzahlung der unangemessenen KdU „im Regelfall“ für einen Sechsmonatszeitraum ohne weitere Begründung, ist weder dem Wortlaut noch dem Sinn und Zweck des § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II zu entnehmen (BSG, 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R).

2.7. Kosten der Unterkunft in Unterkünften

22.10

Als Unterkünfte gelten

22.10.1

- a) Obdachlosenhäuser,
- b) Übernachtungsstätten,
- c) Frauenhäuser.

a) Für die Nutzung eines **Obdachlosenhauses** haben die jeweiligen Städte eine Gebührensatzung erlassen. Die Höhe der Gebühr pro Person und Platz ist dem entsprechenden Gebührenbescheid zu entnehmen. **22.10.2**

b) **Übernachtungsstätte** in der Stadt Neubrandenburg (u. a. Durchreisende) **22.10.3**

Für diesen Personenkreis ist unter Würdigung der Lebensumstände der gesamte Betrag der Gebühr als Kosten der Unterkunft pro Tag anzusetzen.

Die Nutzung der Übernachtungsstätte ist aus ordnungsrechtlichen Gründen **nicht** an eine Zusicherung gebunden; somit sind die entstehenden Kosten vollständig zu übernehmen. Die Abrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Übernachtungsstätte und dem Landkreis. Das Jobcenter erhält eine entsprechende Information zur Aufnahme in die Leistungsakte.

Die Leistungen für Unterkunft und Heizung in der SOS-Station Neubrandenburg (Anbieter: Solidargemeinschaft e.V Suchthilfezentrum) sind entsprechend des Kostensatzes zu übernehmen. **22.10.4**

Wenn der LB über eigenen Wohnraum verfügt, kann es im Einzelfall erforderlich sein, die Kosten für diese Wohnung ebenfalls zu übernehmen.

c) Das **Frauenhaus** der Stadt Neubrandenburg wird vom Verein Quo vadis **22.10.5**

e. V. betrieben. Dieser kalkuliert jährlich ein Entgelt pro Erwachsener bzw. Kind. Für die Übernahme des Anteils für die Kosten der Unterkunft und Heizung gilt § 36a SGB II. Der Anteil für die Betreuungskosten wird gesondert gegenüber dem Landkreis abgerechnet. Bei Zuständigkeit einer anderen Kommune übernimmt der Verein selbst die entsprechenden Verhandlungen. Hinsichtlich der Zuständigkeit wird im Übrigen auf die Anwendung des § 36a SGB II verwiesen.

2.8. Weitere Kosten der Unterkunft **22.11**

Einzugs- / Auszugsrenovierung **22.11.1**

Laut BSG, 16.12.2008, B4 AS 49/07 bzw. 06.10.2011, B 14 AS 66/11 R, können Kosten der Einzugs- bzw. Auszugsrenovierung Bestandteil der Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II sein, wenn die Renovierung **mietvertraglich vereinbart** worden ist.

Kosten für Schönheitsreparaturen **22.11.2**

Laut BSG, 19.03.2008, B 11b AS 31/06, gehören Aufwendungen für Schönheitsreparaturen zu den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II.

Die Angemessenheit der Kosten für Schönheitsreparaturen, hier verstanden als Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind, wie etwa Tapezieren oder Streichen von Wänden und Decken oder Heizkörpern, ist in zwei Schritten zu prüfen:

- Feststellung der Erforderlichkeit, um die „Bewohnbarkeit“ der Unterkunft zu erhalten
Nach der jüngeren Rechtsprechung des BGH sind Mietklauseln unwirksam, die die Mieter in festen zeitlichen Abständen zur Renovierung verpflichten. Es sind daher zum einen die mietvertragliche Regelung sowie zum anderen die tatsächliche Abnutzung der Wohnung durch Inaugenscheinnahme zu prüfen.
- Feststellung, ob die Renovierungskosten der Höhe nach im konkreten Fall zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich sind
Für die Berechnung von angemessenen Kosten für Wandbeläge sind regelmäßig
 - 2 EUR/m² für Wandfarbe, wenn nur gemalert werden muss
 - 4 EUR/m² für Tapete und Farbe

zugrunde zu legen. Maßgeblich ist die Wohnfläche laut Mietvertrag.

