



**Landkreis Potsdam-Mittelmark
Fachbereich Soziales**

Geschäftsanweisung Nr. 62-1

**Bedarfe für Unterkunft
und Heizung nach dem
SGB II**

Stand: 01.01.2020

Inhaltsverzeichnis

I. Rechtsgrundlagen	5
II. Geltungsbereich	5
III. Allgemeines	5
1. Gleichbehandlung Mieter/ Eigentümer	5
2. Art der Unterkunft	5
3. Tatsächliche Nutzung der Unterkunft	5
4. Nicht zu Wohnzwecken genutzte Unterkunft	6
5. „Kopfteilige“ Leistungserbringung	6
a. Grundsatz	6
b. Ausnahmen vom Kopfteilprinzip	6
aa. abweichende vertragliche Vereinbarung (bezogen auf Mietverhältnisse)	6
bb. Wegfall des KdU-Anspruchs eines Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft nach Sanktion	7
cc. Freies Wohnrecht	7
dd. Sonderfall: Darlehen zur Tilgung von Mietschulden	7
ee. Verteilung der KdU bei temporärer Bedarfsgemeinschaft	7
6. Einnahmen aus Vermietung/ Untervermietung	8
7. Getrennte Betrachtung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung	8
8. Antragstellung	8
IV. Bedarfe für Unterkunft	10
1. Umfang der Kostenübernahme	10
a. Mietwohnung	10
aa. Vorläufige Bewilligung?	11
bb. Kein pauschaler Abzug des Stromanteils bei Inklusivmiete	11
cc. Kein Abzug für Möblierung	11
dd. Mietminderung	11
ee. Renovierungskosten/ Schönheitsreparaturen	11
(1) Kosten für die Auszugsrenovierung und Schönheitsreparaturen	11
(2) Kosten für sog. kleine Instandhaltungen	13
(3) Kosten für eine Einzugsrenovierung	13
(4) Umfang der Renovierungskosten	13
(5) Kosten wegen Beschädigung der Mietsache	14
(6) Schlussrenovierung	14
b. Selbst bewohntes Eigenheim/ Eigentumswohnung	14
aa. Grundsätze	14
(1) Bewilligung nach Fälligkeit	14
(2) Vorläufige Bewilligung	14
(3) Zuschuss zu SV-Beiträgen	15
(4) Angemessenheitsprüfung	15
bb. Kosten aus Darlehen	16
cc. Öffentliche Lasten	16
dd. Kalte Betriebskosten	18
ee. Instandhaltungskosten	19
(1) Definitionen/ Abgrenzung	19
(2) Unabweisbarkeit	20
(3) Angemessenheit	20
(4) Nutzungsuntersagung	22
(5) Verfahren	22
(6) Havarie	22

ff. Besonderheit bei Eigentumswohnungen	22
2. Angemessenheit der Unterkunftsbedarfe.....	23
a. Abstrakte Angemessenheitsprüfung (wohnungsmarktbezogene Prüfung).....	23
aa. Angemessene Wohnfläche	23
bb. Angemessene Kosten (Bruttokaltmiete/ KdU ohne Heizkosten):	24
b. Konkrete Angemessenheitsprüfung (einzelfallbezogene Prüfung)	24
aa. Objektive Unmöglichkeit der Kostensenkung	25
bb. Subjektive Unzumutbarkeit	25
(1) Soziales Umfeld.....	25
(2) Schulisches Umfeld minderjähriger schulpflichtiger Kinder.....	25
(3) Alleinerziehende	25
(4) Gesundheitliche Einschränkungen, Behinderung etc.:.....	26
(5) Wahrnehmung des Umgangsrechts	26
(6) Ende des SGB II-Leistungsbezuges.....	27
(7) Kein angemessener Wohnraum im maßgeblichen Suchbereich	27
cc. Unwirtschaftlichkeit der Kostensenkung.....	27
3. Kostensenkungsverfahren.....	27
a. Kostensenkungsaufforderung	28
b. Würdigung der Kostensenkungsbemühungen und Entscheidung	29
c. Sonderfälle	30
aa. Umzug während des Leistungsbezugs	30
bb. Bestandsschutzregelung.....	30
cc. zwischenzeitliches Entfallen des Leistungsbezugs	31
dd. Mietwucher	31
V. Bedarfe für Heizung	33
1. Angemessene Bedarfe für die Beheizung.....	33
2. Besonderheiten bei der Beheizung mittels Strom	34
3. Periodische Heizbedarfe	35
a. Entstehung des Heizmittelbedarfs und Leistungsumfang	35
b. Ermittlung des Heizbedarfs	35
c. Verfahrensweise zur Kostenübernahme	36
4. Stromkosten für den Betrieb der Heizanlage	37
5. Verfahren bei Überschreitung der Grenzwerte	37
6. Sonstiges.....	39
VI. Betriebs-/ Heizkostenabrechnungen.....	40
1. Nachforderungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen	40
a. Voraussetzungen für die Übernahme	40
b. Angemessenheitsprüfung.....	41
c. Inhaltliche Prüfung einer Nebenkostenabrechnung des Vermieters	42
2. Guthaben aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen	42
a. Allgemeines/ Grundsätze der Anrechnung	42
b. Verrechnung	44
c. „fiktives“ Guthaben	44
d. Anrechnung bei Insolvenzverfahren.....	45
VII. Umzug/ Zusicherungsverfahren	46
1. Zusicherungserfordernis, § 22 Abs. 4 SGB II.....	46
a. Anwendungsbereich.....	46
b. Erteilung der Zusicherung	46

Angemessenheit der Kosten:	47
c. Rechtsfolgen eines Umzugs ohne Zusicherung	48
2. Sonderregelung für Personen unter 25 Jahren, § 22 Abs. 5 SGB II	50
a. Anwendungsbereich	50
b. Zusicherungserfordernis	50
aa. Schwerwiegender sozialer Grund	50
bb. Sonstiger ähnlich schwerwiegender Grund	51
cc. Umzug vor Antragstellung Alg II	51
3. Wohnungsbeschaffungskosten/ Umzugskosten/ Mietkaution	52
a. Zusicherungserfordernis	52
b. Ermessen	53
aa. Entschließungsermessen („Ob“)	53
bb. Auswahlermessen („Wie“)	54
c. Umzugskosten	54
d. Mietkaution/ Genossenschaftsanteile	55
aa. Darlehensgewährung	56
bb. Vermögenseinsatz	57
cc. Abtretung des Rückzahlungsanspruchs	57
dd. Darlehensrückzahlung	58
ee. Zuschussgewährung	59
e. Sonstige Wohnungsbeschaffungskosten	59
VIII. Schulden	60
1. Begriffsbestimmung	60
2. Sicherung der Unterkunft	61
3. Vergleichbare Notlage	61
4. Ermessensentscheidung	61
5. Darlehensgewährung	63
6. Zahlung laufender KdU an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte	63
IX. Inkrafttreten/ Übergangsregelung	63
Anlage 1: Fallbeispiele freies Wohnrecht	65
Anlage 2: Durchschnittliche kalte Betriebskosten je m²	66
Anlage 3: Erläuterung des BMWi zur Unterbrechung der Energieversorgung	67
Anlage 4: Gesetzestexte	68
§ 22 SGB II Bedarfe für Unterkunft und Heizung	68
§ 556 BGB Vereinbarungen über Betriebskosten	70

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Gemäß §§ 6 Abs. 1 S. 1 Nr. 2, 6b Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) erbringt der Landkreis Potsdam-Mittelmark die Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II.

II. GELTUNGSBEREICH

Diese Geschäftsanweisung ist im Zuständigkeitsbereich des Landkreises Potsdam-Mittelmark bei der Berechnung des Anspruchs auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem SGB II anzuwenden.

Die nachfolgenden Regelungen sind bindend. In begründeten Ausnahmefällen können in Ausübung pflichtgemäßen Ermessens unter Berücksichtigung der Umstände des jeweiligen Einzelfalls abweichende Entscheidungen getroffen werden (sog. Einzelfallentscheidung). Sofern eine von den nachfolgenden Regelungen abweichende Einzelfallentscheidung getroffen wird, ist diese schriftlich zu begründen und aktenkundig zu machen.

III. ALLGEMEINES

1. Gleichbehandlung Mieter/ Eigentümer

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind, § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (vgl. u.a. Urteil vom 15.04.2008, Az. B 14/7b AS 34/06 R) ist dabei die Frage der Angemessenheit der Unterkunftskosten für Mieter und Eigentümer nach einheitlichen Kriterien zu beantworten, um eine im Hinblick auf das Gleichbehandlungsgebot gemäß Art. 3 Abs. 1 GG nicht gerechtfertigte Privilegierung von Haus- und Wohnungseigentümern gegenüber Mietern zu vermeiden.

2. Art der Unterkunft

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.

3. Tatsächliche Nutzung der Unterkunft

Die Kosten im Sinne des § 22 SGB II sind nur für eine tatsächlich bewohnte Unterkunft übernahmefähig. Die tatsächliche Nutzung der Unterkunft bleibt auch bei kurzzeitigen Aufenthalten bei Dritten bzw. in einem Krankenhaus oder einer sonstigen Einrichtung bestehen.

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 (siehe Punkt 5.) 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 Wohngeldantrag zu stellen, hinzuweisen. In Betracht kommt außerdem ein Antrag auf Leistungen nach dem SGB XII beim zuständigen Sozialhilfeträger (vgl. BSG, Urteil vom 12.12.2013, B 8 SO 24/12 R).

Im Fall der vorübergehenden Abwesenheit von der Unterkunft wegen eines Frauenhausaufenthaltes ist unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls zu prüfen, ob zum Erhalt der Wohnung und zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit doppelte Mietkosten übernommen werden können (Unterkunftskosten für das Frauenhaus und für die ursprüngliche Unterkunft).

4. Nicht zu Wohnzwecken genutzte Unterkunft

Bedarfe für Unterkunft und Heizung sind nur insoweit anzuerkennen, als die Unterkunft zu Wohnzwecken genutzt wird. Soweit eine Unterkunft zu Erwerbszwecken genutzt wird, sind die hierauf entfallenden Kosten bei der Bedarfsermittlung nach § 22 SGB II unberücksichtigt zu lassen, vgl. u.a. BSG, Urteil vom 13.04.2011.

5. „Kopfteilige“ Leistungserbringung

a. Grundsatz

Die Unterkunftskosten sind in der Regel unabhängig von Alter oder Nutzungsintensität anteilig pro Kopf aufzuteilen, wenn Leistungsberechtigte eine Unterkunft gemeinsam mit anderen Personen, insbesondere anderen Familienangehörigen, nutzen. Dies gilt zunächst unabhängig davon, ob die Personen Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft sind oder nicht (ständige Rechtsprechung, vgl. etwa BSG, Urteil vom 24.02.2011, Az. B 14 AS 61/10 R).

Für nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehörende Personen bleiben die entsprechenden Kopfanteile bei der Bedarfsermittlung unberücksichtigt.

Sofern sich eine nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehörende Person nur zeitweise in der Unterkunft aufhält, ist zu ermitteln, wo sie ihren gewöhnlichen Aufenthalt im Sinne eines Lebensmittelpunkts hat. Unabhängig von der Dauer der jeweiligen Aufenthalte kann etwa der Lebensmittelpunkt eines Studierenden trotz zeitlich überwiegender Aufenthalte in einem Wohnheim immer noch im elterlichen Haushalt liegen. Die behördliche Anmeldung einer Unterkunft als Haupt- oder Nebenwohnsitz kann nur ein Indiz für den gewöhnlichen Aufenthalt sein.

Die Angemessenheitsprüfung erfolgt lediglich für die Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft. Soweit Personen in einer Haushaltsgemeinschaft oder einer Wohngemeinschaft leben, bleiben diese - unabhängig davon, ob es sich dabei um Familienmitglieder handelt - bei der Angemessenheitsprüfung unberücksichtigt

b. Ausnahmen vom Kopfteilprinzip

Die kopfteilige Gewährung der Unterkunftskosten erfolgt aus Gründen der Verwaltungspraktikabilität. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist in Einzelfällen von diesem Prinzip abzuweichen, insbesondere in den folgenden Fallgestaltungen:

aa. abweichende vertragliche Vereinbarung (bezogen auf Mietverhältnisse)

In Konstellationen, in denen mehrere Personen eine Wohnung nutzen, ohne eine Bedarfsgemeinschaft zu bilden, z.B. bei Wohngemeinschaften, ist derjenige Kostenanteil entscheidend, der nach den internen Vereinbarungen dieser Personen auf den jeweiligen Mitbewohner entfällt. Maßgeblich ist insoweit, ob eine wirksame vertragliche Vereinbarung besteht. Ist dies der Fall, geht die vertragliche Vereinbarung dem Grundsatz der kopfteiligen Gewährung vor (BSG, Urteil vom 22.08.2013, Az. B 14 AS 85/12 R).

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). Eine Überprüfung, ob die vertragliche Abrede dem sog. Fremdvergleich standhält, ob also die Vereinbarung dem üblichen Handeln zwischen Fremden entspricht, ist nach der Rechtsprechung des BSG nicht vorzunehmen (Urteil vom 03.03.2009, Az. B 4 AS 37/08 R).

Gleiches gilt im Falle des Vorliegens eines Untermietvertrages (zu Untermietverhältnissen siehe auch unten Punkt 6.).

bb. Wegfall des KdU-Anspruchs eines Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft nach Sanktion

Eine weitere Abweichung vom Kopfteilprinzip kann dann angezeigt sein, wenn eine Sanktion gegen ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft den Wegfall seines Anspruchs auf Unterkunftskosten zur Folge hat:

Bedarfsbezogene Gründe machen eine Abweichung vom Kopfteilprinzip erforderlich, wenn der Anteil eines unter 25-jährigen Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft an den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung wegen wiederholter Pflichtverletzung weggefallen ist. Um eine faktische Mithaftung der übrigen - nicht sanktionierten - Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft zu vermeiden, sind die Kosten der Unterkunft im Sanktionszeitraum nur auf diese aufzuteilen (BSG, Urteil vom 23.05.2013, Az. B 4 AS 67/12 R; Körtek, jurisPR-SozR 1/2014 Anm. 1; BSG, Urteil vom 02.12.2014, Az. B 14 AS 50/13 R).

cc. Freies Wohnrecht

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. Die übrigen Kosten entfallen auf den Eigentümer.

Abweichende notariell beglaubigte und im Grundbuch eingetragene Regelungen haben jedoch Vorrang und sind zu beachten, soweit nicht offensichtlich die Regelung nur getroffen wurde, um den Leistungsanspruch gegenüber dem Grundsicherungsträger zu erhöhen (vgl. BSG, Urteil vom 29.11.2012, Az. B 14 AS 36/12 R).

Für die verschiedenen Fallgruppen sind der **Anlage 1** zu dieser Geschäftsanweisung Beispiele zu entnehmen.

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.

dd. Sonderfall: Darlehen zur Tilgung von Mietschulden

Darlehen zur Tilgung von Mietschulden werden nur den Leistungsberechtigten gewährt, die aus dem Mietvertrag verpflichtet sind. Nach der Rechtsprechung des BSG ist es sachgerecht, nur die durch den Mietvertrag zivilrechtlich verpflichteten Personen - unter Berücksichtigung des internen Schuldnerausgleichs bei gesamtschuldnerischer Haftung - als Darlehensnehmer anzusehen (BSG, Urteil vom 18.11.2014, Az. B 4 AS 3/14 R).

Gleiches gilt für andere Schulden i. S. d. § 22 Abs. 8 SGB II, z.B. für Energieschulden.

ee. Verteilung der KdU bei temporärer Bedarfsgemeinschaft

Der zeitweise Aufenthalt eines Kindes im Haushalt im Rahmen der Ausübung des Umgangsrechts hat nicht zwangsläufig eine kopfteilige Gewährung der KdU für dieses Kind zur Folge. Vgl. dazu BSG, Urteil vom 17.02.2016, Az. B 4 AS 2/15 R:

Hält sich ein Kind nur zeitweise - nicht jedoch überwiegend - bei einem Elternteil auf, sind die Unterkunftskosten nicht anteilig für das Kind zu berücksichtigen. Vielmehr erhöht sich der Bedarf des umgangsberechtigten Elternteils. Bei einem Kind, dessen Eltern getrennt leben, liegt der Lebensmittelpunkt des Kindes in der Wohnung des Elternteils, bei dem es sich überwiegend aufhält. Durch die Sicherstellung des Wohnbedarfs bei diesem Elternteil wird sein Grundbedürfnis auf Wohnen bereits vollständig befriedigt. Eine Aufteilung des Wohnbedarfs je nach dem Umfang des Aufenthalts bei dem einen oder anderen Elternteil kommt nicht in Betracht (BSG vom 17.02.2016, B 4 AS 2/15 R).

Weitere Hinweise zum Umgang mit temporären Bedarfsgemeinschaften finden sich in der GA 62-2.

6. Einnahmen aus Vermietung/ Untervermietung

Einnahmen aus Vermietung sind als Einkommen im Sinne des § 11 SGB II zu behandeln und entsprechend zu bereinigen.

Demgegenüber werden Einnahmen aus Untervermietung bedarfsmindernd im Rahmen des § 22 SGB II berücksichtigt. Sie vermindern jedoch nur dann den Unterkunftsbedarf des (Haupt-) Mieters, wenn sie tatsächlich zufließen. Allein ein Zahlungsanspruch aus einem abgeschlossenen Mietvertrag führt noch nicht zu einer Änderung des Bedarfs für Unterkunft beim untervermietenden Leistungsberechtigten; dieser muss vielmehr über die entsprechenden Mittel tatsächlich verfügen können (BSG, Urteil vom 29.11.2012, Az. B 14 AS 161/11 R).

7. Getrennte Betrachtung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Von der in § 22 Abs. 10 SGB II vorgesehenen Möglichkeit, eine Gesamtangemessenheitsgrenze zu bilden, wurde im Landkreis Potsdam-Mittelmark bislang nicht Gebrauch gemacht.

Die Bedarfe für Unterkunft einerseits und die Bedarfe für Heizung andererseits werden jeweils gesondert betrachtet. Bei der Prüfung der Angemessenheitsgrenze erfolgt grundsätzlich kein Ausgleich zwischen den einzelnen Bedarfen, wenn die Angemessenheitsgrenze hinsichtlich der einen Kostenart überschritten, im Hinblick auf die andere jedoch nicht erreicht ist.

Lediglich im Hinblick auf die Unwirtschaftlichkeit eines Umzugs kann im Rahmen einer Einzelfallentscheidung das Ermessen dahingehend auszuüben sein, dass Kosten trotz ihrer Unangemessenheit zu übernehmen sind, wenn die Gesamtkosten angemessen sind (siehe dazu Punkte IV.2.b.cc und **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Eine weitere Ausnahme zum Grundsatz der getrennten Betrachtung von kalten und warmen Kosten der Unterkunft ergibt sich bei Nebenkostenabrechnungen des Vermieters (siehe unten Punkt VI.).

8. 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.

Bevor Kosten für einmalige Unterkunftsbedarfe ausgelöst werden, soll der Leistungsberechtigte den Bedarf gleichwohl zunächst anzeigen und Kostenvoranschläge einreichen. Unterlässt der Leistungsberechtigte diese Anzeige, hat dies keinen generellen Anspruchsaus-

schluss zur Folge. Wird jedoch die Notwendigkeit der durchgeführten Maßnahme vom Leistungsträger angezweifelt und besteht nun nach der Durchführung nicht mehr die Möglichkeit, die Notwendigkeit zu überprüfen, kann dies zu Lasten des Leistungsberechtigten gehen.

Kostenpositionen, die bereits vor der Beantragung des Arbeitslosengeldes 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 (siehe dazu Punkt VIII.).

IV. BEDARFE FÜR UNTERKUNFT

1. Umfang der Kostenübernahme

a. Mietwohnung

Berücksichtigungsfähig sind grundsätzlich diejenigen tatsächlichen Aufwendungen des Leistungsberechtigten, die auf einer mit dem Vermieter getroffenen Vereinbarung beruhen und vom Leistungsberechtigten tatsächlich gezahlt werden (zu Verträgen mit Verwandten vgl. auch Punkt III.5.b.aa).

Erfasst sind damit die vereinbarte Nettokaltmiete einschließlich etwaiger Modernisierungszuschläge sowie die in § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) aufgeführten, auf den Mieter umgelegten Nebenkosten. Hierunter fallen insbesondere:

- laufende öffentliche Lasten des Grundstücks,
- Kosten der Wasserversorgung,
- Kosten der Entwässerung,
- Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
- Kosten des Betriebs eines Personen- oder Lastenaufzuges,
- Kosten der Straßenreinigung,
- Müllgebühren,
- Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung,
- Kosten der Gartenpflege,
- Kosten der allgemeinen Beleuchtung und Außenbeleuchtung,
- Kosten der Schornsteinreinigung,
- Beiträge zur Sach- und Haftpflichtversicherung,
- Kosten des Hauswarts.

Die Vereinbarung über die Entrichtung von Nebenkosten kann sowohl die Zahlung einer monatlichen Pauschale (keine Abrechnung, Erhöhung nur unter bestimmten Voraussetzungen) als auch die Zahlung monatlicher Vorauszahlungen (jährliche Abrechnung mit beidseitiger Möglichkeit der Anpassung) vorsehen.

Kosten für einen Kabelanschluss und die Anschlussnutzungsgebühren sind nach der Rechtsprechung grundsätzlich nur dann erstattungsfähig, wenn die Verpflichtung zur Zahlung durch den Mietvertrag begründet worden ist und somit die Aufwendungen rechtlich und tatsächlich mit der Unterkunft verknüpft sind (vgl. BSG, Urteil vom 19.03.2008, Az. B 11b AS 31/06 R, Urteil vom 15.04.2008, Az. B 14/7b AS 58/06 R). Soweit der Leistungsberechtigte die Kosten demgegenüber „freiwillig“ aufwendet, etwa um einen bestimmten besseren Standard zu erhalten, handelt es sich nicht um Kosten der Unterkunft. Wenn die Kosten für den Kabelanschluss Bestandteil des Mietvertrages sind, erfolgt keine Kostenübernahme, soweit der Anschluss separat kündbar ist.

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

aa. Vorläufige Bewilligung?