3. Zusicherung vor Umzug **22.12**

3.1. Wann ist eine Zusicherung erforderlich?

Nach § 22 Abs. 4 SGB II soll der LB vor Abschluss eines (neuen) Mietvertrages beim dort zuständigen Leistungsträger die Zusicherung zur Übernahme der (neuen) Mietkosten einholen. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Genossenschaftsanteile sowie Umzugskosten können nach § 22 Abs. 6 SGB II bei vorheriger Zusicherung übernommen werden. **22.12.1**

Es handelt sich hier also ausdrücklich um **zwei** verschiedene Zusicherungen, die getrennt zu prüfen sind.

Vor Abschluss eines Mietvertrages soll der LB die Zusicherung des am Ort der neuen Wohnung örtlich zuständigen kommunalen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Den LB trifft somit die Regelobliegenheit, **vor** Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung zu den Aufwendungen einzuholen. **22.12.2**

Diese Zusicherung zur Anerkennung der laufenden Unterkunftskosten als KDU-Bedarf **ist** zu erteilen, wenn die Aufwendungen für die Unterkunft angemessen sind. **22.12.2a**

Sofern allerdings der Umzug **innerhalb** eines **Vergleichsraumes** erfolgt und sich die gesamten **Mietkosten** für die neue Wohnung gegenüber der bisherigen Wohnung **erhöhen**, gelten **vorrangig** die Sonderregelungen nach **Pkt. 3.4**. **22.12.2b**

Für Personen, die das **25. Lebensjahr** noch nicht erreicht haben, **gelten vorrangig** Sonderbestimmungen, die in der **Anlage 3** geregelt sind. **22.12.2c**

Ebenso sind für den Personenkreis, der einer **Wohnsitzzuweisung** nach §§ 12a (2) oder (3) Aufenthaltsgesetz unterliegt, die Besonderheiten gemäß **Rz. 22.1d** zu beachten. **22.12.2d**

Eine Zusicherung für die Anerkennung als Bedarf für Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution, Genossenschaftsanteile und Umzugskosten **soll** erteilt werden, wenn **22.12.3**

- der Umzug erforderlich ist **und**
- die Aufwendungen für die Unterkunft angemessen sind.

Sofern nur eine Voraussetzungen nach Rz. 22.12.3 erfüllt ist, **kann** die Zusicherung für die zuvor benannten Bedarfe erteilt werden (z. B. wenn der Umzug in eine kostengünstigere Wohnung grundsätzlich nicht erforderlich ist, aber dadurch langfristig laufende Mietkosten eingespart werden können). **22.12.3a**

3.2. Wann ist der Umzug erforderlich? **22.13.**

Diese Frage ist immer in Bezug auf den Einzelfall zu beantworten. Zudem sind auch unter diesem Gesichtspunkt die Sonderregelungen nach Rz. 22.12.2b bis 22.12.2d zu beachten. **22.13.1**

Eine Reduzierung des Ermessens auf Null ist in folgenden Fällen gegeben: **22.13.2**

- k) Der Wohnungswechsel wurde vom Kostenträger veranlasst (siehe § 22 Abs. 6 Satz 2 SGB II).
- l) Für die bisherige Wohnung wurde durch den Gerichtsvollzieher ein Räumungstermin festgesetzt.

Gründe für die Erforderlichkeit eines Umzuges sind gesetzlich nicht normiert. Nach bisheriger Rechtsprechung und Kommentierungen zum SGB II bestimmt sich die Erforderlichkeit eines Umzuges danach, ob für ihn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt (vgl. Berlitz in LPK-SGB II § 22 Rz 125 ff.). **22.13.3**

Das trifft in der Regel auf folgende Fallkonstellationen zu:

- Aufnahme einer Erwerbstätigkeit in einem anderen Ort (tägliches Pendeln nicht möglich)
- Größerer Unterkunftsbedarf
- Gesundheitliche Gründe
- Persönliche Gründe, z. B. Trennung/Scheidung, häusliche Gewalt
- Sonstige Gründe, z. B. unzureichende Wohnverhältnisse.

Dabei ist z. B. ein Umzug in einen anderen Ort in der – vagen – Hoffnung auf eine Verbesserung der Arbeitsmarktsituation in diesem Zusammenhang nicht ausreichend für die Annahme eines „erforderlichen Umzugs“ (vgl. Berlitz ebenda).