Die Kosten für Unterkunft und Heizung dürfen im Falle eines Mieters nicht deshalb vorläufig bewilligt werden, weil im Bewilligungszeitraum ein Betriebskostenguthaben zu einer Anspruchsminderung führen könnte. Vielmehr erfolgt die Aufhebung einer (endgültigen Bewilligung) im Falle des Zuflusses eines Guthabens im Wege der Aufhebung nach §§ 45, 48 ff. SGB X.

bb. Kein pauschaler Abzug des Stromanteils bei Inklusivmiete

Bei einer Inklusivmiete, in der - ohne genaue Aufschlüsselung - auch die Stromkosten enthalten sind, sind die Leistungen für die Unterkunft nicht um einen aus dem Regelbedarf ermittelten Anteil für Haushaltsenergie zu kürzen, vgl. BSG, Urteil vom 24.11.2011, Az. B 14 AS 151/10 R.

cc. Kein Abzug für Möblierung

Bei Anmietung einer möblierten oder teilmöblierten Wohnung sind Kosten für die Möblierung nicht von den Bedarfen der Unterkunft abzusetzen, wenn die Wohnung nur mit der Möblierung anmietbar war und der Mietpreis sich auch unter deren Einschluss noch innerhalb des Angemessenheitsrahmens hält (BSG, Urteil vom 07.05.2009, Az. B 14 AS 14/08 R).

dd. Mietminderung

Sofern die Miete aufgrund eines Mangels der Mietsache nach § 536 BGB gemindert wird, ist nur die herabgesetzte Miete zu berücksichtigen, da nur diese zivilrechtlich geschuldet ist.

Sollte sich die Mietminderung im Nachgang in einem Zivilrechtsstreit als unwirksam erweisen, ist - sofern der Leistungsbezug noch andauert - bei Vorliegen eines rechtskräftigen Urteils die noch geschuldete Miete in der festgestellten Höhe an den Leistungsberechtigten bzw. im Einzelfall direkt an den Vermieter nachzuzahlen. Dies gilt nicht für die Verzugs- bzw. Rechtshängigkeitszinsen und die Kosten des Rechtsstreits einschließlich der außergerichtlichen Kosten.

ee. Renovierungskosten/ Schönheitsreparaturen

(1) Kosten für die Auszugsrenovierung und Schönheitsreparaturen

Grundsätzlich obliegt es gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB während der Mietzeit dem Vermieter, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Dies umfasst sowohl Maßnahmen zur Reparatur und Renovierung (Instandhaltungs-, Schönheits- und sonstige Reparaturen) sowie zur Instandsetzung.

Die Pflicht des Vermieters aus § 535 Abs. S. 2 BGB kann jedoch ganz oder teilweise durch Vertrag (Individualabrede oder Formularmietvertrag) auf den Mieter übertragen werden. In der Praxis betrifft dies insbesondere die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen.

Nach der Legaldefinition in § 28 Abs. 4 S. 3 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) umfasst der Begriff „Schönheitsreparaturen“ das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und der Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Erfasst sind auch entsprechende vorbereitende Arbeiten (Entfernen von Dübeln etc.).

Hinweis:

An die Wirksamkeit der Übertragung der Pflicht zur Ausführung von Schönheitsreparaturen - insbesondere in Formularmietverträgen - stellt die zivilrechtliche Rechtsprechung hohe Anforderungen.

gen. So hat der Bundesgerichtshof in der Vergangenheit immer wieder mietvertragliche Klauseln zu Schönheitsreparaturen für unwirksam erklärt. Die wichtigsten Beispiele sind:

- **Starrer Fristenplan:** Fest vorgeschriebene Fristen für Renovierungen, die keine Berücksichtigung des tatsächlichen Zustands der Wohnung zulassen, sind unwirksam; ebenso die unbedingte Pflicht zur Vornahme einer Endrenovierung. Sind die Regelungen mit Formulierungen wie „in der Regel“ oder „etwa“ versehen, sind sie meist wirksam i. S. d. Rechtsprechung.
- **Starre Abgeltungsklauseln,** die den Mieter verpflichten, bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Abgeltung noch nicht fälliger Schönheitsreparaturen einen festen Betrag zu zahlen, sind unwirksam. Zu Öffnungsklauseln wie „in der Regel“ gilt oben Gesagtes.
- **Farbwahl-/ Tapeten-/ Handwerkerklauseln:** Dem Mieter darf nicht vorgegeben werden, in welcher Art (selbst oder durch Handwerker) und z.B. in welchem Farbton die Renovierung durchzuführen ist. Während der Mietzeit darf die Wohnung frei gestaltet werden. Der Mieter ist lediglich zur Rückgabe der Wohnung in farblich neutralem Ton verpflichtet. Die starre Verpflichtung zur Entfernung aller vorhandenen Tapeten ist ebenfalls unwirksam.

Ob ein Fall der vom Bundesgerichtshof festgestellten Unwirksamkeit einer mietvertraglichen Vereinbarung vorliegt, ist - wenn die Übernahme der Kosten abgelehnt werden soll - in jedem Einzelfall genau zu prüfen, insbesondere im Hinblick darauf, ob es sich um eine individualvertragliche Vereinbarung oder einen Formularymietvertrag handelt, und ob tatsächlich starre Klauseln enthalten sind.

⇒ Wurde die Durchführung der Schönheitsreparaturen wirksam auf den Leistungsberechtigten als Mieter abgewälzt, hat dieser gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II einen Anspruch auf Übernahme durch das Jobcenter.

⇒ Wurde die Verpflichtung nicht wirksam auf den Leistungsberechtigten übertragen, ist er nicht selbst zur Durchführung verpflichtet, sondern hat seinerseits einen Anspruch auf Vornahme von Schönheitsreparaturen gegen den Vermieter. Aus Sicht des Jobcenters ist dann - wenn die Übernahme der Kosten abgelehnt werden soll - Folgendes zu beachten:

Wird vom Jobcenter aufgrund eigener Prüfung die Unwirksamkeit einer zivilrechtlichen Verpflichtung festgestellt, darf dies nicht ohne Weiteres eine Ablehnung des Antrags auf Übernahme der Renovierungskosten zur Folge haben. Das BSG hält folgende Vorgehensweise für erforderlich (Urteil vom 24.11.2011, Az. B 14 AS 15/11 R):

Hält das Jobcenter eine Vereinbarung über die Unterkunftskosten für unwirksam, muss es dem Leistungsberechtigten im Rahmen eines Kostensenkungsverfahrens nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II das von ihm befürwortete Vorgehen gegenüber dem Vermieter aufzeigen und ihn in die Lage versetzen, seine Rechte gegenüber dem Vermieter wahrzunehmen. Anderenfalls sind dem Leistungsberechtigten Kostensenkungsmaßnahmen subjektiv unmöglich.

Für ein vorprozessuales Verfahren zwischen Mieter und Vermieter ist jedenfalls eine entsprechende Beratung, ggf. Hilfe bei der Anfertigung von Schreiben seitens des Jobcenters erforderlich.

Für die Leistungsberechtigten gibt es die Möglichkeit, über einen vom Jobcenter finanzierten Gutschein eine Beratung bei einem lokalen Mieterverein in Anspruch zu nehmen. Weitere Informationen finden Sie dazu in der Anlage 62-1.06 zur GA KdU.

⇒ Ist der Mieter vertraglich zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet, so unterliegt ein neben der Grundmiete und den Betriebskostenvorauszahlungen vereinbarter Zuschlag für Schönheitsreparaturen (in der Regel auf die qm-Wohnfläche bezogen) als Mietpreishauptabrede nach § 307 Abs. 3 Satz 1 BGB nicht der Inhaltskontrolle. Die getrennte Ausweisung im Mietvertrag stellt lediglich einen Hinweis des Vermieters auf seine interne Kalkulation dar. Der vereinbarte Zuschlag für Schönheitsreparaturen ist dann zu-

sammen mit der Grundmiete zu gewähren. Eine gesonderte Gewährung von Kosten für Auszugsrenovierungen oder Schönheitsreparaturen im Rahmen des SGB II kommt nicht in Betracht. Im Hinblick auf spätere Mieterhöhungen gehört der Zuschlag zur Ausgangsmiete (BGH, Beschluss vom 30.05.2017, Az. VIII ZR 31/17).

(2) Kosten für sog. kleine Instandhaltungen

Die Kosten für sogenannte **kleine Instandhaltungen** in der Wohnung können vertraglich auf den Mieter abgewälzt werden. Angelehnt an § 28 Abs. 3 S. 2 der II. BV umfassen die kleinen Instandhaltungen das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden.

Diese Kosten sind in der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2008 als Kosten der „Wohnungsinstandhaltung“ berücksichtigt und damit als Anteil bereits im Regelbedarf enthalten (vgl. zur EVS 2003: BSG, Urteil vom 19.03.2008, Az. B 11b AS 31/06 R). Sie sind daher nicht nach § 22 SGB II als Unterkunftskosten zu übernehmen.

(3) Kosten für eine Einzugsrenovierung

Die **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 (vgl. BSG, Urteil vom 16.12.2008, Az. B 4 AS 49/07 R):

- ⇒ Zunächst ist festzustellen, ob die Einzugsrenovierung im konkreten Fall erforderlich ist, um die Bewohnbarkeit der Unterkunft herzustellen.
- ⇒ Im Anschluss ist zu ermitteln, ob eine Einzugsrenovierung ortsüblich ist, weil keine renovierten Wohnungen in nennenswertem Umfang zur Verfügung stehen.
- ⇒ Schließlich ist zu überprüfen, ob die Renovierungskosten der Höhe nach im konkreten Fall zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnsegment erforderlich sind.

(4) Umfang der Renovierungskosten

Wie schon der Legaldefinition für Schönheitsreparaturen unter Punkt (1) zu entnehmen ist, fallen unter die **Renovierungskosten** die 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.

Bei der Gewährung von Leistungen für den o. g. Zweck ist zunächst zu beachten, dass der Arbeitsaufwand für die Durchführung einer Wohnungsrenovierung bei körperlicher Leistungsfähigkeit grundsätzlich 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. Die Gründe für das Abweichen sind schriftlich in der Akte zu dokumentieren.

(5) Kosten wegen Beschädigung der Mietsache

Die Kosten für weitergehende Reparaturen wegen **Beschädigung der Mietsache** (z.B. beschädigte Schlösser, Waschbecken, „Vermüllung“ der Wohnung etc.) gehören nicht zum Unterkunftsbedarf, denn notwendig ist nur der Unterkunftsbedarf, der dem Leistungsberechtigten bei ordnungsgemäßer Wohnnutzung entsteht. Resultieren Kosten für Erneuerungen, Reparaturen etc. demgegenüber auf einem nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch der Wohnung („Fehlgebrauch“), handelt es sich um Kosten, die lediglich anlässlich der Nutzung der Unterkunft angefallen sind. Derartige Kosten gehören nicht zum Unterkunftsbedarf im Sinne des § 22 SGB II, vgl. LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 08.03.2012, Az. L 13 AS 22/12 B ER.

(6) Schlussrenovierung

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.

b. Selbst bewohntes Eigenheim/ Eigentumswohnung

aa. Grundsätze

(1) Bewilligung nach Fälligkeit

Berücksichtigungsfähige Nebenkosten müssen immer entsprechend ihrer konkreten Fälligkeit als aktueller Bedarf im jeweiligen Monat berücksichtigt werden. Die Bildung eines Gesamtjahresbetrages und die anschließende Zwölfteilung und gleichmäßige Verteilung auf das Jahr ist nicht zulässig (vgl. BSG, Urteil vom 22.08.2013, Az. B 14 AS 78/12 R).

Dies gilt für alle unter den nachfolgenden Punkten bb. bis dd. behandelten Kostenarten.

Die anfallenden Kosten sind in dem Monat als KdU zu berücksichtigen, in dem sie fällig sind. Auch wenn der Leistungsberechtigte die Rechnung vor dem Zahltermin begleicht, kommt es allein darauf an, ab welchem Zeitpunkt der Gläubiger die Zahlung verlangen konnte.

Bsp: Die Schornsteinfegerrechnung vom 18.10.2019 sieht als Zahlungsziel den 02.11.2019 vor. Der Leistungsberechtigte bezahlt die Rechnung am 28.10.2019. ⇒ Die Kosten sind im Monat November als Bedarf zu berücksichtigen.

Nach § 271 Abs. 2 BGB ist, wenn eine Leistungszeit bestimmt ist, im Zweifel anzunehmen, dass der Gläubiger die Leistung nicht vor dieser Zeit verlangen, der Schuldner sie aber vorher bewirken kann. Hier wird zwischen Fälligkeit (= Zeitpunkt, ab dem der Gläubiger die Leistung verlangen kann) und Erfüllbarkeit (= Zeitpunkt, ab dem der Schuldner die Leistung bewirken kann) unterschieden. Für die Berücksichtigung als Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II muss es immer auf den Zeitpunkt der rechtlichen Verpflichtung, also auf den Zeitpunkt der Fälligkeit ankommen.

(2) Vorläufige Bewilligung

Da die konkrete Kostenbelastung für die Zukunft noch nicht feststeht, wird nach Maßgabe des § 41a Abs. 1 und 2 SGB II vorläufig bewilligt.

Die Nebenkostenpositionen werden, soweit sie bekannt sind, in tatsächlicher Höhe und im Übrigen im Rahmen einer Prognose in geschätzter Höhe berücksichtigt. Anhaltspunkte für die Schätzung sind in erster Linie die Vorjahreskosten.

Dies gilt sowohl für Abschläge für Wasser, Heizkosten etc., als auch für regelmäßig wiederkehrende Positionen wie Grundsteuer, Müllgebühren, Wohngebäudeversicherung. Anders können z.B. Schornsteinfegergebühren zu behandeln sein, da hier schon der Beauftragungs- und damit der Fälligkeitszeitpunkt der Rechnung von vornherein unklar sind.

Allein die Möglichkeit, dass ein Guthaben aus einer Abrechnung im Bewilligungszeitraum erstattet werden könnte, ist jedoch kein Grund für eine vorläufige Bewilligung.

Der Bewilligungsbescheid sowie alle nachfolgenden Änderungsbescheide müssen jeweils mit einem wirksamen Vorläufigkeitsvermerk versehen werden und eine entsprechende Begründung enthalten.

Die endgültige Bewilligung und ggf. Festsetzung einer Erstattung nach § 41a Abs. 3 SGB II erfolgt nach Beendigung des Bewilligungszeitraums auf Antrag des Leistungsberechtigten (kann auch konkludent in der Übersendung von KdU-Unterlagen liegen) oder von Amts wegen.

In die Berechnung sind dann alle tatsächlichen und nachgewiesenen Unterkunftskosten entsprechend ihrer Fälligkeit im Bewilligungszeitraum einzustellen.

Gemäß § 41 Abs. 3 S. 3 SGB II ist, wenn Leistungsberechtigte ihrer Nachweis- und Auskunftspflicht nicht, nicht vollständig oder trotz angemessener Fristsetzung und schriftlicher Rechtsfolgenbelehrung nicht fristgemäß nachkommen, nur insoweit endgültig festzusetzen, als die Nachweise erbracht wurden. **Die Rechtsfolgenbelehrung darf sich nicht nur auf die allgemeinen Mitwirkungspflichten der §§ 60 ff. SGB I beziehen, sondern muss explizit auf die Möglichkeit der Nichtberücksichtigung nicht nachgewiesener KdU hinweisen.**

Ergibt sich im Rahmen der abschließenden Berechnung bei einer Saldierung für den Bewilligungszeitraum eine Überzahlung, ist diese nicht geltend zu machen, wenn sie den Betrag von 5,00 € nicht übersteigt (bezogen auf die individuellen Ansprüche der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft und den gesamten Bewilligungszeitraum).

Ergeht innerhalb eines Jahres nach Ablauf des Bewilligungszeitraums keine abschließende Entscheidung, gelten die vorläufig bewilligten Leistungen grundsätzlich als abschließend festgesetzt, § 41a Abs. 5 S. 1 SGB II.

(3) Zuschuss zu SV-Beiträgen

Soweit bei Leistungsberechtigten (Aufstocker) durch die monatlich unterschiedliche Höhe der Unterkunftskosten in einzelnen Monaten der Leistungsanspruch entfällt, ist die Bewilligung eines Zuschusses zu den Sozialversicherungsbeiträgen nach § 26 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 S. 2 SGB II zu prüfen, sofern nicht der einmonatige Nachversicherungsschutz bzw. eine Familienversicherung greift.

(4) Angemessenheitsprüfung

⇒ Die Angemessenheitsprüfung für die Kosten aus Darlehen, öffentlichen Lasten und sonstigen kalten Betriebskosten erfolgt durch einen Vergleich der Gesamtkosten für das Kalenderjahr mit dem Jahreswert der angemessenen Bruttokaltmiete nach dieser Geschäftsanweisung (siehe Punkt 2.a.bb).

⇒ Sofern nicht im gesamten zurückliegenden Kalenderjahr Leistungen bezogen wurden, erfolgt die Angemessenheitsprüfung anteilig für die Monate des Leistungsbezugs (ab dem Beginn des Leistungsbezugs bis zum Jahresende).

- ⇒ Vor einer Kappung der tatsächlichen Kosten der Unterkunft im Jahresverlauf wegen Übersteigens der Angemessenheitsgrenze muss eine Kostensenkungsaufforderung ergangen und eine Kostensenkungsfrist von 6 Monaten eingeräumt worden sein. Die Kostensenkungsfrist ist nicht in jedem Jahr neu, sondern nur einmalig einzuräumen. Der Leistungsberechtigte ist dann auch in den Folgejahren laufend über den jeweils noch bis zum Erreichen der Angemessenheitsgrenze verbleibenden Betrag zu informieren, damit er sich in der ersten Jahreshälfte bereits in seinem Verbrauchsverhalten etc. darauf einstellen kann.
- ⇒ Nach Durchführung eines Kostensenkungsverfahrens werden die tatsächlichen Unterkunftskosten im Jahresverlauf solange übernommen, bis die Angemessenheitsgrenze erreicht ist. Sobald dies der Fall ist, können im weiteren Jahresverlauf keine weiteren Kosten mehr übernommen werden. Mit dem Beginn des neuen Jahres werden die Kosten wieder in tatsächlicher Höhe übernommen, bis im Jahresverlauf die Angemessenheitsgrenze erreicht ist.

bb. Kosten aus Darlehen

Übernommen werden Schuldzinsen aus Darlehen, die zur Finanzierung oder Instandsetzung der Immobilie aufgenommen wurden, einschließlich der für das Finanzierungskonto aufzuwendenden Kontoführungsgebühren. Tilgungsraten sind grundsätzlich nicht zu übernehmen.

Zum Sonderfall einer Leibrentenzahlung vgl. BSG vom 04.06.2014, Az. B 14 AS 42/13 R.

cc. Öffentliche Lasten

Die mit dem Grundstück verbundenen öffentlichen Lasten, wie die Grundsteuer sowie die Umlage Wasser- und Bodenverband, werden berücksichtigt.

Macht der Leistungsberechtigte öffentliche Lasten geltend, die ihm im Rahmen des Anschluss- und Benutzungszwangs auferlegt werden (z.B. Kanalanschlussgebühren), ist er zunächst aufzufordern, die Abgaben erhebende Körperschaft um eine Stundung (Aufschub), hilfsweise um eine Ratenzahlung zu ersuchen.

Falls Zahlungserleichterungen von einer grundbuchlichen Sicherung abhängig gemacht werden, sind die dem Leistungsberechtigten hierdurch entstehenden Kosten bis zur Angemessenheitsgrenze zu übernehmen. In die Angemessenheitsprüfung werden alle im Jahreszeitraum anfallenden Kosten - mit Ausnahme der Heizkosten - eingestellt.

(1) Verfahrensweise bei sog. Altanschließerbeiträgen:

Bis zum 31.12.2015 haben die Wasser- und Zweckverbände Beitragsbescheide für Grundstücke, die bis zum 31.12.1999 an die Kanalisation angeschlossen wurden, erlassen. Nach mehreren Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahr 2015 sind diese Bescheide rechtswidrig.

- In den Fällen, in denen die Beitragsbescheide nicht bestandskräftig geworden sind, weil Rechtsbehelfe eingelegt wurden, erhalten die betroffenen Bürger die gezahlten Beiträge zurück (Rechtsmittel gegen Beitragsbescheide haben keine aufschiebende Wirkung, weshalb die Beiträge schon vor Bestandskraft zu zahlen waren).

Sofern hier im Rahmen der Gewährung von Unterkunftskosten nach § 22 SGB II die Beiträge bzw. die entsprechenden Raten im Wege einer vorläufigen Bewilligung übernommen worden sind, sind die Unterkunftskosten nach Rückzahlung der Beiträge durch den Abwasserzweckverband für die Vergangenheit nach § 41a

SGB II endgültig festzusetzen. Die zu Unrecht erbrachten Beiträge sind zur Erstattung festzusetzen.

- Sofern Bürger die Beitragsbescheide haben bestandskräftig werden lassen, bleibt abzuwarten, ob die Abwasserzweckverbände die Beitragsbescheide im Ermessenswege zurücknehmen und die gezahlten Beiträge erstatten.

Zu Beitragsbescheiden, die neuere Anschlüsse betreffen (ab dem 01.01.2000), laufen derzeit Musterverfahren.

- Leistungsberechtigte, die einen solchen Bescheid erhalten, sind dahingehend zu beraten, dass innerhalb der Widerspruchsfrist Widerspruch gegen den Beitragsbescheid erhoben wird. Gleichzeitig soll empfohlen werden, die Ruhendstellung des Widerspruchsverfahrens zu beantragen, um den Ausgang anhängiger Musterverfahren abzuwarten und nicht selbst das Kostenrisiko einer Klage tragen zu müssen.
- Da der Widerspruch gegen den Beitragsbescheid keine aufschiebende Wirkung hat, ist der zahlungspflichtige Leistungsberechtigte zugleich aufzufordern, beim Abwasserzweckverband eine Ratenzahlung (für einen längeren Zeitraum als sechs Monate) sowie den Erlass von Stundungszinsen zu beantragen.
- Die Raten sind bei den Unterkunftskosten bis zur Angemessenheitsgrenze im Rahmen einer vorläufigen Bewilligung zu übernehmen. Waren die Kosten bislang angemessen, übersteigen jedoch nun unter Berücksichtigung der monatlichen Raten die Angemessenheitsgrenze, werden die unangemessenen Kosten für sechs Monate übernommen (mit Kostensenkungsaufforderung, Fristsetzung etc.).

(2) Hinweis zu Straßenausbaubeiträgen:

Im Land Brandenburg wurden rückwirkend für alle nach dem 01.01.2019 abgeschlossenen Baumaßnahmen die Straßenausbaubeiträge abgeschafft. Die Kommunen dürfen insoweit keine Beiträge mehr erheben.

Weiterhin sind aber Erschließungskosten für Grundstücke für Strom, Gas, Wasser/ Abwasser zu zahlen.