Nicht erforderlich ist ein Umzug

22.13.4

- regelmäßig dann, wenn ausreichender Wohnraum zur Verfügung steht und keine besonderen sozialen Schwierigkeiten geltend gemacht werden,
- regelmäßig allein aus der Tatsache einer Schwangerschaft heraus. Hier ist bei einer Prüfung grundsätzlich auf den Zeitpunkt abzustellen, zu dem die BG aufgrund des Neugeborenen zusätzlichen Wohnraum beansprucht. Im Einzelfall ist gegebenenfalls durch einen Hausbesuch zu prüfen, wie sich die Lebensbedingungen darstellen. Sofern die Notwendigkeit eines Umzuges vor der Entbindung gegeben ist, steht der Umzugszeitpunkt im Ermessen der LB.

Procedere:

22.13.5

Die Entscheidung bedarf in jedem Falle eines schriftlichen Bescheides. Im Falle einer Ablehnung ist diese unter Darlegung der Ermessensausübung zu begründen.

Eine Kostenzusage ist mit Verweis auf § 34 Abs. 3 SGB X unter den ausdrücklichen Vorbehalt der Bedürftigkeit zum Zeitpunkt der Fälligkeit zu stellen. Sofern der LB direkt nach dem Umzug aus der Hilfebedürftigkeit ausscheidet, ist zu prüfen, ob er die Umzugskosten, z.B. durch Ratenzahlungen, selbst tragen kann.

3.3. Wann sind die Kosten der Unterkunft angemessen?

22.14

Hierzu wird auf die Ausführungen der Rz 22.3. bis 22.8. verwiesen. Wird bei einem Umzug der **Vergleichsraum verlassen**, gelten die Angemessenheitswerte des neuen Vergleichsraums. Soweit zutreffend, ist der LB hierfür an den am Ort der neuen Wohnung örtlich zuständigen kommunalen Träger zu verweisen. Auch hier gilt es, die Sonderregelungen für die betreffenden Personenkreise gemäß Rz. 22.12.2b bis 22.12.2d und für den Fall eines Umzugs innerhalb eines Vergleichsraums gemäß **Pkt. 3.4** zu beachten.

22.14.1

Procedere:

22.14.2

Die Prüfung erfolgt auf der Grundlage eines Wohnungsangebotes des Vermieters (Formblatt siehe **Anlage 4**). Direkt auf diesem Formblatt kann die Entscheidung zur Wiedervorlage beim Vermieter vermerkt werden, was einen notwendigen Bescheid an den Antragsteller nicht ersetzt.

3.4. Sonderregelungen bei Umzug innerhalb eines Vergleichsraumes 22.14a.

Sofern ein Umzug **innerhalb** eines **Vergleichsraumes** beabsichtigt ist **und** **22.14a.1**

- a) sich dadurch die gesamten **Mietkosten** erhöhen **und**
- b) der Umzug **nicht erforderlich** ist,

werden für die **neue** Wohnung **weiterhin maximal** die Kosten **in Höhe** für die **bisherige** Wohnung anerkannt.

Daraus folgt, dass bei einem **nicht erforderlichen Umzug innerhalb** eines **22.14a.2**
Vergleichsraums bei **höheren Mietkosten für neue als für die bisherige**
Wohnung die Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II **nicht erteilt** werden kann,
selbst wenn die Mietkosten für die neue Wohnung die abstrakten Angemessen-
heitsgrenzen nach Rz. 22.3. bis 22.8. unterschreiten.

Somit ist die Zusicherung bei Umzügen innerhalb des Vergleichsraumes im Fal-
le von höheren Mietkosten für die neue als für die bisherige Wohnung weiterhin
davon abhängig, ob der Umzug im Sinne von Rz. 22.13 ff erforderlich ist.

4. Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten sowie Mietkautionen 22.15
und Genossenschaftsanteile

Wohnungsbeschaffungs- sowie Umzugskosten **können** bei vorheriger Zustim- **22.15.1**
mung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen Kostenträger übernommen
werden. Eine Mietkaution bzw. Genossenschaftsanteile **können** bei vorheriger
Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen
Träger übernommen werden.

Ansprüche bestehen deshalb nicht, wenn die Zahlungsverpflichtungen vertrag-
lich begründet worden sind, bevor der Kostenträger zugestimmt hat.

Die Zusicherung zu Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen bzw. Genos- **22.15.2**
schaftsanteile sowie Umzugskosten **soll** erteilt werden, wenn der Umzug
durch den Kostenträger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und
wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum
nicht gefunden werden kann.