(3) Sonderfall Ausgleichsbetrag nach §§ 154 ff BauGB

Eigentümer von Grundstücken, die durch öffentlich finanzierte Sanierungsmaßnahmen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet eine Wertsteigerung erfahren, müssen in Höhe der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Refinanzierung der Maßnahme beitragen (§ 142 Abs. 1 BauGB).

Die Erhebung des Ausgleichsbetrags ist in § 154 Abs. 4 BauGB geregelt. Die Zuständigkeit und Pflicht zur Erstellung des Ausgleichsbetragsbescheides liegt bei der Gemeinde.

Ausgleichsbetragspflichtig ist derjenige, der zum Zeitpunkt des rechtsförmlichen Abschlusses der Gesamtmaßnahme Eigentümer des Grundstücks ist. Maßgebend ist grundsätzlich die Eintragung im Grundbuch zum Abschluss der Sanierung nach § 162 BauGB (Aufhebung der Sanierungssatzung) oder § 163 BauGB (Abgeschlossenheitserklärung).

Die Ausgleichsbetragspflicht besteht grundsätzlich für alle Grundstückseigentümer, unabhängig davon, ob es sich um baureifes Land, bebaute Grundstücke oder anders genutzte Grundstücke handelt.

Mit der Erhebung des Ausgleichsbetrags entfällt für die nach § 127 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Sanierungsmaßnahme hergestellten, erweiterten oder verbesserten Erschließungsanlagen der Erschließungsbeitrag. Ausgeschlossen sind auch Straßenausbaubeiträge nach KAG.

Der Ausgleichsbetrag wird grundsätzlich nach rechtsförmlichem Abschluss des Sanierungsverfahrens vom Eigentümer des Grundstücks eingefordert. Der Gesetzgeber gibt Gemeinden und Eigentümern jedoch weitere Möglichkeiten zur Ablösung des Ausgleichsbetrages

- Erhebung durch Bescheid nach Abschluss der Sanierung (§ 154 Abs. 4 BauGB)
- Ablösungsvereinbarung (§ 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
- Vorzeitige Festsetzung auf Antrag (§ 154 Abs. 3 Satz 3 BauGB)
- Vorauszahlung (§ 154 Abs. 6 BauGB)

Die im Zusammenhang mit der städtebaulichen Sanierung gezahlten Beträge können vom Eigentümer unter bestimmten Umständen einkommensteuerrechtlich geltend gemacht werden, soweit diese im Zusammenhang mit Gewinneinkünften oder Einkünften aus Vermietung und Verpachtung stehen.

Mit einer Ablösungsvereinbarung nach § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der Ausgleichsbetrag auf freiwilliger Basis schon vor Abschluss der Sanierung durch den Eigentümer beglichen werden. Formell handelt es sich um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Gemeinde und Eigentümer.

Die Vereinbarung über die Höhe des Ausgleichsbetrages in der Ablösungsvereinbarung ist endgültig. Dies bedeutet, dass der Eigentümer nach Abschluss der Gesamtmaßnahme nicht mehr zu einer Nachzahlung herangezogen werden kann.

Gemäß § 155 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde in besonderen Fällen im Einzelfall von der Erhebung des Ausgleichsbetrags absehen. Die Entscheidung liegt allein im Ermessen der Gemeinde und kann sich auf den gesamten Ausgleichsbetrag oder auf eine Teilsumme beziehen. Voraussetzungen für das Absehen sind:

- das Vorliegen eines öffentlichen Interesses oder
- die Vermeidung unbilliger Härten.

Das öffentliche Interesse ergibt sich insbesondere aus den Zielen und Zwecken der Maßnahme. Der Verzicht auf eine Erhebung des Ausgleichsbetrags muss demnach den Maßnahmezielen förderlich sein. Beispiele für öffentliches Interesse sind z.B. die Sicherung der Bevölkerungsstruktur oder der Erhalt kultureller Einrichtungen.

Unbillige Härte ist in jedem Einzelfall nachzuweisen. Unbillige Härte liegt noch nicht vor, wenn die Mittel für die Zahlung des Ausgleichsbetrags nicht aus dem Grundstück erwirtschaftet werden können. Die Zumutbarkeitsgrenze ist erst dann erreicht, wenn der Betroffene keine fremden Mittel beschaffen kann, um den Ausgleichsbetrag begleichen zu können.

Bevor die Gemeinde von der Erhebung eines Ausgleichsbetrags absieht, hat sie zunächst zu prüfen, ob eine Umwandlung des Ausgleichsbetrages in ein Tilgungsdarlehen möglich ist.

Wie auch bei allen anderen öffentlichen Lasten ist daher zunächst aufzufordern, eine Stundung oder hilfsweise eine Ratenzahlung zu vereinbaren, sofern ein Absehen von der Ausgleichsbetragserhebung nach § 155 Abs. 4 BauGB zur Vermeidung unbilliger Härten nicht möglich ist.

dd. Kalte Betriebskosten

Als kalte Betriebskosten sind insbesondere folgende Kosten zu berücksichtigen:

- Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung,

- Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
- Kosten der Straßenreinigung,
- Müllgebühren,
- Kosten der Schornsteinreinigung,
- Beiträge zur Sach- und Haftpflichtversicherung.

ee. Instandhaltungskosten

Neben den laufenden Betriebs- und Nebenkosten werden gemäß § 22 Abs. 2 S. 1 SGB II auch unabwendbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne des § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind.

(1) Definitionen/ Abgrenzung

Als Kosten i.S.d. § 22 Abs. 2 S. 1 SGB II können nur solche Aufwendungen übernommen werden, die für die Instandhaltung und Reparatur der eigentlichen Wohnunterkunft anfallen.

Unter **Kosten der Instandhaltung** sind in Anlehnung an die mietrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs die Kosten zu verstehen, die zur Erhaltung der ordnungsgemäßen Bewohnbarkeit aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen und sonstigen Mängel zu beseitigen. **Instandsetzungskosten** umfassen Kosten aus **Reparatur** und Wiederbeschaffung (BGH, Urteil vom 06.04.2005, Az. XII ZR 158/01).

Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind von reinen Modernisierungsmaßnahmen abzugrenzen. Sie zielen auf die Erhaltung der Sache ab, während es bei der Modernisierung um deren Verbesserung geht.

Insbesondere auch bei der erstmaligen Herstellung eines (bau)rechtmäßigen Zustandes handelt es sich nicht um Instandhaltungsmaßnahmen i. S. d. § 22 Abs. 2 SGB II (LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 20.07.2019, Az. L 23 SO 247/15)

Unter Erhaltungsaufwand sind die notwendigen und unaufschiebbaren Aufwendungen zu verstehen, die die Bewohnbarkeit und den Substanzerhalt des Wohneigentums sicherstellen, nicht jedoch der Wertverbesserung dienen. Jedoch kann eine mit der Instandhaltung/-setzung einhergehende **Anpassung an den Stand der Technik** notwendig sein, ohne dass dies von vornherein zur Vermögensbildung beiträgt (Piepenstock in: jurisPK-SGB II, 3. Aufl. 2012, § 22, Rz. 130). Zudem kann eine mit der Instandhaltungsmaßnahme verbundene Wertsteigerung der Immobilie eine Folge der notwendigen Erhaltung sein, die wiederum eine Berücksichtigungsfähigkeit nach § 22 SGB II nicht zwingend ausschließt (BSG, Urteil vom 18.09.2014, Az. B 14 AS 48/13 R).

Für reine Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten kommt dagegen eine Kostenübernahme nach § 22 Abs. 2 SGB II nicht in Betracht.

Die Aufwendungen für die Instandsetzung und Instandhaltung von Haushaltsgeräten und solchen Gegenständen, die nicht fest mit dem Wohngebäude verbunden sind (z.B. Herd, Einbau-/ Kühlschränke), dienen nicht der Erhaltung des Wohneigentums im Sinne des § 22 SGB II. Der hierfür anfallende Bedarf ist grundsätzlich aus den Regelbedarfen zu decken (vgl. LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 08.10.2008, Az. L 10 B 1279/08 AS NZB).

Die Aufwendungen für die Instandsetzung und Instandhaltung von fest mit der Unterkunft verbundenen technischen Einrichtungen (z.B. Warmwasserboiler, Heizungsanlage), ohne die eine ordnungsgemäße Nutzung der Wohnunterkunft nicht möglich ist, gehören dagegen zu den berücksichtigungsfähigen Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 2 SGB II.

„Schönheitsreparaturen“ fallen nicht unter § 22 Abs. 1 SGB II, da sie anders als im Falle eines Mieters nicht im Rahmen einer vertraglichen Verpflichtung zu erbringen sind.

Entsprechende Kosten können daher nur unter Reparaturen im Sinne des § 22 Abs. 2 SGB II fallen. Die "Reparaturen" im Absatz 2 schließen auch Klein- und Schönheitsreparaturen und Ausbesserungsarbeiten z.B. an Wänden und Böden ein. Voraussetzung für eine Übernahme nach § 22 Abs. 2 SGB II ist allerdings - wie bei allen anderen Instandhaltungsmaßnahmen -, dass es sich um besonders dringliche Aufwendungen handelt, die absolut unerlässlich sind.

Die Voraussetzungen des § 22 Abs. 2 SGB II dürften jedoch in der Regel tatsächlich nicht vorliegen, da Verbesserungsarbeiten wie Tapezieren oder Anstreichen grundsätzlich nicht zur Aufrechterhaltung der Bewohnbarkeit erforderlich sind. Allein der optische Eindruck einer subjektiven Unbewohnbarkeit erfüllt die Voraussetzung der Unabweisbarkeit nicht (vgl. SG Potsdam, Beschluss vom 15.01.2015, Az. S 39 AS 2749/14).

Zur Unabweisbarkeit siehe im Einzelnen auch den nachfolgenden Punkt (2):

(2) Unabweisbarkeit

Die Instandhaltung oder Reparatur ist unabweisbar, wenn die Durchführung der beantragten Maßnahme erforderlich ist, um die Bewohnbarkeit der Wohnunterkunft aufrechtzuerhalten. Sie ist unaufschiebbar, wenn die Bewohnbarkeit der Wohnunterkunft bei nicht zeitnaher Durchführung der beantragten Maßnahme nicht mehr gegeben wäre.

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

Die Herstellung der Bewohnbarkeit bezieht sich - dem Charakter des Alg II als Existenzsicherung entsprechend - jedoch grundsätzlich nicht auf den Erhalt des Wohnstandards, sondern auf eine existenzsichernde Unterkunft. Damit ist ggf. hinzunehmen, dass der Wohnstandard sinkt, soweit eine existenzsichernde Unterkunft gewährleistet bleibt (Schmidt in Oestreicher, Kommentar zum SGB II/ SGB XII, Stand 04/11, § 22 Rz. 124).

Auszugehen ist von einem einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügenden Wohnungsstandard, der für ein „einfaches und bescheidenes Leben“ erforderlich ist (Hessisches Landessozialgericht, Beschluss vom 28.10.2009, Az. L 7 AS 326/09 B ER).

(3) Angemessenheit

Die Aufwendungen für eine Instandsetzung oder Instandhaltung werden unter den oben genannten Voraussetzungen anerkannt, soweit sie angemessen sind.

Die Aufwendungen sind angemessen, wenn sie unter Berücksichtigung der nach § 22 Abs. 1 SGB II zu gewährenden Leistungen für die Unterkunftsbedarfe in dem laufenden Monat sowie in den elf Folgemonaten die Angemessenheitsgrenze des § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II nicht übersteigen. Die Aufwendungen für Instandhaltung oder Reparatur sind also zu übernehmen, soweit der Gesamtbetrag aus dem gewährten Unterkunftsbedarf (ohne Heizkosten) für zwölf Monate und dem Betrag der Instandhaltungs- oder Reparaturkosten den Gesamtbetrag

der maximal angemessenen Unterkunftskosten (ohne Heizkosten) für zwölf Monate nicht übersteigt.

Soweit die Angemessenheitsgrenze danach überschritten wird, ist unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls und unter Ausübung pflichtgemäßen Ermessens zu prüfen, ob für den Differenzbetrag eine darlehensweise Übernahme gemäß § 22 Abs. 2 S. 2 SGB II in Betracht kommt. In einem solchen Fall sollte dem Leistungsberechtigten bereits im Rahmen der Entscheidung über die Zuschussgewährung mitgeteilt werden, ob die Gewährung eines Darlehens über den verbleibenden Betrag in Betracht kommt.

Eine Kostenübernahme kann aber dann ausscheiden, wenn auch künftig mit der Notwendigkeit erheblicher, in der Summe unangemessen hoher Reparaturkosten zu rechnen ist, um die (zweifelhafte) Nutzbarkeit selbst genutzten Wohnraums dauerhaft zu gewährleisten (Hessisches Landessozialgericht, Beschluss vom 28.10.2009, Az. L 7 AS 326/09 B ER). Um die Ablehnung der Übernahme von Instandhaltungskosten auf diese Begründung stützen zu können, müssen jedoch objektive Anhaltspunkte vorliegen. Im Zweifel sind zu dieser Frage weitere Ermittlungen anzustellen.

Es gibt keine Bagatellgrenze, d. h. Kosten werden - soweit Notwendigkeit, Unaufschiebbarkeit und Angemessenheit vorliegen - unabhängig von der Höhe übernommen.

Keine Erforderlichkeit einer Kostensenkungsaufforderung:

Nach hiesiger Rechtsansicht ist eine Kostensenkungsaufforderung vor einer Kürzung auf den angemessenen Betrag nicht erforderlich, vgl. dazu SG Potsdam, Urteil vom 01.03.2018, Az. S 31 AS 3142/11 (veröffentlicht bei juris):

„Die zum 1.1.2011 in Kraft getretene heutige Fassung des § 22 Abs. 2 SGB II enthält eine Sonderregelung hinsichtlich der Übernahmefähigkeit von Instandhaltungskosten bei Eigentümern. Eine direkte Anwendung des Abs. 1 Satz 3 ist daher nicht zwingend. Es besteht auch - anders als bei den sonstigen Aufwendungen, die tatsächlich und untrennbar mit der Nutzung des Hausgrundstücks verbunden sind - keine vergleichbare Interessenlage. Eine Vergleichbarkeit der Instandhaltungskosten mit den Unterkunftskosten bei Mietern besteht grundsätzlich nicht, da Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten nach § 556 Abs. 1 BGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 2 Betriebskostenverordnung nicht als Betriebskosten auf den Mieter abzuwälzen sind. Zudem sind bereits die in § 22 Abs. 2 SGB II zu prüfenden Zeiträume (Jahresbetrachtung) mit der Übergangsregelung in § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II (längstens sechs Monate) nicht sinnvoll zu vereinbaren. Schließlich ergibt das angebliche Erfordernis einer Kostensenkungsaufforderung bei unabweisbaren Instandhaltungskosten auch keinen Sinn.

Die fehlende Kostensenkungsmöglichkeit ist in Gestalt der „Unabweisbarkeit“ der Aufwendungen eine Anspruchsvoraussetzung des § 22 Abs. 2 SGB II.“

Die Entscheidung des BSG vom 18.09.2014 (Az. B 14 AS 48/13 R), in der eine Kostensenkungsaufforderung für notwendig gehalten wurde, bezog sich auf eine Sonderumlage infolge eines Mehrheitsbeschlusses der Eigentümerversammlung (siehe auch gleich Punkt ff). Wegen der Besonderheiten des dort entschiedenen Falls und da es sich um eine Entscheidung zur alten Rechtslage (vor 2011) handelt, wird die Entscheidung nicht für sonstige Instandhaltungskosten angewendet.

(4) Nutzungsuntersagung

Aufwendungen für Instandhaltung oder Reparatur sind grundsätzlich dann nicht anzuerkennen, wenn für die Wohnunterkunft durch die zuständige Behörde eine Nutzungsuntersagung ausgesprochen wurde. Bestehen seitens des Grundsicherungsträgers Bedenken hinsichtlich der Bewohnbarkeit der Unterkunft, ist das zuständige Bauamt einzuschalten.

(5) Verfahren

Die Übernahme von Instandhaltungs-/ Reparaturkosten ist nicht von einem vorherigen Antrag oder der Erteilung einer Zusicherung abhängig.

Um dem Leistungsträger eine Prüfung der Notwendigkeit und Unabweisbarkeit der beabsichtigten Maßnahmen zu ermöglichen, soll gleichwohl vor der Durchführung der jeweiligen Maßnahme eine Beteiligung des Leistungsträgers erfolgen, siehe dazu bereits oben Punkt III.8 (Antragstellung).

Zur Verfahrensumsetzung innerhalb des Jobcenters siehe die Hinweise zur Gewährung von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten in der Anlage 62-1.03 zur GA KdU.

(6) Havarie

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.

ff. Besonderheit bei Eigentumswohnungen

Bei Eigentumswohnungen zählt zu den Unterkunftskosten auch das aufgrund eines Beschlusses der Eigentümerversammlung zu zahlende Hausgeld einschließlich der Instandhaltungsrücklage.

Zur Berücksichtigung einer Sonderumlage infolge eines Mehrheitsbeschlusses der Eigentümerversammlung als Instandhaltungskosten vgl. BSG, Urteil vom 18.09.2014, Az. B 14 AS 48/13 R.

2. Angemessenheit der Unterkunftsbedarfe

Die Angemessenheitsprüfung hat in mehreren Schritten zu erfolgen:

- ⇒ Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (vgl. Urteil vom 22.08.2012, Az. B 14 AS 13/12 R) ist zunächst zu überprüfen, ob die tatsächlichen Kosten des Leistungsberechtigten für seine Unterkunft abstrakt angemessen sind, das heißt ob die Kosten dem entsprechen, was für eine nach abstrakten Kriterien als angemessen geltende Wohnung auf dem maßgeblichen Wohnungsmarkt aufzubringen ist (abstrakte Angemessenheitsprüfung; siehe dazu Punkt 2.a.).
- ⇒ Übersteigen die tatsächlich aufzubringenden Wohnkosten die abstrakt ermittelte Referenzmiete, ist im Rahmen einer konkreten Angemessenheitsprüfung (siehe dazu 2.b.) u.a. zu ermitteln, ob eine Wohnung, die den abstrakten Kriterien entspricht, für den Leistungsberechtigten auf dem Mietmarkt tatsächlich verfügbar und konkret anmietbar ist, es ihm also konkret möglich ist, die Kosten für die Unterkunft auf das abstrakt angemessene Maß zu senken.

a. Abstrakte Angemessenheitsprüfung (wohnungsmarktbezogene Prüfung)

Für die Feststellung der Angemessenheit des Unterkunftsbedarfs sind die Kosten für eine Wohnung, die nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist, zu ermitteln (BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az. B 7b AS 18/06 R). Nach der sog. Produkttheorie ist dabei auf das Produkt aus angemessener Wohnfläche und Standard, welches sich in der Wohnungsmiete niederschlägt, abzustellen.

aa. Angemessene Wohnfläche

Zur Festlegung der angemessenen Wohnfläche wird auf die Wohnraumgrößen für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau abgestellt (vgl. dazu BSG, Urteil vom 22.08.2012, Az. B 14 AS 13/12 R). Nach § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) i.V.m. Nr. 4.1 der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zum Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsgesetz (VV-WoFGWoBindG) werden im Land Brandenburg nachfolgende Wohnungsgrößen als angemessen bestimmt (die angegebene Quadratmeterzahl schließt Küche und Nebenräume ein):

Anzahl Personen	Angemessene Wohnfläche
1	bis zu 50 m ²
2	bis zu 65 m ²
3	bis zu 80 m ²
4	bis zu 90 m ²
jede weitere Person	Erhöhung um je 10 m ²

Ist eine zur Bedarfsgemeinschaft gehörende Person schwanger oder steht fest, dass eigene Kinder demnächst aus anderweitiger Betreuung in den Haushalt aufgenommen werden, ist im Rahmen der Prüfung der abstrakten Angemessenheit vorgreifend bereits von einer entsprechend erhöhten Personenanzahl auszugehen.

Im Übrigen werden besondere persönliche Umstände wie gesundheitliche Einschränkungen, die Wahrnehmung eines Umgangsrechts etc. nicht bei der Bestimmung der abstrakten Angemessenheit berücksichtigt. Solche Umstände sind im Rahmen der Prüfung der konkreten Angemessenheit zu berücksichtigen (siehe dazu 2.b.).

bb. Angemessene Kosten (Bruttokaltmiete/ KdU ohne Heizkosten):

Im Landkreis Potsdam-Mittelmark werden die Angemessenheitsgrenzen entsprechend der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (Entscheidungen vom 30.01.2019, Az. B 14 AS 24/18 R u.a.) für vier Vergleichsräume, nämlich die vier Planregionen festgesetzt.

Folgende Kosten gelten für Bedarfsgemeinschaften bis zu 4 Personen als **angemessen**:

Planregion		1 Person bis 50 m ²	2 Personen 51- 65 m ²	3 Personen 66- 80 m ²	4 Personen 81- 90 m ²
1	Kleinmachnow, Teltow, Stahnsdorf, Nuthetal	397,50 €	558,35 €	748,00 €	828,90 €
2	Werder, Schwielowsee, Bee- litz, Michendorf, Seddiner See	443,00 €	527,80 €	640,80 €	764,10 €
3	Beetzsee, Groß Kreuz, Kloster Lehnin, Wusterwitz, Ziesar	340,00 €	426,40 €	507,20 €	536,40 €
4	Bad Belzig, Brück, Treuen- brietzen, Niemeck, Wiesen- burg	368,50 €	441,35 €	556,00 €	651,60 €

Für Bedarfsgemeinschaften mit mehr als vier Personen gelten die nachfolgenden Werte je m² für die angemessene Wohnfläche (siehe oben Punkt aa.) als **Nichtprüfungsgrenze**:

Planregion		je m ² angemessene Wohnfläche
1	Kleinmachnow, Teltow, Stahnsdorf, Nuthetal	10,99 €
2	Werder, Schwielowsee, Beelitz, Michendorf, Seddi- ner See	8,69 €
3	Beetzsee, Groß Kreuz, Kloster Lehnin, Wusterwitz, Ziesar	5,99 €
4	Bad Belzig, Brück, Treuen- brietzen, Niemeck, Wiesen- burg	7,33 €

Der m²-Wert ist mit der angemessenen Wohnfläche zu multiplizieren. Übersteigt die tatsächliche Bruttokaltmiete diesen Betrag nicht, gelten die Kosten als angemessen. Soweit die tatsächlichen Kosten die Nichtprüfungsgrenze übersteigen, hat eine Einzelfallprüfung zu erfolgen.

b. Konkrete Angemessenheitsprüfung (einzelfallbezogene Prüfung)

Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es dem Leistungsberechtigten bzw. 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 S. 3 SGB II.