Hier handelt es sich um eine Ermessensleistung, was zur Folge hat, dass der
Einzelfall wiederum alleinige Grundlage der Entscheidung darstellt.

Das Ermessen wird reduziert, wenn zwei Kriterien zusammentreffen:

1. Der Umzug wurde durch den Kostenträger veranlasst/ist aus anderen
Gründen notwendig und
2. ohne diese Kostenübernahme kann in absehbarer Zeit der Umzug nicht
realisiert werden.

Im Bescheid ist die Ausübung des Ermessens nachvollziehbar darzustellen.

Das Ermessen hinsichtlich der Erstattung der genannten Kosten ist in Fällen, in
denen der Kostenträger den Umzug veranlasst hat oder dieser aus anderen
Gründen notwendig ist, dahingehend eingeschränkt, dass die Übernahme im
Regelfall im notwendigen Umfang zu erfolgen hat. Als notwendig in diesem Sin-
ne sind die Kosten in einem Umfang anzusehen, wie sie sich in Haushalten aus
unteren Einkommensschichten ergeben würden. Der Antragsteller ist insofern
gehalten, die Kosten durch Eigenleistung und Inanspruchnahme von Hilfen aus

dem Familien- oder Freundeskreis gering zu halten (vgl. BSG, 06.05.2010, B 14 AS 7/09 R).

4.1. Mietkautionen / Genossenschaftsanteile **22.15.3**

Mietkautionen können durch den Vermieter bis zur Höhe der dreifachen Nettokaltmiete erhoben werden. **22.15.3a**

Sie sind **ausschließlich** als Darlehen durch das Jobcenter zu erbringen. Hierunter fallen auch Genossenschaftsanteile, die Wohnungsbaugenossenschaften entsprechend ihrer Satzung erheben.

Vor Erbringung eines Darlehens ist durch den Leistungsbezieher und, soweit vorhanden, durch dessen volljährigen Partner ein Antrag zu stellen. Es ist unabweisbar, dass sich der Antragsteller bereit erklärt, dass das Darlehen an den Vermieter überwiesen wird.

Notwendige einzureichende Unterlagen sind:

Gültige(r) Personalausweis(e) - wenn Antragsteller nicht bekannt -

Vormietvertrag / Mietvertrag

Bankverbindung des Kautionskontos vom Vermieter

4.1.1 Rückzahlung **22.15.3b**

Die Rückzahlung erfolgt in monatlichen Teilbeträgen, die nach § 42a Absatz 2 SGB II 10 Prozent des/r maßgeblichen Regelbedarfs/e entspricht. Bei der Berechnung des Aufrechnungsbetrages sind nur die volljährigen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft zur berücksichtigen. Soweit mehrere volljährige Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft den Antrag auf ein Darlehen gestellt haben, haften diese Darlehensnehmer als Gesamtschuldner.

Die Aufrechnung beginnt mit dem Monat, der auf die Auszahlung des Darlehens folgt.

Dem/den Kunden ist ein Darlehensbescheid zuzustellen. Im Bescheid sind die Modalitäten der Aufrechnung darzustellen.

4.1.2 Sicherung **22.15.3c**

Zur Sicherung des Darlehens haben der oder die Antragsteller eine Abtretungserklärung zu unterzeichnen, die den Rückzahlungsanspruch des Jobcenters bis zur Tilgung des Darlehens sichern soll.

Die Abtretungserklärung ist unmittelbar nach Auszahlung der Kautionskaution gegenüber dem Vermieter offen zu legen. Dazu ist dem Vermieter ein Schreiben zuzusenden, das die Abtretungserklärung enthält und ihn ferner darüber informiert, dass nach Beendigung des Mietverhältnisses dieser die offene Restforderung beim Jobcenter erfragen soll.

Rückzahlungsansprüche aus Darlehen nach § 22 Absatz 6 werden bei Rückzahlung durch den Vermieter sofort fällig. Deckt der erlangte Betrag den noch nicht getilgten Darlehensbetrag nicht, soll eine Vereinbarung über die Rückzahlung des ausstehenden Betrags unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Darlehensnehmer getroffen werden (§ 42a Absatz 3 SGB II).

Nach Beendigung des Leistungsbezuges ist der noch nicht getilgte Darlehens-

betrag sofort fällig. Über die Rückzahlung des ausstehenden Betrages soll eine Vereinbarung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Darlehensnehmer getroffen werden (§ 42a Absatz 4 SGB II).

4.2. Umzugskosten

22.16

Grundlage für eine mögliche Übernahme der Kosten bildet die Zusicherung nach Prüfung der Erforderlichkeit im Sinne der Rz 22.13 ff sowie die Bedürftigkeit zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme (vgl. Rz 22.13.5). **22.16.1**

Der Umzug ist grundsätzlich in eigener Regie durchzuführen, was aus dem Grundsatz folgt, dass die Leistungen nach dem SGB II lediglich Hilfe zur Selbsthilfe vermitteln und es dem LB obliegt, alle Möglichkeiten auszuschöpfen, seine Hilfebedürftigkeit zu verringern (BSG 06.05.2010, B 14 AS 7/09 R). **22.16.2**

Der Antragsteller ist insofern gehalten, die Kosten durch Eigenleistung und Inanspruchnahme von Hilfen aus dem Familien- oder Freundeskreis gering zu halten (siehe auch Rz. 22.15.2)

Daher kommt die Übernahme der Kosten für

- Anmietung eines angemessenen Transportfahrzeugs (einschl. Benzinkosten) und der notwendigen Umzugskartons sowie
- eines Verpflegungsaufwandes für die Umzugshelfer von bis zu 50 EUR

in Betracht.

Lediglich ausnahmsweise, wenn Selbsthilfe z. B. aus gesundheitlichen Gründen, wegen des Alters oder einer Behinderung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, können die Kosten eines Umzugs durch eine professionelle, gewerbliche Umzugsfirma übernommen werden. Zur Beurteilung der angemessenen Kosten sind drei Kostenvoranschläge vorzulegen. **22.16.3**

5. Zahlung der Kosten der Unterkunft an Dritte **22.17**

Die KdU und Heizung **sind** gemäß § 22 Absatz 7 SGB II an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen, wenn der LB diesen Zahlungsweg beantragt. **22.17.1**

Die KdU und Heizung **sollen** an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den LB nicht sichergestellt ist. **22.17.2**

Dritte können dabei auch Mitglieder der Haushaltsgemeinschaft sein, die als Hauptmieter der Wohnung gegenüber dem Vermieter die Gesamtkosten der Unterkunft tragen.

Der LB ist über eine Zahlung der KdU an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte schriftlich zu unterrichten. **22.17.3**

6. Miet- und Stromschulden **22.18**

Schulden **können** nach § 22 Abs. 8 SGB II übernommen werden, sofern Alg II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung erbracht wird und die Schuldenübernahme zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. **22.18.1**

Sie **sollen** übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht.

Bei der Entscheidung über entsprechende Anträge soll ausdrücklich berücksichtigt werden, ob aufgrund des bisherigen Verhaltens des Antragstellers damit gerechnet werden kann, dass die Hilfe zu einem dauerhaften Erfolg führt. **22.18.2**

Um der Zielsetzung des § 22 Abs. 8 SGB II gerecht zu werden, soll in folgenden Schritten vorgegangen werden: **22.18.3**

1. Prüfung der Möglichkeit von Ratenvereinbarung zwischen Vermieter und LB
2. erst, wenn der Vermieter hierzu kein Einverständnis erklärt und somit Wohnungslosigkeit droht, Prüfung der Übernahme der Mietschulden
3. Erklärung des Vermieters über einen Räumungsverzicht bei Sicherung der lfd. Mietzahlungen durch Direktüberweisung von Amts wegen

Im Rahmen der pflichtgemäßen Ermessensausübung ist die Hilfestellung auch zur Behebung **vergleichbarer Notlagen** möglich. **22.18.4**

Vergleichbare Notlagen sind u.a. rückständige Strom-, Gas-, Wasser- oder/und Heizkosten und eine damit einhergehende drohende Sperrung der Versorgungszufuhr.

Für die Prüfung, ob die Hilfe gerechtfertigt wäre, ist im Einzelfall zu ermitteln, ob **22.18.5**

- eine Gesamtüberschuldung des Haushalts vorliegt
- eine Wiederholung droht, da ggf. die (Haupt-)Ursache der Verschuldung (wie z.B. Sucht) weiterhin besteht
- ggf. die Schuldnerberatung bereits in Anspruch genommen wird
- der Gläubiger bereit ist, bei Sicherung der lfd. Abschlagszahlungen durch Direktüberweisung eine Stundungs- oder Ratenzahlungsvereinbarung abzuschließen (hierbei ist geschütztes Vermögen vorrangig durch den LB einzusetzen).