Im Rahmen der konkreten einzelfallbezogenen Angemessenheitsprüfung ist festzustellen, ob die tatsächlichen Aufwendungen trotz eines Überschreitens der abstrakten Angemessenheitswerte zu übernehmen sind.

Die Erstattung nicht angemessener Kosten der Unterkunft soll der durch sachliche Gründe begründungspflichtige Ausnahmefall bleiben. Die Obliegenheit zur Kostensenkung bleibt auch bei Unmöglichkeit oder subjektiver Unzumutbarkeit grundsätzlich bestehen. Wegen des Ausnahmecharakters sind strenge Anforderungen an die Auslegung des Tatbestandsmerkmals der Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit zu stellen, BSG, Urteil v. 23.08.2011, Az. B 14 AS 91/10 R.

aa. Objektive Unmöglichkeit der Kostensenkung

Ein Fall der objektiven Unmöglichkeit einer Kostensenkung kann vorliegen, wenn der Grundversicherungsträger dem Leistungsberechtigten zur Angemessenheit der Unterkunftskosten unrichtige Richtgrößen mitteilt und der Leistungsberechtigte gerade deshalb keine angemessene Wohnung findet (BSG, Urteil vom 19.02.2009, Az. B 4 AS 30/08 R).

Im Übrigen dürfte eine objektive Unmöglichkeit, angemessenen Wohnraum zu finden, bei Abstellen auf hinreichend große Vergleichsräume nur in seltenen Ausnahmefällen zu begründen sein (BSG, Urteil vom 23.08.2011, Az. B 14 AS 91/10 R).

bb. Subjektive Unzumutbarkeit

Für eine subjektive Unzumutbarkeit der Kostensenkung, die ausnahmsweise die Kostenübernahme über die sechsmonatige Übergangsfrist hinaus rechtfertigt, können folgende Gesichtspunkte sprechen:

(1) Soziales Umfeld

In der Rechtsprechung wird anerkannt, dass von einem Leistungsberechtigten grundsätzlich nicht die Aufgabe seines sozialen Umfeldes verlangt werden kann.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass keinerlei Veränderungen der Wohnraumsituation stattfinden dürfen. Vielmehr sind auch Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie auch z.B. erwerbstätigen Pendlern selbstverständlich zugemutet werden, vgl. BSG, Urteil vom 23.08.2011, B 14 AS 91/10 R.

In der Regel gilt als Bereich, in dem ein Umzug ohne Aufgabe des sozialen Wohnumfelds zumutbar ist, die Planregion, in der sich der Wohnort des Leistungsberechtigten befindet. Die Besonderheiten des Einzelfalls sind zu berücksichtigen.

(2) Schulisches Umfeld minderjähriger schulpflichtiger Kinder

Vgl. hierzu das Urteil des BSG vom 22.08.2012, Az. B 14 AS 13/12 R: Auf das soziale und schulische Umfeld minderjähriger schulpflichtiger Kinder ist Rücksicht zu nehmen. Die Frage, ob einem Kind ein Schulwechsel zugemutet werden kann, lässt sich dabei nicht schematisch beantworten. Vor allem der im Einzelfall nach einem Umzug zumutbare Schulweg orientiert sich daran, was das Kind schon von der bisherigen Wohnung aus bewältigen musste, ob es etwa mit der Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln bereits vertraut ist bzw. bereits einen Schulweg in bestimmter Länge zu Fuß (oder in fortgeschrittenem Alter mit dem Fahrrad) zurücklegen muss.

(3) Alleinerziehende

Die Situation Alleinerziehender ist dahingehend zu überprüfen, ob sie zur Betreuung ihrer Kinder auf eine besondere Infrastruktur angewiesen sind, die bei einem Wohnungswechsel in entferntere Ortsteile möglicherweise verlorengeht und im neuen Wohnumfeld nicht ersetzt werden könnte.

So kann etwa eine regelmäßige Nachmittagsbetreuung von Schulkindern an das nähere Umfeld geknüpft sein. Ist dagegen eine solche Betreuung nicht vorhanden, wird Fremdbetreuung nur gelegentlich wahrgenommen oder ist eine entsprechende Betreuungsstruktur über den gesamten Vergleichsraum vorhanden und zugänglich, besteht eine schützenswerte Bindung an das nähere Wohnumfeld nicht (BSG Urteil vom 22.08.2012, Az. B 14 AS 13/12 R m.w.N.).

Aus der besonderen Situation Alleinerziehender oder schulpflichtiger Kinder folgt jedoch nicht zwangsläufig der Schutz einer kostenunangemessenen Unterkunft als solcher. Entsprechende Umstände schränken lediglich die Obliegenheiten der Leistungsberechtigten, die Unterkunftskosten zu senken, auf Bemühungen im näheren örtlichen Umfeld ein (BSG a.a.O.).

(4) Gesundheitliche Einschränkungen, Behinderung etc.:

Gesundheitliche Einschränkungen, Behinderungen etc. können die subjektive Unzumutbarkeit eines Wohnungswechsels insbesondere dann begründen, wenn

- die aktuelle Unterkunft eine besondere, aus gesundheitlicher Sicht erforderliche Ausstattung mit Hilfsmitteln aufweist, die auf die spezielle gesundheitliche Situation des Leistungsberechtigten zugeschnitten ist, und eine gleichwertige, angemessene Wohnung nicht gefunden werden kann;
- der Umzug selbst aus gesundheitlichen Gründen nicht zugemutet werden kann oder
- das unmittelbare Wohnumfeld aus dringenden gesundheitlichen Gründen nicht verlassen werden kann, etwa weil zum Ausgleich von Einschränkungen der Geh- und Bewegungsfähigkeit ein „Hilfssystem“ im Umfeld aufgebaut wurde (vgl. LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 09.04.2014, Az. L 34 AS 1050/13 m.w.N.).

Erforderlich ist jedoch, dass Erkrankungen ein Verbleiben in der bisherigen Wohnung aus medizinischen Gründen erforderlich machen bzw. einen Umzug schlechthin ausschließen. Eine Gesundheitsstörung löst nicht von vornherein einen Anspruch auf im Grundsatz nicht zustehende Unterkunftskosten aus. So ist einer Gesundheitsstörung zuallererst mit medizinischen Mitteln bis hin zur vorübergehenden stationären Behandlung zu begegnen (LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 17.12.2018, Az. L 31 AS 2158/18 B ER).

(5) Wahrnehmung des Umgangsrechts

Die Wahrnehmung des Umgangsrechts mit einem (eigenen) Kind kann dazu führen, dass eine nach abstrakter Beurteilung unangemessene Wohnung im Einzelfall als konkret angemessen zu betrachten ist.

Vgl. BSG, Urteil vom 17.02.2016 (B 4 AS 2/15 R): Besteht wegen der Wahrnehmung des Umgangsrechts ein zusätzlicher Wohnraumbedarf, kann dieser im Rahmen der konkreten Angemessenheit der Unterkunfts- und Heizaufwendungen nach § 22 Abs. 1 S. 1 i.V.m. S. 3 SGB II zu berücksichtigen sein.

Zur kopfteiligen Berücksichtigung bei temporären Bedarfsgemeinschaften siehe oben S. 7 (Punkt ee.).

In die Einzelfallprüfung sind insbesondere folgende Faktoren einzustellen:

- Anzahl, Alter und Geschlecht der Kinder;
- Häufigkeit und Dauer der Besuche;

- Bei mehreren Kindern: Handelt es sich um leibliche Geschwister oder eine sog. Patchworkfamilie?
- Anzahl der vorhandenen Zimmer.

(6) Ende des SGB II-Leistungsbezuges

Gegen eine Kostensenkungsverpflichtung kann auch sprechen, dass das Ende des Bezuges von Leistungen nach dem SGB II bereits konkret absehbar ist, z.B. weil in näherer Zukunft der Eintritt in das Rentenalter erfolgt oder eine Erwerbstätigkeit aufgenommen wird.

(7) Kein angemessener Wohnraum im maßgeblichen Suchbereich

Erst wenn individuelle Umstände zutreffend erfasst und berücksichtigt worden sind und die daraus folgenden Obliegenheiten zur Kostensenkung an diese Umstände angepasst sind, müssen Leistungsberechtigte darlegen, weshalb Kostensenkungsbemühungen gleichwohl keinen Erfolg hatten (BSG, Urteil vom 22.08.2012, Az. B 14 AS 13/12 R).

Sofern der Leistungsberechtigte geltend macht, im maßgeblichen Suchbereich (siehe (1) soziales Umfeld) seien angemessene Wohnungen nicht verfügbar, sind dessen nachgewiesene Eigenbemühungen nach Ablauf der Sechs-Monats-Frist zu würdigen. Daneben sind eigene Ermittlungen zur Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums im maßgeblichen Suchbereich anzustellen und zu dokumentieren, siehe dazu im Einzelnen Punkt 3. (Verfahren bei Unangemessenheit).

cc. Unwirtschaftlichkeit der Kostensenkung

Gemäß § 22 Abs. 1 S. 4 SGB II muss eine Kostensenkung nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre. Es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung, bei der Ermessen auszuüben ist.

§ 22 Abs. 1 S. 4 SGB II eröffnet für das Jobcenter eine weitere Entscheidungsmöglichkeit, begründet jedoch kein subjektives Recht des Leistungsberechtigten, dass eine solche Entscheidung getroffen wird.

Für die Unwirtschaftlichkeit eines Umzugs kann insbesondere sprechen, dass die Kosten bei einer Gesamtbetrachtung nach den geltenden Werten insgesamt angemessen wären. Zwar werden die Unterkunftskosten und die Heizkosten im Jobcenter MAIA getrennt auf ihre Angemessenheit untersucht, jedoch ist die Aufforderung zur Kostensenkung unwirtschaftlich, wenn sich die Gesamtkosten (bei Ausschöpfen der Höchstgrenzen für Bruttokaltmiete und Heizkosten) prognostisch im Falle eines Umzugs erhöhen werden.

Weiterhin kann sich die Unwirtschaftlichkeit eines Umzugs aus der Gegenüberstellung der monatlich den Angemessenheitswert überschreitenden Beträge und den infolge des Umzugs zu erstattenden Kosten ergeben.

Geht die Ermessensentscheidung dahin, dass kein Kostensenkungsverfahren durchgeführt wird, ist der Leistungsberechtigte auf die Unangemessenheit der Kosten und die weitere befristete Übernahme im Rahmen einer Einzelfallentscheidung hinzuweisen.

3. Kostensenkungsverfahren

Das Kostensenkungsverfahren ist einzuleiten, wenn

- die Aufwendungen für die Unterkunft abstrakt unangemessen sind, siehe 2.a.bb,

- keine subjektive Unzumutbarkeit vorliegt, siehe 2.b.bb(1) bis 2.b.bb(6) und
- nicht die Unwirtschaftlichkeit der Kostensenkung festgestellt wurde, siehe 2.b.cc.

Hinweis zur subjektiven Unzumutbarkeit: Die Gründe für eine mögliche subjektive Unzumutbarkeit der Kostensenkung können abhängig vom Einzelfall entweder vor der Durchführung eines Kostensenkungsverfahrens oder alternativ erst nach Ablauf der Kostensenkungsfrist gewürdigt werden.

Wenn bereits alle Tatsachen bekannt sind und die Wohnung als konkret angemessen zu betrachten ist, kann auf die Durchführung eines Kostensenkungsverfahrens verzichtet werden.

In beiden Fällen ist dem Leistungsberechtigten mitzuteilen, dass die Aufwendungen für die Unterkunft (abstrakt) unangemessen sind, aber aufgrund der besonderen Umstände des Einzelfalls gleichwohl in tatsächlicher Höhe übernommen werden. Ggf. ist die Übernahme in tatsächlicher Höhe zeitlich zu befristen. Wenn weitere Kostensenkungsbemühungen vom Leistungsberechtigten erwartet werden, sind diese zu benennen.

a. Kostensenkungsaufforderung

Der Leistungsberechtigte bzw. die Bedarfsgemeinschaft ist schriftlich auf die Unangemessenheit der Kosten hinzuweisen. Dabei sind die aktuellen Angemessenheitswerte (angemessene Wohnfläche, Bruttokaltmiete, Heizkosten) mitzuteilen.

Zur Kostensenkung ist dem bzw. den Betroffenen eine **Frist** von in der Regel sechs Monaten zu setzen. Abhängig davon, wie weit der Monat, in dem die Kostensenkungsaufforderung versandt wird, bereits fortgeschritten ist, ist der laufende Monat unter Berücksichtigung der Postlaufzeiten in die Sechs-Monats-Frist nicht mit einzubeziehen (z.B. Kostensenkungsaufforderung vom 15.12.2019: Fristlauf ab 01.01.2020 bis 30.06.2020).

Bereits während der sechsmonatigen Kostensenkungsfrist - also ab dem Zeitpunkt der Feststellung der Unangemessenheit der KdU - ist der Bewilligungszeitraum abweichend vom 12-monatigen Regelbewilligungszeitraum des § 41 Abs. 3 S. 1 SGB II auf sechs Monate zu verkürzen, vgl. § 41 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 SGB II.

Dem Leistungsberechtigten können Möglichkeiten zur Kostensenkung aufgezeigt werden, z.B. durch Untervermietung, Senkung der Vorauszahlungen oder Umzug.

⇒ Kostensenkungsmöglichkeit **Umzug**:

- Der Leistungsberechtigte wird nicht zum Umzug aufgefordert.
- Bevor als eine Kostensenkungsmöglichkeit ein Umzug benannt wird, ist sicherzustellen, dass eine Kündigung des Mietverhältnisses innerhalb der gesetzlichen Kündigungsfristen überhaupt möglich ist (nicht bei Zeitmietvertrag).
- Die Beauftragung eines Maklers wird nicht vorgeschlagen, da Maklerkosten grundsätzlich nicht übernommen werden (siehe dazu und zur Kostentragungspflicht bei Beauftragung eines Maklers Punkt VII.3.e.).
- Die Suche nach angemessenem Wohnraum muss nur innerhalb des sozialen Umfelds erfolgen, Punkt 2.b.bb(1). Aufgrund des in Art. 11 Grundgesetz verbrieften Grundrechts auf Freizügigkeit wird jedoch der tatsächliche Suchradius des Leistungsberechtigten nicht beschränkt.

⇒ Kostensenkungsmöglichkeit **Nebenkostenvorauszahlungen**:

Sofern aus einer oder mehreren bereits vorliegenden Betriebskostenabrechnung(en) ersichtlich ist, dass die Nebenkostenvorauszahlungen nicht unerheblich über dem tatsächlichen Verbrauch liegen, ist der Leistungsberechtigte zur Kostensenkung vorrangig durch eine Senkung der Vorauszahlungen aufzufordern, wenn hierdurch die Unangemessenheit beseitigt werden kann. Prognostische Kostensteigerungen sind jedoch einzubeziehen.

Eine Anpassung der Vorauszahlungen ist gemäß § 560 Abs. 3 BGB auch durch den Mieter wie folgt möglich:

- Einseitige Willenserklärung in Textform. Die Anpassung ist nicht von der Zustimmung des Vermieters abhängig. Aber: Bei unterschiedlichen Erklärungen von Vermieter und Mieter gilt diejenige mit der Angabe der angemessenen Höhe.
- Je Abrechnung besteht ein einmaliges Recht auf Anpassung (Palandt/ Weidenkaff, Kommentar zum BGB, 78. Auflage, 2019, § 560, Rz. 16 f.).
- Eine Frist ausgehend von der letzten Abrechnung existiert nicht.
- In der Praxis gilt eine Anpassung der Vorauszahlungen in Höhe von monatlich einem Zwölftel des Abrechnungsbetrages als angemessen. Die Höhe der zu erwartenden Kosten darf nur leicht überstiegen werden.
- Die Anpassung der Vorauszahlungen ist nur für die Zukunft möglich.

Achtung: Bei jeder Beratung des Leistungsberechtigten zu Fragen mit zivilrechtlichem Bezug muss sichergestellt sein, dass dieser infolge der Beratung befähigt wird, seine Rechte gegenüber dem Vermieter geltend zu machen. Zum Umfang der hierfür erforderlichen Unterstützungsleistungen siehe oben Punkt 1.a.ee. (Renovierungskosten/ Schönheitsreparaturen) sowie die Möglichkeit einer Beratung durch einen Mieterverein gemäß der Anlage 62-1.06 zur GA KdU.

Die Kostensenkungsaufforderung stellt keinen Verwaltungsakt dar. Wenn die Aufforderung im Bewilligungsbescheid erfolgt, ist darauf zu achten, dass sie ausreichend kenntlich gemacht unter die Rechtsbehelfsbelehrung gesetzt wird.

b. Würdigung der Kostensenkungsbemühungen und Entscheidung

Nach Ablauf der sechsmonatigen Übergangsfrist sind die Kostensenkungsbemühungen des Leistungsberechtigten zu überprüfen und zu würdigen.

Die Anforderungen an die Kostensenkungsbemühungen sind umso höher, je größer die Differenz zwischen tatsächlichen und angemessenen Kosten ist. Zu berücksichtigen ist auch, für welchen Zeitraum die unangemessenen Kosten bereits übernommen wurden (wenn bereits über die Sechs-Monats-Frist hinaus gewährt).

Abhängig vom Umfang bzw. der Qualität der Kostensenkungsbemühungen ist wie folgt zu verfahren:

- ⇒ Wurden keine Kostensenkungsbemühungen nachgewiesen und auch im Übrigen nicht die Unzumutbarkeit einer Kostensenkung geltend gemacht, sind die Kosten der Unterkunft nach Ablauf der Sechs-Monats-Frist auf den angemessenen Betrag abzusenken.

Werden nur noch die angemessenen Unterkunftskosten bewilligt, ist der 12-monatige Regelbewilligungszeitraum des § 41 Abs. 3 S. 1 SGB II wiederum auf sechs Monate zu verkürzen, vgl. § 41 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 SGB II.

⇒ Wurden (vergebliche) Kostensenkungsbemühungen nachgewiesen, ist durch den zuständigen Bearbeiter eine eigene Recherche zu verfügbarem Wohnraum im maßgeblichen Suchbereich 2.b.bb(1) durchzuführen.

- Ist danach angemessener Wohnraum, auf den der Leistungsberechtigte verwiesen werden kann, im maßgeblichen Suchbereich vorhanden, sind die Unterkunftskosten auf die Angemessenheitsgrenze abzusenken, wenn nicht sonstige Gründe im Hinblick auf die Unzumutbarkeit der Kostensenkung durchgreifen. Die Eigenrecherche zu vorhandenem Wohnraum ist zu dokumentieren und mit Nachweisen zur Leistungsakte zu nehmen.
- Steht im Ergebnis der Recherche angemessener Wohnraum jedoch nicht zur Verfügung (= objektive Unmöglichkeit der Kostensenkung), sind die Aufwendungen für die Unterkunft weiterhin befristet in tatsächlicher Höhe zu übernehmen.

Die Bewilligung ist mit einem entsprechenden Hinweis auf die weiterhin bestehende Kostensenkungsverpflichtung während der folgenden sechs Monate in Verbindung mit der entsprechenden Nachweispflicht zu versehen. Nach Ablauf der sechs Monate erfolgt eine erneute Prüfung nach den gleichen Maßstäben.

c. Sonderfälle

aa. Umzug während des Leistungsbezugs

Wird eine neue (unangemessene) Unterkunft während des Leistungsbezugs bezogen, ist grundsätzlich keine Übergangsfrist im Sinne der Norm einzuräumen (vgl. BSG, Urteil vom 20.08.2009, Az. B 14 AS 65/08 R; Ausnahme siehe sogleich).

Die Kosten werden in Höhe der bisherigen Unterkunftskosten oder bis zur Angemessenheitsgrenze übernommen (siehe dazu VII.1.c.).

In begründeten Einzelfällen kann auch bei einem Umzug in eine kostenunangemessene Unterkunft während des Leistungsbezugs ausnahmsweise eine Kostensenkungsfrist einzuräumen sein:

In Betracht kommen insbesondere Fallgestaltungen, in denen Leistungsberechtigte aus gesundheitlichen Gründen oder wegen ähnlich gewichtiger, grundrechtlich geschützter Bedarfslagen auf die konkret angemietete Wohnung angewiesen sind, auch wenn diese sich als abstrakt unangemessen erweist. In diesem Falle obliegt es dem Leistungsberechtigten, eine zwingende Notwendigkeit des Einzugs in die abstrakt kostenunangemessene Wohnung darzulegen, die die Unzumutbarkeit der Kostensenkung durch Umzug für die Sechs-Monatsfrist zu rechtfertigen vermag (BSG a.a.O.).

bb. Bestandsschutzregelung

Sofern Leistungsberechtigte eine schriftliche Zusicherung zur Kostenübernahme für eine bislang als angemessen geltende Unterkunft erhalten haben, deren Kosten nach der Geschäftsanweisung in der vorliegenden Fassung jedoch unangemessen sind, erfolgt keine Kostensenkungsaufforderung, solange der Leistungsbezug nicht unterbrochen wird.

Der Leistungsberechtigte bzw. die Bedarfsgemeinschaft ist jedoch auf die Unangemessenheit der Kosten nach den aktuellen Richtlinien hinzuweisen und aufzufordern, mit Verbrauchsgütern sparsam umzugehen.

Ist der Mieter einem Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB ausgesetzt, ist das Kostensenkungsverfahren (Aufforderung, Fristsetzung etc.) einzuleiten.

Kommt es zu einer Unterbrechung des Leistungsbezugs von mindestens drei Monaten, ist bei der Neubeantragung von Grundsicherungsleistungen das Kostensenkungsverfahren (Aufforderung, Fristsetzung etc.) zu betreiben.

cc. zwischenzeitliches Entfallen des Leistungsbezugs

Wenn der Leistungsberechtigte oder die Bedarfsgemeinschaft nach erfolgter Kostensenkungsaufforderung aus dem Leistungsbezug fällt, ist bei einem Neuantrag zu prüfen, inwieweit die vormalige Kostensenkungsaufforderung noch fortwirkt.

Grundsätzlich gilt, dass für Zeiten, in denen der Anspruch auf Arbeitslosengeld II etwa wegen vorhandenen Einkommens entfällt, keine Verpflichtung zur Kostensenkung besteht. Zu berücksichtigen ist dabei jedoch, für welche Dauer der Leistungsbezug unterbrochen ist.

Ein nur kurzzeitiges Entfallen der Hilfebedürftigkeit - z.B. für einen Monat - führt nicht zu einer erneuten Fristsetzung von sechs Monaten. Allerdings muss eine Kostensenkung nach den Umständen des Einzelfalles aber tatsächlich möglich sein, so dass ggf. eine erneute aber kürzere Frist einzuräumen ist (LSG Niedersachsen-Bremen, Urteil vom 27.07.2018, Az. L 11 AS 561/18 B ER). Hierbei ist auch zu berücksichtigen, ob z.B. ein Arbeitsvertrag von vornherein befristet und damit der erneute Leistungsbezug konkret absehbar war. Gleiches gilt für die Ausübung einer Saisontätigkeit.

Bei einem längeren Ausscheiden aus dem Leistungsbezug dürfte in der Regel eine erneute Kostensenkungsaufforderung verbunden mit einer sechsmonatigen Fristsetzung auszusprechen sein.

Sofern es bei sog. Aufstockern infolge der Berücksichtigung der Unterkunftskosten nach Fälligkeit (siehe auch oben Punkt 1.b.aa.) in einzelnen Monaten zu einem Entfallen des Leistungsanspruchs kommt (betrifft hauptsächlich Eigentümer), führt das kurzzeitige Entfallen des Anspruchs nicht jeweils zur Notwendigkeit einer erneuten Kostensenkungsaufforderung mit erneuter Fristsetzung.

dd. Mietwucher

In Fällen, in denen Leistungsberechtigte in verwahrlosten Häusern/ „Schrottimmobilien“ zu überhöhten Mieten leben, kann ein besonderes Vorgehen angezeigt sein.

Abseits der Frage, ob die Kosten im Sinne dieser Geschäftsanweisung angemessen sind und ob ein Kostensenkungsverfahren durchzuführen ist, kann zu prüfen sein, ob ein Fall von Mietwucher im Sinne des § 138 Abs. 2 BGB vorliegt. Danach ist ein Mietvertrag insoweit nichtig, als die zu zahlende Miete in einem auffälligen Missverhältnis zum überlassenen Wohnraum steht. Ein derartig auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung ist im Rahmen der Wohnraummiete anzunehmen, wenn die entrichtete Miete die ortsübliche Miete (nicht im Sinne des § 22 SGB II) um mehr als 50 % übersteigt.

Liegen nach eingehender Prüfung Anhaltspunkte dafür vor, dass die ortsübliche Miete um mehr als 50 % überstiegen ist (Vergleich mit Mieten anderer vergleichbarer Mietobjekte),

kann die Angelegenheit mit einer entsprechenden Begründung an den FD 63 zur Prüfung der Erhebung einer Klage gegen den Vermieter weitergeleitet werden. Liegen die Voraussetzungen vor, kann das Jobcenter zivilrechtliche Ansprüche des Mieters gegen den Vermieter gemäß § 33 SGB II aus übergegangenem Recht geltend machen.

Ggf. kann zuvor die Empfehlung einer Beratung durch einen Mieterverein angezeigt sein. Weitere Informationen finden Sie dazu in der Anlage 62-1.06 zur GA KdU.

V. BEDARFE FÜR HEIZUNG

Gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II werden die Bedarfe für die Beheizung der Wohnunterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen übernommen, soweit diese angemessen sind. Dabei unterliegen Mietwohnungen und Wohneigentum denselben Kriterien (vgl. BSG, Urteil vom 02.07.2009, Az. B 14 AS 33/08 R).

Die Leistungen für Heizbedarfe umfassen insbesondere

- die regelmäßigen Voraus- oder Abschlagszahlungen an Vermieter, Energie- und Fernwärmeversorgungsunternehmen,
- eine nach Ablauf der Heizperiode errechnete Nachzahlung sowie
- die Aufwendungen für die periodische Beschaffung von Heizmitteln (wie Heizöl, Flüssiggas oder festen Brennstoffen) für eine selbstbetriebene Heizungsanlage.

Wird die Wohnunterkunft mit selbst zu beschaffenden Heizmaterialien beheizt, erhöhen die Anschaffungskosten den Unterkunftsbedarf im Fälligkeitsmonat der Rechnung.

Die Kosten für die Warmwassererzeugung gehören ebenfalls zu den Heizkosten und sind grundsätzlich in tatsächlicher Höhe zu übernehmen.

Die Kosten für die Beheizung von Betriebsräumen und anderen als Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten gehören nicht zu den Bedarfen im Sinne von § 22 SGB II (für beruflich genutzte Räume vgl. BSG, Urteil vom 13.04.2011, Az. B 14 AS 32/09 R)

1. Angemessene Bedarfe für die Beheizung

Die tatsächlichen Heizkosten gelten als angemessen und werden ohne weitere Prüfung übernommen, soweit sie die Höchstwerte (jeweils rechte Tabellenspalte) aus dem aktuellen von der co2online gGmbH in Kooperation mit dem Deutschen Mieterbund erstellten und durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit geförderten bundesweiten Heizspiegel nicht überschreiten (sog. Nichtprüfungsgrenze). Dies gilt sowohl für Heizkostenvorauszahlungen als auch für Beschaffungskosten und Nachzahlungsbeträge aus einer Heizkostenabrechnung.

Für andere Heizarten als die im bundesweiten Heizspiegel vorgesehene Beheizung mit Erdgas, Heizöl und Fernwärme wird die Nichtprüfungsgrenze an den höchsten Wert im Heizspiegel angebunden (BSG, Urteil vom 12.06.2013, Az. B 14 AS 60/12 R).

Bei der Zugrundelegung der Werte aus dem bundesweiten Heizspiegel wird insgesamt berücksichtigt, dass Unterkünfte im unteren Marktsegment, wie sie Leistungsberechtigten zugestanden werden, in der Regel einen unterdurchschnittlichen Energiestandard aufweisen.

Bei der Angemessenheitsprüfung ist zunächst 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. Zur Ermittlung der maßgeblichen Gebäudefläche ist für Mietwohnungen auf die in der Heizkostenabrechnung benannte Fläche abzustellen, vgl. LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 01.03.2012, Az. L 34 AS 950/11. Ist die Gebäudefläche nicht ermittelbar, ist hilfsweise von einer Gesamtheizfläche bis 250 m² auszugehen.

Der maßgebliche Richtwert nach dem Heizspiegel ist grundsätzlich für die angemessene Wohnfläche zu berechnen, auch wenn die tatsächliche Wohnfläche diese unterschreitet (vgl. auch BSG, Urteil vom 12.06.2013, Az. B 14 AS 60/12 R).

Maßgeblich ist stets der Heizspiegel, der zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung veröffentlicht ist (BSG a.a.O).

Wird die Unterkunft mit verschiedenen Heizmitteln beheizt, ist der Richtwert für das teuerste dieser Heizmittel zu wählen.

Achtung: Seit dem Erscheinen des Heizspiegels 2014 sind in den aus dem Heizspiegel ableitbaren Richtwerten die Kosten der Warmwasserbereitung enthalten. Die Werte sind also ohne weitere Zwischenschritte für Haushalte mit **zentraler Warmwasseraufbereitung** anwendbar.

Die einzelnen Richtwerte für zentrale und dezentrale Warmwasserbereitung sind der Anlage 62-1.02 zu dieser Geschäftsanweisung in der jeweils gültigen Fassung zu entnehmen.

Erfolgt die Warmwasserbereitung dagegen **dezentral**, sind die Richtwerte um einen bestimmten Betrag zu verringern. Im Gegenzug ist der Mehrbedarf gemäß § 21 Abs. 7 SGB II zu gewähren, soweit dieser tatsächlich entsteht. So kommt ggf. auch eine Unterschreitung der Richtwerte beim Einsatz neuerer, energiesparender Anlagen (z.B. Solarnutzung) in Betracht.

Wird bei dezentraler Warmwasserbereitung ein von den Richtwerten genannter abweichender Bedarf festgestellt, ist im Einzelfall zu prüfen, ob bzw. ggf. in welcher Höhe der monatliche Haushaltsenergiebedarf aus dem im Regelbedarf enthaltenem Betrag für Haushaltsenergie zzgl. des Warmwassermehrbedarfes gedeckt ist (Amtsermittlungsgrundsatz). Dazu bedarf es nach aktueller Rechtsprechung nicht zwingend einer separaten Verbrauchserfassung. Der tatsächlich entstehende Bedarf kann durch Befragung der antragstellenden Personen oder Einholung technischen Sachverständs ermittelt werden. Ein Anspruch auf die Berücksichtigung eines Warmwassermehrbedarfes über die Richtwerte hinaus besteht jedoch nur, soweit die Aufwendungen für die Warmwassererzeugung durch die Richtwerte nicht vollständig gedeckt werden und sie nicht unangemessen sind. (BSG, Urteil vom 07.12.2017, Az. B 14 AS 6/17 R).

Im Einzelfall ist ggf. zu prüfen, ob ein außergewöhnlich hoher Verbrauch (über das reguläre Maß der Hygiene hinaus) im Einzelfall als Mehrbedarf nach § 21 Abs. 6 SGB II Berücksichtigung finden muss, wenn die Ursachen in der Person der Leistungsberechtigten liegen.

Wird das Warmwasser nur teilweise dezentral aufbereitet, ist die Höhe der Richtwerte aus dem Heizspiegel ebenso wie die Gewährung des Mehrbedarfs nach § 21 Abs. 7 SGB II davon abhängig, wie die Warmwasserbereitung hauptsächlich erfolgt.

2. Besonderheiten bei der Beheizung mittels Strom

Die 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 die Höhe der Stromkosten für die Beheizung wie folgt zu ermitteln: Von den monatlichen Gesamtstromkosten ist der im Regelbedarf enthaltene Anteil für Strom (= der Anteil für Haushaltsstrom) abzuziehen. Die verbleibenden Kosten sind als Heizkosten zu Grunde zu legen und auf ihre Angemessenheit hin zu überprüfen.

3. Periodische Heizbedarfe

Im Falle der Beschaffung von Heizmitteln in größeren als monatlichen Zeitabständen sind folgende Besonderheiten zu beachten:

Die Übernahme einmaliger Heizkosten ist nicht von einem gesonderten Antrag abhängig; siehe dazu im Einzelnen Punkt III.8. (Antragstellung).

a. Entstehung des Heizmittelbedarfs und Leistungsumfang

Der Bedarf an Heizmitteln entsteht erst, wenn die Vorräte weitestgehend verbraucht sind. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die angemessene Versorgung mit Wärme und - sofern die Erzeugung über die beantragten Heizmittel erfolgt - mit Warmwasser für die Dauer der Antragsbearbeitung bis zur Erteilung der Zusicherung zur Kostenübernahme und nächstmöglicher Belieferung sichergestellt ist.

Sofern entgegen dem Vortrag des Leistungsberechtigten davon ausgegangen wird, dass noch Heizmittel vorhanden sind, ist der tatsächliche Bestand unverzüglich auf geeignete Art und Weise zu ermitteln.

b. Ermittlung des Heizbedarfs

Der voraussichtliche 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.

Als maßgeblicher Zeitraum für die Heizmittelbevorratung gilt in der Regel ein Zeitraum von sechs Monaten ab der Beantragung der Heizkostenübernahme/Zusicherung bzw. ab der Entscheidung¹ hierüber. Die Ermittlung des aktuellen Heizmittelbedarfs ist unabhängig von der Dauer des laufenden Bewilligungszeitraums. Nur der aktuelle Bedarf einschließlich einer gewissen Bevorratung ist zu gewähren.

Eine weitergehende Bevorratung kann in begründeten Ausnahmefällen zugestanden werden, wenn ein weiterer SGB II-Leistungsbezug mit großer Wahrscheinlichkeit feststeht. Eine solche Verlängerung des Bevorratungszeitraums kommt insbesondere aus Praktikabilitäts- und Kostengründen in Betracht. Die Bestimmung der Dauer des Bevorratungszeitraums liegt im Ermessen des SB Grundsicherung.

In sog. Mischfällen (SGB II/ SGB XII) ist in Abstimmung mit dem Fachdienst 52 ein einheitlicher Zeitraum festzulegen.

Der Verbrauch der Brennstoffe und somit die jeweiligen Kosten sind in den einzelnen Monaten abhängig von den jahreszeitlichen Witterungsbedingungen unterschiedlich hoch. Daher ist der voraussichtliche Heizmaterialbedarf gemessen am (durchschnittlichen) Vorjahresverbrauch anhand der nachstehenden sogenannten Gradtagszahlentabelle analog DIN 4713-5 zu ermitteln.

¹ Maßgeblich ist in der Regel der Zeitpunkt der Antragstellung. Ergeht die Entscheidung über den Antrag jedoch zeitverzögert, ist für die Ermittlung des relevanten Bevorratungszeitraums auf den Zeitpunkt der Entscheidung abzustellen.

Monat	Anteil in %	Monat	Anteil in %
Januar	17,00	Juli	1,33
Februar	15,00	August	1,34
März	13,00	September	3,00
April	8,00	Oktober	8,00
Mai	4,00	November	12,00
Juni	1,33	Dezember	16,00

Insbesondere im Falle einer Heizmittelbeschaffung für die Sommermonate ist zu beachten, dass bei der Zusicherung anbieterabhängige Mindestliefermengen (z.B. in der Regel mindestens 500 Liter Heizöl) nicht unterschritten werden.

c. Verfahrensweise zur Kostenübernahme

Die Beschaffung von Heizmaterial soll den voraussichtlichen künftigen Heizmaterialbedarf decken, soweit dieser angemessen ist. Der voraussichtliche Heizmittelbedarf ist anhand der eingereichten Unterlagen und der genannten Gradtagszahlen zu berechnen. Sofern der so ermittelte Heizmittelbedarf bzw. die daraus entstehenden Kosten angemessen sind, wird die Kostenübernahme für den ermittelten Bedarf (Menge) schriftlich zugesichert.

Eine Beschränkung auf die Richtwerte kommt erst nach Durchführung eines Kostensenkungsverfahrens (einschließlich Kostensenkungsfrist) in Betracht, siehe dazu Punkt 5. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die Zusicherung anhand der Vorjahresbedarfe - ggf. unter Berücksichtigung meteorologischer Besonderheiten im laufenden Heizzyklus - zu erteilen.

Der Leistungsberechtigte soll in der Regel mehrere Kostenangebote für die Heizmittelbeschaffung einholen. Das Heizmaterial ist so preisgünstig wie möglich zu erwerben, worüber der Leistungsberechtigte zu belehren ist.

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 auf Wunsch des Leistungsberechtigten an den Heizmittellieferanten erfolgen.

Sofern der Leistungsberechtigte glaubhaft macht, dass der Heizmittellieferant nur gegen Vorkasse zu liefern bereit ist, er selbst jedoch insoweit nicht über bereite Mittel verfügt, kann der ermittelte Betrag anhand des Kostenvoranschlags vorläufig bewilligt und ausgezahlt werden. Eine Zusicherung ist in diesem Fall nicht zu erteilen. Die Rechnung ist im Nachgang vom Leistungsberechtigten anzufordern, um zu gegebener Zeit abschließend über die zustehenden Unterkunftskosten entscheiden zu können.

Solange die Heizkosten noch nicht auf die Richtwerte reduziert wurden, kann ein neuerlicher Antrag auf Zusicherung zur Kostenübernahme nicht allein deshalb abgelehnt werden, weil der prognostizierte Verbrauchszeitraum noch nicht abgelaufen ist.

4. Stromkosten für den Betrieb der Heizanlage

Zu den Heizkosten gehören auch die Kosten für den Betrieb der Heizanlage (BSG, Beschluss vom 26.05.2010, Az. B 4 AS 7/10 B; zur Rechtslage ab 2011: BSG, Urteil vom 03.12.2015, Az. B 4 AS 47/14 R), da diese in der Regel über den Haushaltsstrom betrieben wird. Bei nicht-selbstbetriebenen Heizanlagen (z.B. Fernwärmeheizungen) sind die Betriebsstromkosten in der Regel bereits in der Heizkostenabrechnung den Heizkosten zugeordnet. Eine separate Ermittlung ist daher nicht erforderlich.

Für selbstbetriebene Heizanlagen gilt Folgendes:

- (1) Verfügt der Leistungsberechtigte über einen separaten Stromzähler für den Betriebsstrom der Heizanlage, sind die tatsächlichen Kosten zu übernehmen.
- (2) Ist kein separater Stromzähler vorhanden, ist davon auszugehen, dass die Kosten für den Betriebsstrom der Heizanlage den Wert von fünf Prozent der Brennstoffkosten nicht übersteigen (vgl. LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 25.03.2011, Az. L 12 AS 2404/08). Als Stromkosten für den Betrieb der Heizanlage sind danach 5 % auf die Heizkosten aufzuschlagen.

Nach der Rechtsprechung des BSG (vgl. Urteil vom 03.12.2015, Az. B 4 AS 47/14 R) ist die Ermittlung der Stromkosten für den Betrieb der Heizungsanlage mittels eines Sachverständigengutachtens unverhältnismäßig. Die Kosten können stattdessen mit Hilfe einer schlüssigen und wirtschaftlich nachvollziehbaren Schätzung auf einer realistischen Grundlage ermittelt werden. Anknüpfungspunkte für die Schätzung können sich aus den in der mietrechtlichen Rechtsprechung gebräuchlichen Berechnungsmethoden ergeben. Eine dieser Methoden ist das Abstellen auf einen geschätzten Anteil (üblicherweise 4 bis 10 %) der Brennstoffkosten.

5. Verfahren bei Überschreitung der Grenzwerte

Liegen die tatsächlichen Heizkosten über der festgelegten Nichtprüfungsgrenze, besteht Anlass zu der Annahme, dass die Kosten unangemessen hoch im Sinne von § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II sind.

Soweit die Grenzwerte aus dem Bundesheizkostenspiegel erreicht sind, ist davon auszugehen, dass ein Verbrauch 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 Fällen dem Leistungsberechtigten, konkret vorzubringen, warum seine Aufwendungen für die Heizung über dem Grenzwert liegen, im jeweiligen Einzelfall aber gleichwohl noch als angemessen anzusehen sein sollen (vgl. BSG, Urteil vom 02.07.2009, Az. B 14 AS 33/08 R).

Das Überschreiten des Grenzwertes aus dem Heizspiegel führt zu einem **Anscheinsbeweis** zu Lasten des Leistungsberechtigten dahingehend, dass von unangemessen hohen Kosten auszugehen ist. Lässt sich nicht feststellen, dass im Einzelfall höhere Aufwendungen gleichwohl angemessen sind, treffen ihn die Folgen im Sinne der materiellen Beweislast (BSG, Urteil vom 12.06.2013, Az. B 14 AS 60/12 R).

Im Falle der Heizkosten gibt es keine starre Angemessenheitsgrenze. Auch die aus dem Heizspiegel entnommenen Richtwerte stellen keine Quadratmeterhöchstgrenze dar. Bei Überschreiten der Richtwerte ist vielmehr immer eine Einzelfallentscheidung zur konkreten Angemessenheit der Heizkosten zu treffen. Hierfür ist der Dialog mit dem Leistungsberechtigten zu suchen.

Ist die Nichtprüfungsgrenze überschritten, ist wie folgt vorzugehen:

(1) Der Leistungsberechtigte ist schriftlich darauf hinzuweisen, dass Anlass zu der Annahme besteht, die Heizkosten könnten unangemessen sein.

- ⇒ In dem Schreiben ist mitzuteilen, dass die Kosten zunächst für einen Zeitraum von weiteren sechs Monaten in tatsächlicher Höhe übernommen werden. Der Regelbewilligungszeitraum von 12 Monaten ist auf Grund der Unangemessenheit auf sechs Monate zu verkürzen, § 41 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 SGB II.
- ⇒ Weiterhin ist anzukündigen, dass die Kosten nach Ablauf dieser Frist auf den Richtwert (Nichtprüfungsgrenze) abgesenkt werden, wenn nicht bis zu einem bestimmten Termin Kostensenkungsbemühungen nachgewiesen werden bzw. ausreichend dazu vorgetragen wird, weshalb besonders schwerwiegende, nicht zu beseitigende Umstände vorliegen, die im konkreten Einzelfall zu einem erhöhten Heizkostenbedarf führen.
- ⇒ Das Vorliegen besonderer Umstände in diesem Sinne ist auf geeignete Art und Weise nachzuweisen.

(2) Besondere Umstände:

- ⇒ Besondere Umstände, die eine Übernahme erhöhter Heizkosten rechtfertigen könnten, können zum einen persönlicher Art sein, z.B. das Vorliegen einer schweren Erkrankung bzw. sonstigen starken Beeinträchtigung mit einhergehendem stark ausgeprägtem Kälteempfinden.
- ⇒ Zum anderen können bauliche Gründe im Zusammenhang mit der Unterkunft besondere Umstände begründen. 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. Vgl. dazu BSG, Urteil vom 12.06.2013, Az. B 14 AS 60/12 R: Der ungünstige energetische Standard einer Wohnung ist für sich genommen kein Grund im Einzelfall, der den Träger der Grundsicherung zur dauerhaften Übernahme von hohen Heizkosten als „angemessene“ Aufwendungen verpflichtet.

Tipp: Unter https://ratgeber.co2online.de/heizcheck/kommune/schnelleinstieg_heizspiegel kann mit dem kostenlosen Heizcheck der Heizenergieverbrauch des bewohnten Gebäudes unter Berücksichtigung der Lage der Wohnung ermittelt und an den Kosten vergleichbarer Wohnungen gemessen werden. Es wird Einsparpotenzial identifiziert und es werden Möglichkeiten aufgezeigt, wie der Verbrauch reduziert werden kann.

(3) Kostensenkungsbemühungen:

- ⇒ Die am besten zu erreichende Methode zur Senkung der Heizkosten ist die Reduzierung des Verbrauchs. Dabei ist die Raumtemperatur auf einen vertretbaren Wert abzusenken, insbesondere in Räumen, die nur dem zeitweisen Aufenthalt dienen (Flur, Küche, Schlafzimmer). Ein Nachweis kann hier etwa mit einem Temperaturprotokoll geführt werden.
- ⇒ Ggf. können die Vorauszahlungen entsprechend der Reduzierung des Verbrauchs angepasst werden (für Mietwohnungen siehe oben Punkt IV.3.a. Kostensenkungsmöglichkeiten Nebenkostenvorauszahlungen).

- ⇒ Haben die erhöhten Heizkosten einer Mietwohnung ihre Ursache in Mängeln der Mietsache, hat der Leistungsberechtigte sich mit dem Vermieter auseinanderzusetzen (Fristsetzung zur Mängelbeseitigung; anschließend Mietminderung in angemessener Höhe). Bei der Durchsetzung seiner zivilrechtlichen Ansprüche gegen den Vermieter ist der Leistungsberechtigte rechtlich zu beraten und zu unterstützen. Zum Umfang der hierfür erforderlichen Unterstützungsleistungen siehe oben Punkt IV.1.a.ee. (Renovierungskosten/ Schönheitsreparaturen).
- ⇒ Als ultima ratio kann auch im Falle unangemessener Heizkosten ein Umzug zur Kostensenkung erforderlich sein. Dies gilt sowohl für Bewohner der eigenen Immobilie als auch für Mieter. Ein Wohnungswechsel als Kostensenkungsmaßnahme wegen unangemessen hoher Aufwendungen für Heizung ist jedoch nur dann zumutbar, wenn in einer alternativ zu beziehenden Wohnung insgesamt niedrigere Bruttowarmkosten entstehen (BSG, Urteil vom 12.06.2013, Az. B 14 AS 60/12 R).