Sofern Miet- oder andere Schulden übernommen werden, sollen diese als Darlehen erbracht werden. Das Verfahren dazu regelt § 42a SGB II. **22.18.6**

7. Inkrafttreten **22.19**

Die geänderten Hinweise treten ab **01.01.2018** in Kraft.

Neubrandenburg, den 20.04.2018

gez. Seiferth

Heiko Kärger
Landrat

Anlagen:

- Anlage 1 (Angemessenheitswerte Bruttokaltmiete)
- Anlage 2 (Angemessenheitswerte Heizungskosten)
- Anlage 3 (Gründe für die Zusicherung KdU für unter 25-Jährige LB)
- Anlage 4 (Vordruck Wohnungsangebot - Muster)

Angemessenheitswerte Bruttokaltmiete in EUR

Zur regionalen Differenzierung der Angemessenheitswerte werden folgende räumliche Einheiten (Vergleichsräume) gebildet:

Vergleichsraum A:

Hansestadt Demmin

Vergleichsraum B:

Stadt Waren (Müritz), Amt Malchow

Vergleichsraum C:

Stadt Neustrelitz

Vergleichsraum D:

Stadt Neubrandenburg

Vergleichsraum E:

Amt Neverin, Amt Stargarder Land, Amt Neustrelitz-Land

Vergleichsraum F:

Amt Seenlandschaft Waren, Amt Penzliner Land, Amt Röbel-Müritz, Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte

Vergleichsraum G:

Amt Friedland, Amt Woldegk, Gemeinde Feldberger Seenlandschaft

Vergleichsraum H:

Stadt Dargun, Amt Demmin-Land, Amt Malchin am Kummerower See, Amt Stavenhagen, Amt Treptower Tollensewinkel

Größe der BG	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
Wohnungsgröße	bis 50 m ²	50 – 60 m ²	60 – 75 m ²	75 – 90 m ²	15 m ²
Region A	308,00	350,00	413,00	492,00	78,00
Region B	350,00	394,00	468,00	613,00	100,00
Region C	328,00	376,00	450,00	544,00	88,00
Region D	342,00	396,00	472,00	560,00	90,00
Region E	307,00	337,00	419,00	523,00	82,00
Region F	303,00	345,00	427,00	506,00	88,00
Region G	298,00	343,00	392,00	509,00	82,00
Region H	298,00	344,00	413,00	477,00	81,00

Angemessenheitswerte Heizungskosten (inklusive Wassererwärmungskosten) in EUR

Heizart / Gebäude- fläche in m ²	1 Person Monat / Jahr		2 Personen Monat / Jahr		3 Personen Monat / Jahr		4 Personen Monat / Jahr		jede weitere Person Monat / Jahr	
	Heizöl									
0 - 250	67,50	810,00	81,00	972,00	101,25	1.215,00	121,50	1.458,00	20,25	243,00
251 - 500	64,59	775,08	77,50	930,00	96,88	1.162,56	116,25	1.395,00	19,38	232,56
501 - 1.000	62,09	745,08	74,50	894,00	93,13	1.117,56	111,75	1.341,00	18,63	223,56
> 1.000	60,42	725,04	72,50	870,00	90,63	1.087,56	108,75	1.305,00	18,13	217,56
Erdgas										
0 - 250	74,59	895,08	89,50	1.074,00	111,88	1.342,56	134,25	1.611,00	22,38	268,56
251 - 500	70,00	840,00	84,00	1.008,00	105,00	1.260,00	126,00	1.512,00	21,00	252,00
501 - 1.000	66,25	795,00	79,50	954,00	99,38	1.192,56	119,25	1.431,00	19,88	238,56
> 1.000	63,75	765,00	76,50	918,00	95,63	1.147,56	114,75	1.377,00	19,13	229,56
Fernwärme										
0 - 250	91,67	1.100,04	110,00	1.320,00	137,50	1.650,00	165,00	1.980,00	27,50	330,00
251 - 500	86,67	1.040,04	104,00	1.248,00	130,00	1.560,00	156,00	1.872,00	26,00	312,00
501 - 1.000	82,09	985,08	98,50	1.182,00	123,13	1.477,56	147,75	1.773,00	24,63	295,56
> 1.000	79,17	950,04	95,00	1.140,00	118,75	1.425,00	142,50	1.710,00	23,75	285,00