Werden die vorgebrachten Gründe für ausreichend gehalten, sind die Heizkosten weiterhin in tatsächlicher Höhe zu übernehmen. Die Bewilligung ist mit einer Aufforderung zu sparsamem und wirtschaftlichem Verhalten zu versehen. Ferner ist der Leistungsberechtigte darauf hinzuweisen,

- dass weiterhin eine Kostensenkungsverpflichtung besteht,
- bis zu einem festzulegenden Termin erneut Kostensenkungsbemühungen nachzuweisen sind bzw. erneut zu den besonderen Gründen vorzutragen ist und
- 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.

Auch wenn die Heizkosten auf Grund der Einzelfallprüfung noch für konkret angemessen gehalten werden, ist der Bewilligungszeitraum entsprechend § 41 Abs. 3 SGB II auf sechs Monate zu beschränken, um eine engmaschigere Prüfung sicherzustellen.

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

Wurden keine oder nur ungenügende Tatsachen vorgetragen, die eine weitere Übernahme der Heizkosten in tatsächlicher Höhe rechtfertigen könnten, sind die Heizkosten auf die einschlägigen Richtwerte abzusenken. Der Bewilligungszeitraum ist auf sechs Monate zu verkürzen, § 41 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 SGB II.

6. Sonstiges

Die Ausführungen im Kapitel IV. (Bedarfe für Unterkunft) zu den Punkten

- Umzug während des Leistungsbezugs (IV.3.c.aa.)
- Bestandsschutzregelung (IV.3.c.bb.)
- Zwischenzeitliches Entfallen des Leistungsbezugs (IV.3.c.)

sind für die Bewilligung der Heizkosten entsprechend anzuwenden.

VI. BETRIEBS-/ HEIZKOSTENABRECHNUNGEN

Nebenkostenabrechnungen aus Mietverhältnissen sind im Hinblick auf kalte Nebenkosten und Heizkosten insoweit ganzheitlich zu betrachten, als letztlich nur das Ergebnis der Abrechnung - Guthaben oder Nachforderung - maßgeblich ist. Ergibt sich hinsichtlich der einen Kostenart ein Guthaben, hinsichtlich der anderen eine Nachforderung, kommt es allein auf das Gesamtergebnis an, ob der Vermieter also eine Nachforderung stellt oder ein Guthaben auskehrt.

Der Grundsatz einer streng getrennten Betrachtung von kalten Betriebskosten und Heizkosten wird an dieser Stelle also durchbrochen.

1. Nachforderungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen

Zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung im Sinne des § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II gehören auch Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen. Der Bedarf entsteht im Fälligkeitsmonat der Abrechnung.

Die Leistungsberechtigten sind jährlich aufzufordern, die aktuellen Betriebs- und/ oder Heizkostenabrechnungen (Mieter) beziehungsweise die aktuellen Nachweise über die angefallenen und die anfallenden Kosten für Unterkunft und Heizung (Eigentümer) einzureichen.

a. Voraussetzungen für die Übernahme

Der Antrag auf Übernahme von Betriebs- und/ oder Heizkostennachzahlungen ist bereits von dem 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 Nachforderung 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.

Die Übernahme einer Betriebskostennachforderung richtet sich hinsichtlich der betroffenen Personen ebenfalls nur nach den Verhältnissen im Abrechnungsmonat. Es ist unerheblich, wie viele Personen im Abrechnungszeitraum in der Wohnung lebten (und damit für die Entstehung der Kosten mitverantwortlich waren) oder wer im Einzelnen anspruchsberechtigt war. Die Bewilligung der Nachforderung ist nach den Grundsätzen der kopfteiligen Gewährung auf die im Fälligkeitszeitpunkt im Haushalt lebenden Personen zu verteilen.

Hinsichtlich der Höhe des nachzuzahlenden Betrages ist immer zu prüfen, inwieweit die Nachforderung 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.

Sonderfall: Betriebskostenabrechnung für eine nicht mehr bewohnte Wohnung:

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist in folgenden Konstellationen eine Betriebs-/ Nebenkostenabrechnung für eine aktuell nicht mehr bewohnte Wohnung als Bedarf zu berücksichtigen:

- 1.) Der Leistungsberechtigte stand sowohl im Abrechnungszeitraum als auch zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Abrechnung im Leistungsbezug und das Jobcenter hat den Auszug aus der alten Wohnung veranlasst (Kostensenkungsaufforderung), vgl. BSG, Urteil vom 20.12.2011, Az. B 4 AS 9/11 R, Urteil vom 25.06.2015, Az. B 14 AS 40/14 R.
- 2.) Der Leistungsberechtigte stand durchgängig vom Beginn des Abrechnungszeitraums bis zum Fälligkeitszeitpunkt der Abrechnung im Leistungsbezug und es lag eine Zusicherung zum Umzug vor, vgl. Urteil vom 30.03.2017, Az. B 14 AS 13/16 R und Urteil vom 13.07.2017, Az. B 4 AS 12/16 R.

Danach kommt es auf die existenzsicherungsrelevante Verknüpfung der Nachforderung für eine in der Vergangenheit bewohnte Wohnung mit dem aktuellen unterkunftsbezogenen Bedarf der Leistungsbezieher an. Hiermit wird u. a. auch berücksichtigt, dass eine Nichtübernahme zu Schulden und Folgeproblemen bei der aktuellen Wohnsituation führen könnten, die es zu vermeiden gilt.

Einer Übernahme steht dabei auch nicht entgegen, wenn Adressat der Abrechnung nicht ausschließlich oder direkt die leistungsberechtigte Person ist, da die Berücksichtigung nach der Kopfteilmethode zu erfolgen hat.

b. Angemessenheitsprüfung

Eine Betriebs- und/ oder Heizkostennachforderung ist als Bestandteil der Bedarfe nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II zu übernehmen, soweit die Kosten angemessen sind.

Die Angemessenheitsprüfung hat dabei für den aus der Abrechnung ersichtlichen Abrechnungszeitraum zu erfolgen (vgl. auch LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 09.04.2014, Az. L 34 AS 1050/13). Folgende Fallgestaltungen sind zu unterscheiden:

- (1) Liegen die laufenden Kosten für das Abrechnungsjahr zuzüglich des Abrechnungsbetrages im Rahmen der Angemessenheit, sind sie zu übernehmen.
- (2) Übersteigt der kumulierte Betrag die Angemessenheitsgrenze, sind die Kosten zu übernehmen, wobei die Bewilligung mit einem Hinweis auf die Unangemessenheit der Kosten und einer Kostensenkungsaufforderung zu verbinden ist. Zusätzlich ist darüber zu informieren, unter welchen Voraussetzungen eine Nebenkostennachzahlung künftig übernommen werden kann.
- (3) Sofern die Kosten im Zeitpunkt der Fälligkeit der Abrechnung nach durchgeführtem Kostensenkungsverfahren bereits auf den angemessenen Betrag abgesenkt sind, wird die Nachzahlung anteilig nur für die Zeiten des Abrechnungszeitraums übernommen, in denen noch die tatsächlichen Kosten gewährt wurden, während also die Kostensenkungsfrist noch lief.

Bsp.: Betriebskostenabrechnung vom 30.04.2019 für den Abrechnungszeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2018; seit dem 01.08.2018 werden nur noch die angemessenen Kosten gewährt → Der Nachzahlungsbetrag aus der Abrechnung vom 30.04.2019 ist in Höhe von 7/12 zu übernehmen.

c. Inhaltliche Prüfung einer Nebenkostenabrechnung des Vermieters

Vor der Übernahme einer Nachforderung aus einer vom Vermieter erstellten Nebenkostenabrechnung ist die Abrechnung summarisch auf ihre Rechtmäßigkeit zu überprüfen:

- **Ausschlussfrist:** Gemäß § 556 Abs. 3 S. 2 BGB muss dem Mieter die Abrechnung grundsätzlich spätestens vor Ablauf eines Jahres nach dem Ende des Abrechnungszeitraums zugehen. Bsp.: Eine Betriebskostenabrechnung für die Zeit vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017 muss dem Mieter bis spätestens 31.12.2018 zugegangen sein.
- **Mindestangaben:** Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Grundsatzurteil vom 23.11.1981, Az. VIII ZR 298/80) muss eine Betriebskostenabrechnung folgende Mindestangaben enthalten:
 - Zusammenstellung der Gesamtkosten,
 - Angabe und Erläuterung des zu Grunde gelegten Verteilerschlüssels,
 - Berechnung des eigenen Anteils des Mieters,
 - Auflistung der geleisteten Vorauszahlungen.
- Ein Abgleich mit dem Mietvertrag, ob der Verteilerschlüssel in der Abrechnung korrekt berücksichtigt wurde und ob die Umlage aller abgerechneten Kosten vereinbart war, ist im Rahmen der summarischen Prüfung optional.

Soweit im Ergebnis der summarischen Prüfung festgestellt wird, dass die Betriebskostenabrechnung ganz oder zum Teil fehlerhaft ist, und die Übernahme der Nachforderung nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II abgelehnt werden soll, muss der Leistungsberechtigte wiederum durch eine entsprechende Unterstützung in die Lage versetzt werden, seine Rechte gegenüber dem Vermieter geltend zu machen (siehe dazu schon oben Punkt IV.1.a.ee. Renovierungskosten/ Schönheitsreparaturen).

Es besteht die Möglichkeit, den Leistungsberechtigten von einem lokalen Mieterverein beraten zu lassen, vgl. dazu 62-1.06 zur GA KdU.

Einwendungen gegen die Abrechnung kann der Mieter gem. § 556 Abs. 3 S. 2 BGB (Gesetzestext siehe Anlage 4) innerhalb von 12 Monaten nach Zugang der Abrechnung mitteilen. Danach kann die Abrechnung grundsätzlich nicht mehr beanstandet werden.

2. Guthaben aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen

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

a. Allgemeines/ Grundsätze der Anrechnung

- ⇒ Unter **Rückzahlung** ist die Überweisung des Guthabens auf ein Konto des Leistungsberechtigten zu verstehen.
- ⇒ **Gutschrift** meint die Buchung auf ein Forderungskonto des Vermieters oder Energieversorgers. Dies hat in der Regel eine Saldierung mit künftigen Abschlägen zur Folge. Es werden dann also nur die um den Wert des Guthabens reduzierten Abschläge angefordert.

⇒ Für beide Fälle ordnet § 22 Abs. 3 S.1 SGB II die Minderung der zu berücksichtigenden Unterkunftskosten im Folgemonat an. Auch im Falle einer Saldierung bedeutet das, dass nicht etwa auf die Fälligkeit geringerer Kosten im Monat der Saldierung abzustellen ist, sondern stringent die zeitliche Vorgabe zur Anrechnung nach Abs. 3 zu befolgen ist (= Anrechnung im darauf folgenden Monat).

Ist die abzusetzende Gutschrift höher als der in dem betreffenden Monat anzuerkennende Bedarf für Unterkunft und Heizung, mindern sich die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung für den Anrechnungsmonat auf 0,00 €. Das danach noch verbleibende Guthaben ist in dem oder den darauffolgenden Monat(en) anzurechnen (zur Zulässigkeit der Minderung über den Folgemonat hinaus vgl. BSG, Urteil vom 12.12.2013, B 14 AS 83/12 R, Rz. 11 - zitiert nach Juris).

Achtung: Unabhängig von der Kostenart ist ein Guthaben immer auf die gesamten KdU (einschließlich der Kaltmiete) anzurechnen. Es erfolgt hier keine Trennung zwischen Heizkosten, kalten Betriebskosten und Grundmiete.

Bsp.: Die monatlichen Kosten der Unterkunft betragen 300,00 €, die Heizkosten 50,00 €. Im Oktober 2019 erfolgt eine Gutschrift aus der Heizkostenabrechnung in Höhe von 70,00 €.

- Falsch wäre hier, die 70,00 € zunächst in Höhe von 50,00 € auf die Heizkosten im November und die übrigen 20,00 € auf die Heizkosten im Dezember anzurechnen.
- Richtig: Anrechnung der der Gutschrift in Höhe der vollen 70,00 € auf die Gesamt-KdU von 350,00 € im November.

Sofern die Bedarfe für Unterkunft und Heizung im Anrechnungsmonat nur in angemessener Höhe berücksichtigt werden, erfolgt die Anrechnung des Guthabens ausgehend von den tatsächlichen Kosten, nicht dagegen als Abzug von den als angemessen anerkannten Kosten. Dies ergibt sich bereits aus dem Wortlaut des § 22 Abs. 3 SGB II, wonach das Guthaben die „Aufwendungen“ (= die tatsächlich aufgebrauchten Mittel) und nicht den Bedarf mindert (BSG, a.a.O, Rz. 13 - zitiert nach Juris).

Gemäß § 22 Abs. 3 SGB II sind **Gutschriften nicht anzurechnen:**

- sofern sie sich auf Kosten für Haushaltsenergie oder
- auf nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen. Wurden also KdU im Abrechnungszeitraum nur in angemessener Höhe erbracht, so dass der Leistungsberechtigte den übersteigenden Anteil aus sonstigen Mitteln zahlen musste, verbleibt ihm insoweit auch das Guthaben.

Unerheblich für die Anwendung des § 22 Abs. 3 SGB II ist, ob das Betriebskostenguthaben aus einer Abrechnung für die aktuell bewohnte Unterkunft resultiert oder sich auf ein früheres Mietverhältnis bezieht (BSG, Urteil vom 16.05.2012, Az. B 4 AS 132/11 R).

Die kopfteilige Berücksichtigung des Guthabens folgt den tatsächlichen Verhältnissen (Anzahl der Haushaltsmitglieder) im Anrechnungszeitpunkt (BSG vom 22.03.2012, Az. B 4 AS 139/11 R). Spiegelbildlich zur Anrechnungsweise bei Betriebskostennachforderungen ist also auch im Falle der Anrechnung eines Guthabens die Anzahl der Bewohner der Unterkunft im Abrechnungszeitraum und damit auch die Frage, wer das Guthaben erwirtschaftet hat, unerheblich. Das Guthaben ist kopfteilig auf die im Fälligkeitszeitpunkt im Haushalt lebenden Personen zu verteilen und bei den Mitgliedern der Bedarfsgemeinschaft (im Folgemonat) bedarfsmindernd zu berücksichtigen.

§ 22 Abs. 3 SGB II ist keine eigenständige Ermächtigungsgrundlage für eine Leistungsaufhebung. Rechtsgrundlage ist vielmehr in der Regel § 48 Abs. 1 S. 2 SGB X i.V.m. § 40 Abs. 2 Nr. 2 SGB II, 330 Abs. 3 S. 1 SGB III.

b. Verrechnung

Eine Verrechnung des erwirtschafteten Guthabens kommt in **zwei Konstellationen** vor²:

- ⇒ Der Vermieter oder Energieversorger zieht den positiven Saldo (das Guthaben) von künftigen Forderungen/ Abschlägen ab. Hier greift die reguläre Anrechnung des Guthabens nach § 22 Abs. 3 SGB II im Folgemonat (siehe Punkt a. - Gutschrift).
- ⇒ Daneben kann es jedoch auch vorkommen, dass der Vermieter oder Energieversorger das Guthaben mit anderweitigen Forderungen - wie z.B. rückständiger Miete, einer offenen Nachforderung aus einer früheren Abrechnung oder Schadensersatzansprüchen - verrechnet.

Grundsätzlich ist das Guthaben auch in dieser Konstellation anrechenbar:

Eine Betriebskostenrückzahlung, die dem Leistungsberechtigten vom Vermieter nicht ausgezahlt wird, sondern von diesem mit aufgelaufenen oder künftigen Mietforderungen verrechnet wird, bewirkt beim Leistungsberechtigten dennoch einen "wertmäßigen Zuwachs", weil sie wegen der damit ggf. verbundenen Schuldbefreiung oder Verringerung anderweitiger Verbindlichkeiten aus der Vergangenheit oder Zukunft einen bestimmten, in Geld ausdrückbaren wirtschaftlichen Wert besitzt.

Darauf, ob der Leistungsberechtigte aus Rechtsgründen nicht über die Forderung verfügen, weil der Vermieter die Aufrechnung mit anderen Forderungen erklärt hat, kommt es nach neuerer Rechtsprechung letztlich nicht mehr an. Eine derartige Aufrechnung durch den Vermieter unterliegt nämlich einem gesetzlichen Aufrechnungsausschluss:

Betriebskostenguthaben sind nicht pfändbar, soweit sie bei deren Anrechnung zur Minderung der Grundsicherungsleistungen führen würden und deshalb zur Existenzsicherung des jeweiligen Leistungsberechtigten benötigt werden. Gegen unpfändbare Forderungen findet gemäß § 394 BGB keine Aufrechnung statt (gesetzlicher Aufrechnungsausschluss).

An die Realisierbarkeit des nicht durch wirksame Aufrechnung erloschenen Guthabens sind keine überhöhten Ansprüche zu stellen. Ggf. hat der SGB II-Träger den Leistungsberechtigten bei der Verfolgung berechtigter Ansprüche gegenüber dem Vermieter zu unterstützen, vgl. insgesamt LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 10.02.2017, Az. L 32 AS 3279/14 NZB unter Bezugnahme auf BSG, Urteil vom 16.10.2012, Az. B 14 AS 188/11 R.

Es besteht die Möglichkeit, den Leistungsberechtigten von einem lokalen Mieterverein beraten zu lassen, vgl. dazu Anlage 62-1.06 zur GA KdU.

c. „fiktives“ Guthaben

Ein fiktives Guthaben kann nicht angerechnet werden.

Hat der Leistungsberechtigte nicht alle geschuldeten Vorauszahlungen geleistet und ergibt sich nur aus einer Gegenüberstellung der geschuldeten Vorauszahlungen und dem tatsäch-

² = ausgehend vom Gesamtergebnis der Abrechnung; die Verrechnung zwischen Guthaben und Nachforderung hinsichtlich verschiedener Kostenarten innerhalb einer Abrechnung ist nicht gemeint, siehe schon oben Punkt V.

lichen Verbrauch ein Guthaben, muss dieses unberücksichtigt bleiben, weil die zweckwidrige Verwendung der KdU nicht zu einer Rückzahlung oder Gutschrift des Vermieters geführt hat und folglich eine Minderung der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nicht eingetreten ist (BSG, Urteil vom 16.05.2012, Az. B 4 AS 159/11 R). Es stehen keine bereiten Mittel zur Verfügung.

Ein nicht anrechenbares fiktives Guthaben kann ferner vorliegen, wenn die Belieferung mit Strom und Heizenergie vom gleichen Versorger erfolgt und es eine einheitliche Abrechnung gibt. Sofern ein Guthaben bei den Heizkosten hier von einer Stromnachforderung getilgt wird, fehlt es wiederum an einem Zufluss bzw. bereiten Mitteln.

d. Anrechnung bei Insolvenzverfahren

Unschädlich ist, wenn über das Vermögen des Leistungsberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet worden ist: Einkommen des Insolvenzschuldners, das bei der Deckung seines Bedarfs nach dem SGB II zu berücksichtigen ist, unterliegt nicht der Pfändung und Zwangsvollstreckung und wird daher auch nicht Teil der Insolvenzmasse. Ein Guthaben aus einer Betriebs- oder Heizkostenabrechnung ist daher gemäß § 22 Abs. 3 SGB II bedarfsmindernd zu berücksichtigen (BSG, Urteil vom 16.10.2012, Az. B 14 AS 188/11 R).

Eine Aufrechnung des Guthabens mit Miet- oder Energieschulden durch den Vermieter oder Energieversorger ist gemäß § 394 S. 1 BGB nicht möglich. Danach findet die Aufrechnung gegen eine Forderung, die der Pfändung nicht unterworfen ist, nicht statt.

Sofern der Anspruch auf Auszahlung des Guthabens gegenüber dem Vermieter/ Versorger geltend zu machen ist, ist der Leistungsberechtigte entsprechend in die Lage zu versetzen (siehe wieder oben Punkt IV.1.a.ee. Renovierungskosten/ Schönheitsreparaturen), etwa durch die Aushändigung eines Gutscheins für eine Beratung durch den Mieterverein, vgl. dazu Anlage 62-1.06 zur GA KdU.

Alternativ kann das Jobcenter nach vorheriger Anzeige den Anspruch aus übergegangenem Recht selbst nach § 33 SGB II geltend machen.

VII. UMZUG/ ZUSICHERUNGSVERFAHREN

1. Zusicherungserfordernis, § 22 Abs. 4 SGB II

Gemäß § 22 Abs. 4 S. 1 SGB II soll der Leistungsberechtigte vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung des **für die neue Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Trägers** zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen.

a. Anwendungsbereich

§ 22 Abs. 4 SGB II findet nur Anwendung, wenn bereits Leistungen nach dem SGB II bezogen werden bzw. wenn ein entsprechender Leistungsantrag gestellt wurde. Vor der Antragstellung Alg II gilt das Zusicherungserfordernis nicht³.

Aus der Tatsache, dass vor der Antragstellung Alg II bzw. dem Bezug von Leistungen nach dem SGB II eine Zusicherung nicht eingeholt werden muss, folgt nicht zwangsläufig, dass eine Zusicherung nicht schon zuvor erteilt werden darf. Sofern der künftige Leistungsbezieher (der erst zu einem späteren Zeitpunkt hilfebedürftig wird) einen entsprechenden Antrag stellt, kann in begründeten Ausnahmefällen auch bereits vor dem Leistungsbezug vom Jobcenter MAIA eine Zusicherung erteilt werden.

Ändert sich nach Erteilung der Zusicherung die Sach- und Rechtslage derart, dass die Zusicherung unter diesen Voraussetzungen nicht erteilt worden wäre, entfaltet die Zusicherung keine Bindungswirkung mehr, § 34 Abs. 3 SGB X.

Die Zusicherung ist zwingend vor Vertragsschluss einzuholen. Eine nachträgliche Zusicherung kann nicht erteilt werden.

Das Zusicherungserfordernis greift nur im Falle eines Umzugs. Eine analoge Anwendung des § 22 Abs. 4 S. 1 SGB II auf Kostenerhöhungen in Bezug auf die bereits bewohnte Wohnung scheidet aus (zu Modernisierungsvereinbarung: BSG, Urteil v. 23.08.2012, Az. B 4 AS 32/12 R).

b. Erteilung der Zusicherung

Der Leistungsberechtigte hat Anspruch auf die Erteilung einer Zusicherung zur Kostenübernahme für eine neue Wohnung, wenn

- (1) der Antrag auf Erteilung der Zusicherung vor Abschluss des Mietvertrages für die neue Wohnung gestellt wurde und
- (2) die Kosten für die neue Wohnung angemessen sind.

Liegen die Voraussetzungen vor, ist die Zusicherung zu erteilen.

Die Erforderlichkeit des Umzugs ist seit der Neufassung des § 22 Abs. 4 S. 2 SGB II zum 01.08.2016 keine Voraussetzung mehr für die Erteilung der Zusicherung.

Solange der Leistungsberechtigte kein konkretes Wohnungsangebot vorlegt, besteht kein Anspruch auf eine Zusicherung: Ein Anspruch auf eine Zusicherung als ein der eigentlichen Bewilligung vorgeschalteter Verwaltungsakt besteht wegen des Bestimmtheitsgebots nur, wenn der Gegenstand des zuzusichernden Verwaltungsakts und der zu Grunde liegende Sachverhalt bereits im Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung hinreichend konkretisiert sind (BSG, Urteil vom 17.12.2014, Az. B 8 SO 15/13).

³ Die Berücksichtigung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung folgt in diesem Fall § 22 Abs. 1 S. 1 und 3 SGB II.

Angemessenheit der Kosten:

Das vorgelegte Wohnungsangebot ist auf seine Angemessenheit nach den o.g. Maßstäben zu überprüfen. Dabei ist zu beachten, dass die Kosten trotz einer Überschreitung der abstrakten Angemessenheitswerte aufgrund der besonderen Umstände des Einzelfalls konkret angemessen sein können, so dass die Zusicherung erteilt werden kann.

- Besonderheiten bei Staffelmiete: Sofern bereits bei der Beantragung der Zusicherung ersichtlich ist, dass ein Staffelmietvertrag im Sinne des § 557a BGB abgeschlossen werden soll, ist dies bereits in der Zusicherung zu berücksichtigen. Die spätere Kostenübernahme wird in diesem Fall für die gestaffelten Miethöhen insoweit zugesichert, als diese nach den dann jeweils geltenden Angemessenheitsgrenzen angemessen sind. Dabei ist die aktuelle Angemessenheitsgrenze konkret zu benennen. Das Risiko, dass die später erhöhte Miete nicht mehr den dann geltenden Angemessenheitsgrenzen entspricht, trägt damit der Leistungsberechtigte.
- Darüber hinaus ist zu überprüfen, ob die veranschlagten Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen realistisch in Ansatz gebracht worden sind:
 - Betragen die aus dem Wohnungsangebot ersichtlichen Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten weniger als 70 % der als angemessen anzuerkennenden Betriebskosten je m² der angemessenen Wohnfläche (siehe Anlage 2: Durchschnittliche kalte Betriebskosten), besteht der Verdacht, dass die Kosten zu niedrig angesetzt worden sind. In diesem Fall sind weitere Ermittlungen anzustellen. Hier kann z.B. der Leistungsberechtigte aufgefordert werden, den potentiellen Vermieter um die Aushändigung einer anonymisierten Betriebskostenabrechnung für die betroffene Wohnung aus dem Vorjahr zu bitten.
 - Wie realistisch Heizkostenvorauszahlungen veranschlagt werden, kann demgegenüber nicht an den aus dem Bundesheizspiegel entnommenen Werten gemessen werden, da sich diese immer auf die schlechteste Energieklasse beziehen. Erscheinen die angesetzten Vorauszahlungen nach überschlägiger Betrachtung als zu niedrig, soll der Leistungsberechtigte nähere Informationen zu Dämmung/ Isolierung, Alter der Heiztechnik etc. über den potentiellen Vermieter beschaffen. Wenn die so beschafften Informationen die geringen Vorauszahlungen nicht begründen können, kann auch hier die Vorlage einer anonymisierten Vorjahres-Abrechnung in Betracht kommen.

Der Vermieter ist ggf. zur Vorlage eines korrigierten Wohnungsangebots aufzufordern.

- Sonderfall - Wohnungsangebot schließt Kosten für Wärmeversorgung nicht ein:

In Fällen, in denen die Heizkostenvorauszahlungen nicht an den Vermieter zu zahlen sind, der Mieter also einen eigenständigen Vertrag mit dem Wärmeversorger abzuschließen hat, weist das zur Zusicherung vorgelegte Wohnungsangebot nur die Bruttokaltmiete aus. Hier ist die Zusicherung nur im Hinblick auf die Bruttokaltmiete zu erklären (sofern sie angemessen ist). In den Zusicherungsbescheid ist (unter der Rechtsbehelfsbelehrung) der Hinweis aufzunehmen, welche Heizkosten für die vorgesehene Heizart (muss ermittelt werden) nach den aktuellen Richtwerten als angemessen gelten. Gleichzeitig wird angekündigt, dass, soweit die tatsächlichen Heizkosten später die Richtwerte übersteigen, die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens geprüft wird.

c. Rechtsfolgen eines Umzugs ohne Zusicherung

Sobald der Leistungsberechtigte den Umzug vollzogen hat, erledigt sich die Frage der Zusicherung, § 39 Abs. 2 SGB X. Ein anhängiges Widerspruchs- oder Klageverfahren, mit dem die Erteilung der Zusicherung begehrt wird, wird unzulässig.

Relevanz kann für den Leistungsberechtigten dann nur noch die **Höhe** der in der Folge übernommenen **Unterkunftskosten** haben (zu Umzugskosten etc. siehe unten Punkt 3.a.).

Die Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II ist (anders als die Zusicherung nach § 22 Abs. 6 SGB II) keine Anspruchsvoraussetzung für die Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung.

Erfolgt ein Umzug in eine neue Unterkunft, ohne dass zuvor eine Zusicherung erteilt worden ist, kommt es für die Höhe der zu berücksichtigenden Bedarfe auf die **Erforderlichkeit des Umzugs** an:

- ⇒ Die Beurteilung der Erforderlichkeit eines Umzuges im Rahmen der Berechnung des Alg II-Anspruch obliegt dem Sachbearbeiter Grundsicherung. Ggf. kann ein Votum des persönlichen Ansprechpartners eingeholt werden, wenn insoweit weitere Erkenntnisse zu erwarten sind.
- ⇒ Ein Umzug kann dann als erforderlich angesehen werden, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund für den Wohnungswechsel vorliegt, von dem sich auch ein Nichthilfebedürftiger leiten lassen würde (BSG, Urteil vom 17.02.2016, Az. B 4 AS 12/15 R).
- ⇒ Gründe für eine objektive Notwendigkeit eines Umzuges sind insbesondere:
 - konkrete berufliche Gründe wie z. B. eine Arbeitsaufnahme;
 - der Antragsteller hat keine eigene Wohnung und das weitere Verweilen im Rahmen der bisherigen Aufenthaltsverhältnisse ist nicht möglich (z.B. Haftentlassung, Therapieende, Entlassung aus Frauenhaus) oder nicht zumutbar (z.B. Obdachlosenunterkünfte, Übergangswohnheime; Verweigerung der bisherigen Unterkunft im elterlichen Haushalt durch die Eltern);
 - unzumutbare Überbelegung der bisherigen Wohnung;
 - drohender Verlust der bisherigen Wohnung (z.B. berechtigte Kündigung, Räumungsurteil, Räumungstermin), sofern der Verlust nicht durch die Übernahme von Mietschulden abgewendet werden kann (§ 22 Abs. 8 SGB II)
 - die bisherige Wohnung genügt nachweislich nicht den baulichen oder gesundheitlichen Anforderungen und es besteht nachweislich keine Aussicht auf eine Beseitigung der Mängel durch den Vermieter in einer angemessenen Frist;
 - die bisherige Wohnung ist unangemessen groß, zu klein oder unangemessen teuer;
 - dringende familiäre bzw. gesundheitliche Gründe (z.B. Ehescheidung, Ortswechsel der Pflegeperson, Behinderung).

War der Umzug erforderlich, werden die Kosten in tatsächlicher Höhe bis zur Angemessenheitsgrenze berücksichtigt. Unangemessene Kosten werden grundsätzlich nicht berücksichtigt (zu einer möglichen Ausnahme siehe oben IV.3.c.aa. Umzug während des Leistungsbezugs).

- ⇒ War der Umzug hingegen nicht erforderlich, ist entscheidend, in welchem räumlichen Bereich der Umzug erfolgt ist:

- Erfolgte der **Umzug innerhalb des Vergleichsraums (= der Planregion)**, greift § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II und die Kosten werden nur **in Höhe des bisherigen angemessenen Bedarfs** übernommen.

Dynamisierung: Sofern sich im Nachgang die Angemessenheitsgrenzen erhöhen, muss sich dies auch auf die Deckelung auswirken. Die durch die Anhebung der Angemessenheitsgrenzen anerkannten Kostensteigerungen auf dem örtlichen Wohnungsmarkt sind bei fortlaufender Deckelung zu berücksichtigen (BSG, Urteil vom 17.02.2016, Az. B 4 AS 12/15 R). Die gedeckelten KdU sind prozentual in dem Maße zu erhöhen, in dem sich die abstrakte Angemessenheitsgrenze für den Wohnort des Leistungsberechtigten verändert hat. Sind die Angemessenheitswerte für den Wohnort geringer geworden, verbleibt es bei dem gedeckelten Betrag.

Unterbrechung des Leistungsbezugs: Die Begrenzung der Leistungen für Unterkunft und Heizung auf die bisherigen Bedarfe nach § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II endet, sobald der Leistungsberechtigte/ die Bedarfsgemeinschaft aufgrund der Erzielung bedarfsdeckenden Einkommens für mindestens einen Monat aus dem Leistungsbezug ausscheidet. Mit dem erneuten Eintritt in die Hilfebedürftigkeit handelt es sich insoweit um einen neuen Leistungsfall. Die bloße Abmeldung aus dem Leistungsbezug genügt dagegen für die maßgebliche Unterbrechung nicht.

Kommt § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II nicht mehr zur Anwendung, weil eine zeitliche Zäsur im obigen Sinne vorliegt, gilt für die Gewährung der Leistungen für Unterkunft und Heizung ab dem „Neueintritt“ § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II - mit der Konsequenz, dass unangemessene Kosten zunächst für einen Zeitraum von sechs Monaten zu übernehmen sind. In diesem Fall ist ein reguläres Kostensenkungsverfahren gemäß § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II einzuleiten. Vgl. insgesamt BSG, Urteil vom 09.04.2014, Az. B 14 AS 23/13 R.

- Erfolgte der Umzug innerhalb des Landkreises Potsdam-Mittelmark von einem Vergleichsraum (= Planregion) in einen anderen bzw. lag ein Zuzug aus dem Zuständigkeitsbereich eines anderen kommunalen Trägers vor, werden die Kosten in tatsächlicher Höhe **bis zur Angemessenheitsgrenze** übernommen.

Die Begrenzung auf die bisherigen Kosten nach § 22 Abs.1 S. 2 SGB II kommt von vornherein nur in Betracht, wenn vor dem Umzug Wohnraum überhaupt zu sozial- und markttypischen Bedingungen bewohnt worden ist (LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 07.08.2008, Az. L 5 B 940/08 AS ER). Wenn also der Leistungsberechtigte vor dem Umzug etwa bei familiärer Unterbringung keine oder nur sehr geringe Kosten aufzuwenden hatte, sind die KdU nach dem Umzug nicht nach § 22 Abs. 1 S.2 SGB II zu begrenzen.

2. Sonderregelung für Personen unter 25 Jahren, § 22 Abs. 5 SGB II

a. Anwendungsbereich

§ 22 Abs. 5 S. 1 SGB II gilt nur beim erstmaligen Auszug aus dem Elternhaus, also dem Erstbezug einer eigenen Wohnung. Nicht erfasst ist dagegen der spätere Umzug in eine andere Wohnung.

b. Zusicherungserfordernis

Nach § 22 Abs. 5 SGB II werden Leistungen für Unterkunft und Heizung für Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und umziehen, für die Zeit nach dem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur erbracht, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat.

Ein Zusicherungserfordernis nach § 22 Abs. 5 SGB II ergibt sich jedoch nur bei einem Umzug in eine Unterkunft, über die durch die (unter 25-jährige) leistungsberechtigte Person vor dem Umzug ein Vertrag abgeschlossen wird. Allein ein Umzug (bspw. aus der BG der Eltern in die Wohnung eines Partners o. ä.) löst nicht bereits das Zusicherungserfordernis aus. (BSG, Urteil vom 25.04.2018, Az. B 14 AS 21/17 R).

Achtung: Analog zur Regelung in § 22 Abs. 4 SGB II ist auch bei unter 25-Jährigen der Träger am Ort der neuen Unterkunft für die Zusicherung zuständig.

- Die Prüfung des wichtigen Grundes obliegt dem persönlichen Ansprechpartner. Da dieser den Neukunden bei einem Zuzug in den Zuständigkeitsbereich der MAIA in der Regel noch nicht kennt, muss der U25-Jährige nach der ersten Äußerung des Umzugswunsches unverzüglich mündlich oder schriftlich vom pAp zu den Gründen des Umzugs befragt werden.
- Die letztendliche Prüfung der Angemessenheit des vorgelegten Wohnungsangebotes und die Erteilung der Zusicherung erfolgen wiederum durch den Sachbearbeiter Grundsi- cherung.

Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn

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

Von dem Erfordernis der Zusicherung kann abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen. Dies ist nur dann der Fall, wenn eine Entscheidung so eilbedürftig war, dass eine vorherige Zusicherung nicht eingeholt werden konnte (z.B. bei Missbrauch in der Familie; nicht aber, wenn günstiges Wohnungsangebot vorlag und der Vermieter eine schnelle Entscheidung verlangt hat).

aa. Schwerwiegender sozialer Grund

Es handelt sich hierbei um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der ausfüllungsbedürftig ist. Nach der sozialgerichtlichen Rechtsprechung liegt ein schwerwiegender sozialer Grund im Sinne des § 22 Abs. 5 S. 2 Nr. 1 SGB II unter anderem in folgenden Fällen vor:

- Eltern-Kind-Beziehung hat nie bestanden oder ist seit längerem nachhaltig und dauerhaft gestört (strenger Maßstab). Die Einschaltung von Beratungsstellen kann ein wichtiges Indiz für das Vorliegen einer nachhaltigen Beziehungsstörung sein.

- Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl des Leistungsberechtigten (z.B. Elternteil ist schwer alkoholkrank, drogenabhängig, psychisch erkrankt). Hierzu sind geeignete Nachweise zu erbringen.
- Die Eltern lehnen die Aufnahme bzw. den Verbleib des Kindes im Haushalt ernsthaft als unzumutbar ab, z.B. wegen Gewalt des Kindes gegen die Eltern oder sonstigen gravierenden Fehlverhaltens des Kindes (Diebstahl, Drogenmissbrauch vor Geschwistern).

bb. Sonstiger ähnlich schwerwiegender Grund

Ein sonstiger ähnlicher schwerwiegender Grund i.S.d. § 22 Abs. 5 S. 2 Nr. 3 SGB II liegt z.B. vor, wenn:

- das Kind verheiratet ist oder mit einem Partner im Haushalt der Eltern lebt bzw. leben müsste;
- der in Frage kommende Elternteil mit einem neuen Partner zusammenlebt und dieser der Aufnahme des Kindes in den Haushalt nicht zustimmt (insbesondere dann, wenn dieser alleiniger Mieter der Wohnung oder Eigentümer der Unterkunft ist);
- das Kind erwerbsfähig ist und selbst ein Kind hat oder schwanger ist;
- die räumlichen Verhältnisse sehr beengt sind; allein der Umstand, dass man sich räumlich bescheiden muss, genügt jedoch nicht.

Insgesamt ist auch hier ein strenger Maßstab anzulegen.

Ein schwerwiegender sozialer Grund oder sonstiger wichtiger Grund liegt z.B. nicht vor, wenn

- ein Kind angibt, in der Wohnung keine laute Musik hören zu dürfen oder
- keine Freunde einladen zu dürfen,
- sich an der Hausarbeit beteiligen muss.

cc. Umzug vor Antragstellung Alg II

Gemäß § 22 Abs. 5 S. 4 SGB II werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht anerkannt, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.

Die nach der Norm erforderliche Absicht geht über Vorsatz hinaus. Sie erfordert, dass der U25-Jährige Kenntnis von seiner im Falle eines Umzugs eintretenden Hilfebedürftigkeit hatte und der Umzug final auf dieses Ziel gerichtet war. Die Beweislast für das Vorliegen einer solchen Absicht trägt der Leistungsträger.

3. Wohnungsbeschaffungskosten/ Umzugskosten/ Mietkaution

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

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. Eine Mietkaution soll als Darlehen erbracht werden.

Achtung: Eine Leistungserbringung nach § 22 Abs. 6 SGB II ist nicht davon abhängig, dass laufend Alg II bezogen wird.

a. Zusicherungserfordernis

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

Im Unterschied zur Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II ist die vorherige Zusicherung im Sinne des § 22 Abs. 6 SGB II echte Anspruchsvoraussetzung für die Kostenübernahme. Die Zusicherung muss vor Begründung der jeweiligen vertraglichen Verpflichtung beantragt werden.

Auch hier gilt, dass eine nachträgliche Zusicherung nicht erteilt werden kann.

Sobald der Leistungsberechtigte den Umzug vollzogen hat, erledigt sich die Frage der Zusicherung, § 39 Abs. 2 SGB X. Ein anhängiges Widerspruchs- oder Klageverfahren, mit dem die Erteilung der Zusicherung begehrt wird, wird unzulässig.

Ist die vorherige Zusicherung der Übernahme von Umzugs- bzw. Wohnungsbeschaffungskosten abgelehnt worden, hat der Leistungsberechtigte aber den Umzug durchgeführt und durch den Umzug entstandene Kosten selbst übernommen, kann sich der Anspruch auf die Zusicherung in einen Kostenerstattungsanspruch umwandeln. Dies kommt ausnahmsweise in Betracht:

- in Eil- und Notfällen bei Selbstbeschaffung unaufschiebbarer Sozialleistungen oder
- bei rechtswidriger Leistungsablehnung (BSG, Urteil vom 06.08.2014, Az. B 4 AS 37/13 R).

Hatte das Jobcenter vor dem Umzug noch nicht über die Zusicherung entschieden, kann ausnahmsweise ein Anspruch auf Kostenübernahme bestehen, wenn die fristgerecht mögliche Entscheidung vom Träger treuwidrig verzögert worden ist (BSG, Urteil vom 06.05.2010, Az. B 14 AS 7/09 R).

Die Erteilung einer Zusicherung nach § 22 Abs. 6 SGB II setzt nicht voraus, dass zuvor eine Zusicherung zur Übernahme der laufenden Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 4 SGB II erteilt worden ist.

- Kann eine Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II **nicht mehr erteilt** werden, weil der **Mietvertrag bereits unterschrieben** worden ist, kann gleichwohl noch die Übernahme von Umzugskosten

nach § 22 Abs. 6 SGB II zugesichert werden, wenn insoweit noch keine vertragliche Verpflichtung eingegangen wurde (siehe auch Punkt c.). Die Übernahme einer Mietkaution nach Unterzeichnung des Mietvertrags scheidet jedoch aus, weil die vertragliche Verpflichtung bereits eingegangen worden ist. Andere Wohnungsbeschaffungskosten dürften nach Unterzeichnung des Mietvertrags nicht mehr anfallen, so dass deren Übernahme in der Regel nicht mehr in Betracht kommt.

- Ist die Erteilung einer Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II nicht möglich, weil die **Kosten der Unterkunft und Heizung unangemessen** sind, kann gleichwohl im Ausnahmefall auf Antrag die Zusicherung für eine Mietkaution oder Umzugskosten erteilt werden: Der Umzug in eine unangemessene Wohnung ist grundsätzlich nicht notwendig. Dies hat jedoch nur zur Folge, dass § 22 Abs. 6 S. 2 SGB II nicht einschlägig ist, wonach bei Vorliegen der Voraussetzungen die Zusicherung erteilt werden soll. Greift S.2 der Norm nicht, gilt aber noch § 22 Abs. 6 S. 1 1. HS SGB II, wonach die Zusicherung erteilt werden kann (siehe auch unten b.). Das nach S.1 eingeräumte Ermessen ist dahingehend auszuüben, dass zu überprüfen ist, ob trotz der Unangemessenheit Gründe für eine Übernahme der Umzugskosten, ggf. sogar einer Mietkaution, sprechen.

b. Ermessen

Das eingeräumte Ermessen ist nicht nur dahingehend auszuüben, **ob** die Leistung erbracht wird (Entschließungsermessen), sondern auch dahingehend, **wie** die Gewährung zu erfolgen hat (Auswahlermessen).

Aus dem zu erteilenden Bescheid muss ersichtlich sein, dass eine Ermessensentscheidung getroffen wurde. Die wesentlichen der Ermessensentscheidung zu Grunde liegenden Erwägungen müssen sich in der Begründung des Bescheides wiederfinden, § 35 Abs. 1 S. 3 SGB X.

aa. Entschließungsermessen („Ob“)

- ⇒ **Gebundenes Ermessen:** Nach § 22 Abs. 6 S. 2 SGB II soll die Zusicherung erteilt werden,
- wenn der Umzug durch den Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist
 - und ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

Liegen die Voraussetzungen der Norm vor, ist die Zusicherung im Regelfall zu erteilen. Nur bei Vorliegen eines atypischen Sonderfalls kann die Zusicherung abgelehnt werden.

- ⇒ **Freies Ermessen:** Liegen dagegen die Voraussetzungen des Abs. 6 S. 2 nicht vor, greift Abs. 6 S. 1, wonach die Kosten bei vorheriger Zusicherung übernommen werden können. Es handelt sich dann um eine freie Ermessensentscheidung. Auch im Rahmen dieser Prüfung wird die Erforderlichkeit des Umzugs entscheidend sein, da bei einem nicht erforderlichen Umzug in der Regel keine Gesichtspunkte für eine Kostenübernahme sprechen dürften.