Angemessenheitswerte Heizungskosten (ohne Wassererwärmungskosten) in EUR

Heizart / Gebäude- fläche in m ²	1 Person Monat / Jahr		2 Personen Monat / Jahr		3 Personen Monat / Jahr		4 Personen Monat / Jahr		jede weitere Person Monat / Jahr	
	Heizöl									
0 - 250	61,25	735,00	73,50	882,00	91,88	1.102,56	110,25	1.323,00	18,38	220,56
251 - 500	58,34	700,08	70,00	840,00	87,50	1.050,00	105,00	1.260,00	17,50	210,00
501 - 1.000	55,84	670,08	67,00	804,00	83,75	1.005,00	100,50	1.206,00	16,75	201,00
> 1.000	54,17	650,04	65,00	780,00	81,25	975,00	97,50	1.170,00	16,25	195,00
Erdgas										
0 - 250	68,34	820,08	82,00	984,00	102,50	1.230,00	123,00	1.476,00	20,50	246,00
251 - 500	63,75	765,00	76,50	918,00	95,63	1.147,56	114,75	1.377,00	19,13	229,56
501 - 1.000	60,00	720,00	72,00	864,00	90,00	1.080,00	108,00	1.296,00	18,00	216,00
> 1.000	57,50	690,00	69,00	828,00	86,25	1.035,00	103,50	1.242,00	17,25	207,00
Fernwärme										
0 - 250	85,42	1.025,04	102,50	1.230,00	128,13	1.537,56	153,75	1.845,00	25,63	307,56
251 - 500	80,42	965,04	96,50	1.158,00	120,63	1.447,56	144,75	1.737,00	24,13	289,56
501 - 1.000	75,84	910,08	91,00	1.092,00	113,75	1.365,00	136,50	1.638,00	22,75	273,00
> 1.000	72,92	875,04	87,50	1.050,00	109,38	1.312,56	131,25	1.575,00	21,88	262,56

(Stand: Bundesweiter Heizspiegel 2018)

<u>Grundsätzliche Bemerkungen</u>		
<p>1. Die materiell rechtmäßige Anwendung der nachfolgenden gesetzlichen Regelung erfordert dringend die pflichtgemäße Ausübung von Ermessen in Bezug auf den konkreten Einzelfall. Insofern sind die Ausführungen als Hinweise zu verstehen, nicht als abschließende Aufzählung aller abzuwägenden Tatbestandsmerkmale. Bei Ablehnung des Antrags ist eine ausführliche Begründung unter Abwägung des privaten und des öffentlichen Interesses unabdingbar.</p> <p>2. Anträge nach § 22 Abs. 5 SGB II sind bei dem am Ort der neuen Wohnung zuständigen kommunalen Träger bzw. Jobcenter zu stellen. Dies gilt auch für Anträge zu Mietkautionen und Genossenschaftsanteile.</p> <p>3. Anträge auf weitere Wohnungsbeschaffungs- sowie für die Umzugskosten ist bei dem kommunalen Träger bzw. Jobcenter am bisherigen Wohnort zu stellen.</p>		
§ 22 Abs. 5 SGB II		
Gesetzestext	Indizien zur Auslegung der unbestimmten Rechtsbegriffe	Mögliche Beweismittel
(5) Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden ihnen Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahr nur anerkannt, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat.		
Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn		
1. die oder der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann,	<ul style="list-style-type: none"> ➤ eine Eltern-Kind-Beziehung hat nie bestanden oder ist seit längerem nachhaltig und dauerhaft gestört (z.B. EHB ist seit frühem Kindesalter auswärts untergebracht) ➤ es besteht Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl des Hilfesuchenden oder eines Haushaltsangehörigen durch den EHB (z. B. ein Haushaltsangehöriger ist schwer alkoholkrank, drogenabhängig, psychisch krank) ➤ der EHB erhält Hilfe zur Erziehung nach dem SGB VIII <ul style="list-style-type: none"> a) in Vollzeitpflege in einer anderen Familie b) bei Heimerziehung c) durch individuelle sozialpädagogische Intensivbetreuung (§ 35 SGB VIII) ➤ übereinstimmende Erkenntnis von Eltern und EHB auf der Basis erheblicher Differenzen in der Vergangenheit, dass ein Zusammenleben ausgeschlossen ist 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Schriftliche oder zur Niederschrift gegebene Erklärung ➤ Nachweise, die der Antragsteller beibringen kann ➤ Ermittlung bei Dritten nach Befreiung vom Sozialgeheimnis ➤ bei Vortrag zu den Wohnungsverhältnissen Inaugenscheinnahme im Rahmen eines Hausbesuches

Gesetzestext	Indizien zur Auslegung der unbestimmten Rechtsbegriffe	Mögliche Beweismittel
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ BSG-Urteil B7 AL 38/03R vom 02.06.04: <ul style="list-style-type: none"> a) gestörtes Eltern-Kind-Verhältnis „Die Anforderungen an den Schweregrad der Störung dürfen jedoch nicht überzogen werden.“ “Die Schuldfrage stellt sich nach den gesetzlichen Regelungen nicht.“ “Mithin ist üblicherweise eine Prognose dahin erforderlich, ob bzw. in welcher Weise sich das Zusammenleben von Eltern und Kind in Zukunft entwickeln wird.“ 	<p>„Die Einschaltung von Trägern der Jugendhilfe kann zwar ein Indiz für das Vorliegen einer nachhaltigen Beziehungsstörung, nicht aber Voraussetzung für die `Anerkennung` einer solchen sein.“</p>
<p>2. der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ durchschnittliche tägliche Wegzeit <p>“Eine Ausbildungs-/Arbeitsstätte ist nicht in angemessener Zeit erreichbar, wenn der EHB bei Benutzung der günstigsten Verkehrsverbindungen für Hin- und Rückweg eine Wegzeit von insgesamt mehr als 2 Stunden an mindestens 3 Wochentagen benötigt. Zu der Wegzeit gehören auch die notwendigen Wartezeiten vor und nach der täglichen Arbeitszeit. Jeder volle Km Fußweg ist mit 15 min zu berechnen. Weitergehende Hinweise können der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zu § 2 Abs. 1a Nr. 1 BAföG entnommen werden.“</p>	
<p>3. ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Gesundheitliche Einschränkungen bei einem Haushaltsangehörigen ➤ Unzureichende Wohnverhältnisse, z.B. <ul style="list-style-type: none"> a) Verhältnis der Personenzahl zur Anzahl der Zimmer b) Anzahl der Geschwister, deren Geschlecht und Alter c) objektive Alternativen in der Wohnung ➤ Eigenes Kind in Abhängigkeit von den Wohnverhältnissen der Eltern ➤ Jugendlicher ist verheiratet und will mit Ehepartner einen gemeinsamen Wohnsitz nehmen ➤ Erstmals bestehende oder drohende Wohnungslosigkeit ➤ Wegzug der Eltern 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ärztliche Gutachten ➤ Eigene Schilderung; Hausbesuch ➤ Eigene Schilderung; Hausbesuch ➤ Rücksprache mit Abteilung Soziales der Stadt
<p>³Unter den Voraussetzungen des Satzes 2 kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 	<ul style="list-style-type: none"> ➤

Anschrift des Vermieters:

Angebot für:

.....
Name, Vorname

.....
bisher wohnhaft

WOHNUNGSANGEBOT

- **Zur Vorlage beim Kostenträger**

Anschrift:

Raumzahl/Wohnungsgröße:/.....

Gesamtwohnfläche des Gebäudesm²

Modernisierungsgrad: unmodernisiert teilmodernisiert vollmodernisiert

Grundmiete: Euro

+
Modernisierungszuschlag: Euro

=
Nettokaltmiete: Euro

+
Betriebskosten: Euro

+
Heizung/Warmwasser: Euro

=
Warmmiete/Gesamtmiete: _____ Euro

Kautionsforderung: Euro

Anmerkung: _____

Dieses Angebot gilt bis zum _____.

_____,

.....
Stempel bzw. Unterschrift
des Vermieters

Stempel der zuständigen Behörde

Stellungnahme zum umseitigen Wohnungsangebot

Die **einzelfallbezogene Prüfung** hat ergeben:

	Ja	Nein
Die Wohnung ist rechtlich angemessen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Wohnung ist bis _____ € rechtlich angemessen (Nettokaltmiete + Betriebskosten)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Kaution wird übernommen.		
als <u>Darlehen</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Für Wohnungsbaugenossenschaften:

Die Aufnahmegebühr (50 Euro) wird übernommen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Pflichtanteile (320 Euro) werden darlehensweise übernommen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die weiteren Anteile in Höhe von _____ Euro werden übernommen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

_____, den _____

Unterschrift /Stempel

Tel App.-Nr.