Die Prüfung nach § 22 Abs. 6 SGB II obliegt einschließlich der Beurteilung von Notwendigkeit/ Erforderlichkeit des Umzugs dem Sachbearbeiter Grundsicherung. Ggf. kann hierzu eine Stellungnahme vom persönlichen Ansprechpartner eingeholt werden, wenn insoweit weitere Erkenntnisse zu erwarten sind.

bb. Auswahlermessen („Wie“)

Hat die Ermessensentscheidung im ersten Schritt zur Folge, dass eine Kostenübernahme zugesichert wird, stellt sich im zweiten Schritt die Frage, welche Kosten zuzusichern sind. Dies ist insbesondere bei der Zusicherung von Umzugskosten relevant, siehe dazu sogleich.

c. Umzugskosten

Die Umzugskosten im Sinne der Norm 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). Erfasst sind also nur solche Kosten, die unmittelbar durch den Umzug verursacht werden und nicht solche, die damit lediglich im Zusammenhang stehen (BSG, Urteil vom 10.08.2016, Az. B 14 AS 58/15 R).

Die Zusicherung ist vor dem Entstehen entsprechender vertraglicher Verpflichtungen (z.B. Erteilung des Auftrags an Umzugsunternehmen, Anmietung Transporter) einzuholen. Insofern kommt es nicht auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags an.

Steht dem Grunde nach fest, dass die Übernahme von Umzugskosten zugesichert werden kann, ist zu entscheiden, in welcher Höhe diese Kosten anfallen dürfen (Auswahlermessen). In die insoweit zu treffende Ermessensentscheidung sind folgende Gesichtspunkte einzustellen:

⇒ Ein Umzug ist grundsätzlich in Eigenleistung durchzuführen: Aus der in § 2 SGB II normierten Obliegenheit zur Eigenaktivität kann abgeleitet werden, dass ein Leistungsberechtigter im Rahmen eines aus Steuermitteln finanzierten Fürsorgesystems gehalten ist, einen Umzug grundsätzlich selbst zu organisieren und durchzuführen

Lediglich dann, wenn der Leistungsberechtigte den Umzug etwa wegen Alters, Behinderung, körperlicher Konstitution oder wegen der Betreuung von Kleinstkindern nicht selbst vornehmen oder durchführen kann, kann die Übernahme der Aufwendungen für einen gewerblich organisierten Umzug in Betracht kommen (vgl. insgesamt BSG, Urteil vom 06.05.2010, Az. B 14 AS 7/09 R).

⇒ Ist im Einzelfall die Beauftragung eines Umzugsunternehmens erforderlich, sind die Kosten so gering wie möglich zu halten, z.B. durch eigenes Ein- und Auspacken der Kartons, eigene Beschaffung von Kartons (z.B. in Supermärkten) bzw. die Bestellung gebrauchter Kartons. Kostenangebote sind auch von gemeinnützigen Vereinen einzuholen.

⇒ Liegen im konkreten Fall keine Gründe für die Notwendigkeit der Beauftragung eines Umzugsunternehmens vor, ist zu entscheiden, inwieweit Kosten für einen selbst organisierten Umzug übernommen werden können.

Folgende Kosten kommen hier insbesondere in Betracht:

- Anmietung eines Transporters, wenn keine kostenlose Transportmöglichkeit zur Verfügung steht; einschließlich Treibstoffkosten und Versicherung;
- in engen Grenzen Verpackungsmaterial (einfacher Standard), soweit dieses nicht selbst beschafft werden kann (z.B. kostenlos in Supermärkten erhältliche Kartons)
- Kosten für Hilfskräfte; für freiwillige Helfer kann ein Erfrischungsgeld von 5,00 € pro Person und Tag gewährt werden (vgl. dazu SG Lüneburg, Urteil vom 19.11.2009, Az. S 28 AS 1466/08)

Der Leistungsberechtigte hat sich selbstständig um eine preisgünstige Umzugsmöglichkeit zu bemühen und drei personenbezogene Kostenvoranschläge von Mietwagenanbietern oder (abhängig vom konkreten Fall) Umzugsunternehmen einzureichen.

Ist dem Leistungsberechtigten die Vorlage von Tankbelegen nicht möglich, können Treibstoffkosten in Anlehnung an die Alg II-Verordnung pauschal mit 0,10 € je gefahrenem Kilometer in Ansatz gebracht werden.

Bei der Höhe der zu gewährenden Umzugskosten ist auch zu berücksichtigen, ob zwar der Auszug aus einer Wohnung, nicht aber der Umzug an einen bestimmten Ort erforderlich ist. Dient der Umzug der Verminderung der bisherigen KdU, so ist grundsätzlich nur ein Umzug innerhalb des räumlichen Vergleichsraums zu den angemessenen Kosten „zusicherungsfähig“. Ein Umzug in eine Unterkunft außerhalb des räumlichen Vergleichsraums kann aber z.B. notwendig sein bei Pflegebedürftigkeit oder beim Vorhandensein kleiner Kinder, wenn der Leistungsberechtigte aufgrund dieser Umstände auf ein bestimmtes räumliches Umfeld in der Nähe von Verwandten angewiesen ist. Andere Wünsche, die einem Umzug an einen weiter entfernten Ort zu Grunde liegen, sind dem rein privaten Bereich zuzuordnen und begründen eine Notwendigkeit nicht (vgl. insgesamt BSG, Urteil vom 06.05.2010, Az. B 14 AS 7/09 R, Rz. 16 f. – zitiert nach juris).

⇒ Weitere Kosten, die heutzutage als Umzugskosten zu qualifizieren sind, sind Kosten für die Bereitstellung eines Telefon- und Internetanschlusses sowie die Kosten für einen Nachsendeauftrag, BSG, Urteil vom 10.08.2016, Az. B 14 AS 58/15 R.

d. Mietkaution/ Genossenschaftsanteile

Eine Mietkaution bzw. Genossenschaftsanteile können 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 soll die Übernahme darlehensweise erfolgen.

Voraussetzung für die Übernahme der Mietkaution/ Genossenschaftsanteile ist neben der vorherigen Zusicherung, dass der Bedarf nicht anderweitig gedeckt werden kann - durch geschütztes oder ungeschütztes Vermögen oder auf sonstige Weise.

Auch im Rahmen eines Untermietverhältnisses kann zwischen Mieter (= Untervermieter) und Untermieter die Leistung einer Mietkaution vereinbart werden. Der Leistungsberechtigte hat den Nachweis zu erbringen, dass eine entsprechende Kautionsabrede getroffen wurde.

Zu beachten ist jedoch, dass ein Rechtsverhältnis nur zwischen dem Untermieter und dem Hauptmieter besteht, so dass eine Kautionsabrede nur in diesem Verhältnis - und nicht gegenüber dem Vermieter - zu stellen ist.

Auf Wunsch des Leistungsberechtigten ist eine direkte Auszahlung der Kautions/ Genossenschaftsanteile an den Vermieter zulässig.

Für Mietkautionen regelt § 551 BGB, dass die Kautionsabrede maximal drei Nettokaltmieten betragen darf. Der Mieter ist zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig.

Die Regeln des § 551 BGB gelten nicht für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen. Genossenschaftsanteile sind je nach Genossenschaft unterschiedlich hoch. Daneben wird von

manchen Genossenschaften ein sog. Eintrittsgeld erhoben, das im Gegensatz zu den Genossenschaftsanteilen bei Beendigung der Mitgliedschaft nicht zurückgezahlt wird. Die Einzelheiten der Verpflichtungen des Mieters einer Genossenschaftswohnung sind der Satzung zu entnehmen, die sich die Mitglieder einer Genossenschaft auf der Grundlage des Genossenschaftsgesetzes gegeben haben.

Die Gewährung einer Mietkaution oder von Genossenschaftsanteilen hat in der Regel im Darlehenswege zu erfolgen. Nur in atypischen Ausnahmefällen kommt eine Gewährung als Zuschuss in Betracht.

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

aa. Darlehensgewährung

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 und sind im Hinblick auf den Rückzahlungsanspruch gegen den Vermieter Mitgläubiger. Im Falle einer solchen Mitgläubigerschaft sollte die Kautions an alle zur Bedarfsgemeinschaft gehörenden Mieter gemeinsam erbracht werden.

Etwas anderes gilt jedoch beim Erwerb von Genossenschaftsanteilen: In diesem Fall kann nur das jeweilige Mitglied einer Wohnungsbaugenossenschaft die Kosten für den Erwerb der Genossenschaftsanteile als eigene Kosten im Sinne von § 22 SGB II geltend machen, nicht aber ein anderes Mitglied der Bedarfsgemeinschaft oder ein Dritter (LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 11.05.2010, Az. L 5 AS 25/09).

Sonderfall Verbraucherinsolvenzverfahren:

Der Gewährung eines Darlehens für die Mietkaution steht nicht entgegen, dass sich der Leistungsberechtigte im Verbraucherinsolvenzverfahren befindet.

Sofern sich der Schuldner in der Wohlverhaltensphase redlich verhält (d. h. seinen Pflichten gem. §§ 20, 97 InsO nachkommt), wird er mit Erteilung einer Restschuldbefreiung von allen Schulden befreit, die vor Eröffnung der Insolvenz entstanden sind und die im Insolvenzantrag stehen. Für Schulden, die nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens entstehen, haftet der Schuldner regulär.

Bei der Gewährung eines Darlehens für die Mietkaution handelt es sich zum einen um eine ergänzende Leistung zur Sicherung des Lebensunterhalts. Zum anderen wird die „neue Forderung“ nicht Gegenstand eines bereits laufenden Insolvenzverfahrens und steht somit auch der Erteilung einer Restschuldbefreiung (§ 290 InsO) nicht entgegen, da das Darlehen für die Mietkaution sogleich durch monatliche Aufrechnung getilgt bzw. durch entsprechende Abtretungserklärung die Rückzahlung verpflichtend geklärt wird.

Das notwendige redliche Verhalten des Schuldners ist somit trotz Inanspruchnahme eines Darlehens für eine Mietkaution nicht gefährdet. Ggf. kann vorab geklärt werden, ob die Mietkaution der bisher bewohnten Wohnung Gegenstand der Insolvenzmasse und daher nicht verfügbar ist oder zur Hinterlegung der neuen Kautions genutzt werden kann.

bb. 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.

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 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 Kautions (§ 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.

cc. Abtretung des Rückzahlungsanspruchs

Der Anspruch auf Rückzahlung der Kautions gegen den Vermieter kann nicht abgetreten werden, wenn die Mietvertragsparteien dies vertraglich vereinbart haben, § 399 BGB. Wurde ein solcher Abtretungsausschluss nicht vereinbart, kann sich der Leistungsträger zur Absicherung des Darlehens den Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Kautionsrückzahlung abtreten lassen.

Die Gewährung eines Darlehens für die Mietkaution/ die Genossenschaftsanteile darf jedoch nicht von der Abtretung des Rückzahlungsanspruchs abhängig gemacht werden.

Etwas anderes kann gelten, wenn ein entsprechendes Sicherheitsbedürfnis besteht, so zum Beispiel, wenn die Gefahr besteht, dass Gläubiger des Leistungsberechtigten dessen Rückzahlungsanspruch pfänden (Krauß in Hauck/Noftz, SGB II, Stand 10/12, § 22 Rz. 300; LSG Baden-Württemberg, Beschluss vom 11.01.2006, Az. L 13 AS 4750/05 ER-B).

Daraus ergibt sich folgende Verfahrensweise:

- ⇒ Beantragt eine leistungsberechtigte Person ein Darlehen für die Mietkaution/ die Genossenschaftsanteile, dann ist diese zur Sicherung des Rückzahlungsanspruchs des Jobcenters zu bitten, den Anspruch auf Rückzahlung gegenüber dem Vermieter an das Jobcenter abzutreten. Die Formulare sind dieser zu übergeben/ übersenden.
- ⇒ Möchte die leistungsberechtigte Person Ihren Rückzahlungsanspruch nicht abtreten oder ist dies mietvertraglich ausgeschlossen, dann ist das Darlehen ohne Abtretung zu gewähren.
- ⇒ Ist die Abtretung mietvertraglich nicht ausgeschlossen und weigert sich die leistungsberechtigte Person, den Rückzahlungsanspruch an das Jobcenter abzutreten, und es besteht ein Sicherheitsbedürfnis, dann kann die Gewährung eines Darlehens für die Mietkaution/ die Genossenschaftsanteile von der Abtretung des Rückzahlungsanspruchs ab-

hängig gemacht werden. Die Gründe für diese Ermessensentscheidung sind zu dokumentieren und der leistungsberechtigten Person bei einer Ablehnung mitzuteilen.

Die erfolgte Abtretung des Rückzahlungsanspruchs, den die leistungsberechtigte Person gegen den Vermieter hat, an das Jobcenter kann ihren Sicherungszweck nur dann erfüllen, wenn der Vermieter hiervon Kenntnis hat. Denn nur dann kann der Vermieter nicht schuldbeitend über die Kautions/ die Genossenschaftsanteile zum Nachteil des Jobcenters verfügen. Wenn der Vermieter dagegen in Unkenntnis der Abtretung den Anspruch auf Rückzahlung der Kautions gegenüber dem Leistungsberechtigten erfüllt, muss das Jobcenter die Erfüllung gegen sich gelten lassen, § 407 BGB.

Daher ist die Abtretung stets dem Vermieter anzuzeigen. Hierzu ist eine Ausfertigung der Abtretungserklärung dem Vermieter gegen Empfangsbestätigung zuzustellen. Hierfür sind die in Prosoz hinterlegten Vorlagen zu verwenden.

Absehen von einer Abtretungsanzeige:

Sofern ein berechtigtes Interesse des Leistungsberechtigten daran besteht, den Leistungsbezug gegenüber dem Vermieter nicht offenzulegen, kann im Einzelfall eine sog. stille Abtretung, die dem Vermieter während des bestehenden Mietverhältnisses nicht angezeigt wird, in Betracht kommen.

Eine stille Abtretung birgt kein Risiko dahingehend, dass der Vermieter nach § 406 BGB eine ihm gegen den Leistungsberechtigten zustehende Forderung gegenüber dem Leistungsträger aufrechnet, da der Kautionsrückzahlungsanspruch regelmäßig erst nach dem Entstehen etwaiger anderer Forderungen des Vermieters (z.B. auf Schadensersatz, Zahlung ausstehender Miete) fällig wird.

Wird im Falle einer stillen Abtretung bekannt, dass das Mietverhältnis des Leistungsberechtigten enden wird, ist dem Vermieter die Abtretung unverzüglich anzuzeigen, bevor die Kautions zur Rückzahlung fällig wird.

Ein weiteres Risiko im Falle einer stillen Abtretung besteht im Hinblick auf eine Mehrfachabtretung durch den Leistungsberechtigten, siehe dazu § 408 BGB. Der Leistungsberechtigte sollte sich daher in der Abtretungsvereinbarung verpflichten, die Forderung nicht ein weiteres Mal (an einen Dritten) abzutreten.

dd. Darlehensrückzahlung

Mietkautionsdarlehen nach § 22 Abs. 6 SGB II unterliegen der Aufrechnung nach § 42a Abs. 2 SGB II, allerdings ist eine Unterdeckung existenzsichernder Bedarfe zu vermeiden (BSG, Urteil vom 28.11.2018, Az. B 14 AS 31/17 R).

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

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 Regelbe-

darfes getilgt. Die Aufrechnung ist gegenüber den Darlehensnehmern schriftlich durch Verwaltungsakt zu erklären.

- Bei Rückzahlung durch den Vermieter (i. d. R. nach Beendigung des Mietverhältnisses) ist die Rückzahlung sofort in Höhe des noch nicht getilgten Darlehensbetrages fällig. 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.

ee. Zuschussgewährung

In atypischen Konstellationen kommt auch eine Gewährung der Bedarfe nach § 22 Abs. 6 SGB II als Zuschuss in Betracht. Ein atypischer Fall liegt dann vor, wenn die Fallgestaltung im Einzelfall signifikant vom (typischen) Regelfall abweicht. Dabei ist auch das Verhalten des Leistungsträgers in die Bewertung einzubeziehen.

Dies ermöglicht und erfordert entsprechende Ermessenserwägungen des Jobcenters unter Berücksichtigung der persönlichen Umstände im Einzelfall. So kann eine Zuschussgewährung angezeigt sein, wenn die Verwaltung durch ihr fehlerhaftes Verhalten wesentlich an der Entstehung des Bedarfes mitgewirkt hat (BSG, Urteil vom 28.11.2018, Az. B 14 AS 31/17 R bzw. vom 18.11.2014).

e. Sonstige 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 Zeitungsinserte 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). Da jedoch im Landkreis Potsdam-Mittelmark ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht, der ohne die Aufwendung von Maklerkosten anmietbar ist, sind derartige Kosten grundsätzlich nicht zu übernehmen.

Hinweis: Infolge des Mietrechtsnovellierungsgesetzes vom 21.04.2015 gilt für Maklerkosten nun das sog. Bestellerprinzip. Danach hat grundsätzlich derjenige die Maklerkosten zu bezahlen, der den Makler mit der Vermittlung beauftragt hat, für den Mieter fallen also Maklerkosten nur noch an, wenn er selbst den Auftrag erteilt hat, vgl. dazu § 2 Abs. 1a des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung.

VIII. SCHULDEN

Gemäß § 22 Abs. 8 SGB II können - sofern laufend Alg 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.

Bei einer auftretenden oder ggf. auch bestehenden Schuldenproblematik insbesondere in Bezug auf die Unterkunft besteht in der Regel akuter Handlungsbedarf. Hier ist eine enge Abstimmung des Integrations- und Grundsicherungsbereiches unabdingbar.

1. Begriffsbestimmung

Abzugrenzen sind Schulden im Sinne der Norm zunächst von laufenden Bedarfen, die noch nicht vom Träger gedeckt wurden. Zahlungsrückstände, die bereits vor der Beantragung von Grundsicherungsleistungen bestanden, stellen Schulden dar. Ebenfalls um Schulden im Sinne der Norm handelt es sich, wenn Mietrückstände trotz korrekter Bewilligung von Leistungen für Unterkunft und Heizung entstehen, indem die Miete ganz oder teilweise nicht an den Vermieter weitergeleitet wird.

Soweit in der Vergangenheit rechtswidrig Bedarfe für Unterkunft und Heizung vom Träger (ganz oder teilweise) nicht berücksichtigt wurden und hierdurch Zahlungsrückstände beim Vermieter entstanden sind, wird kein Darlehen nach § 22 Abs. 8 SGB II erbracht, sondern die ausstehenden Leistungen werden als Zuschuss nach § 22 Abs. 1 SGB II gezahlt.

§ 22 Abs. 8 SGB II umfasst grundsätzlich auch Energieschulden. Im Hinblick auf die Rechtsgrundlage für die Übernahme von Stromschulden ist dabei aber zwischen „Alt- und Neuschulden“ zu unterscheiden:

Soweit es sich um Verbindlichkeiten handelt, die vor der Beantragung von Alg II fällig geworden sind, handelt es sich um sog. Altschulden. Eine Übernahme kommt hier nur unter den strengen Voraussetzungen des § 22 Abs. 8 SGB II in Betracht.

Soweit ein Nachzahlungsbetrag aus einer Abrechnung des Energieversorgers nach der Beantragung von Alg II fällig wurde („Neuschulden“), ist Rechtsgrundlage für die Übernahme § 24 Abs. 1 SGB II. Dies gilt unabhängig davon, ob der Nachzahlungsbetrag aus nicht gezahlten Abschlägen oder aus einem erhöhten Verbrauch oder gestiegenen Kosten resultiert.

Die in § 37 Abs. 2 S. 2 SGB II angeordnete Rückwirkung des Alg II-Antrags auf den Ersten eines Monats gilt auch im Hinblick auf die Unterscheidung zwischen Alt- und Neuschulden. Entstehen Stromschulden im Zeitraum zwischen dem Monatsersten und dem Tag der Antragstellung, handelt es sich um Neuschulden, deren Übernahmefähigkeit sich nach § 24 Abs. 1 SGB II bestimmt.

2. Sicherung der Unterkunft

Die Schuldenübernahme muss der Sicherung (langfristiger Erhalt) der bewohnten Unterkunft dienen. Die Schuldenübernahme für eine bereits geräumte oder vormals bewohnte Wohnung kommt nicht in Betracht.

Die Unterkunft muss noch gesichert werden können.

Das kann auch im Falle einer fristlosen Kündigung durch den Vermieter noch der Fall sein, nämlich dann wenn

1. sich das Jobcenter innerhalb von zwei Monaten ab Rechtshängigkeit der Räumungsklage verpflichtet, die ausstehende Miete an den Vermieter zu zahlen, und
2. eine solche „Heilung“ einer fristlosen Kündigung nicht schon in den letzten zwei Jahren erfolgte

Die Kündigung wird dann unwirksam, vgl. § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB.

Beachte: Die Unterkunft kann dann nicht mehr gesichert werden, wenn noch andere wirksame Kündigungsgründe vorliegen und der Vermieter nicht „freiwillig“ zur Fortsetzung des Mietverhältnisses bereit ist.

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).

3. 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.

4. Ermessensentscheidung

- ⇒ **Gebundenes Ermessen:** § 22 Abs. 8 S. 2 SGB II enthält eine gebundene Ermessensentscheidung, wonach Schulden übernommen werden sollen, wenn
- dies gerechtfertigt und notwendig ist und
 - sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht.

Liegen die Voraussetzungen der Norm vor, sind die Schulden in der Regel zu übernehmen. Nur bei Vorliegen eines atypischen Sonderfalls kann die Schuldenübernahme abgelehnt werden.

Beachte: Die Soll-Vorschrift des S. 2 bezieht sich nur auf Mietschulden, nicht jedoch auf Energieschulden, weil bei letzteren keine Wohnungslosigkeit eintreten kann.

- ⇒ **Freies Ermessen:** Liegen dagegen die Voraussetzungen des Abs. 8 S. 2 nicht vor, greift Abs. 8 S. 1, wonach die Schulden übernommen werden können. Es handelt sich um eine freie Ermessensentscheidung.

Im Rahmen der Ermessensentscheidung sind die Umstände des Einzelfalls zu betrachten, wobei die Höhe der Rückstände, ihre Ursachen, das Alter sowie eventuelle Behinderungen der jeweiligen Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft, das in der Vergangenheit vom Leis-

tungsberechtigten gezeigte Verhalten (erstmaliger oder wiederholter Rückstand, eigene Bemühungen, die Notsituation abzuwenden und die Rückstände auszugleichen) und ein erkennbarer Wille zur Selbsthilfe zu berücksichtigen sind (LSG Baden-Württemberg, Beschluss vom 13.03.2013, Az. L 2 AS 842/13 ER-B m.w.N.). Für eine Schuldenübernahme spricht in der Regel das Zusammenleben mit einem oder mehreren minderjährigen Kindern.

Eine Schuldenübernahme ist nicht allein deshalb ausgeschlossen, weil der Leistungsberechtigte die drohende Wohnungslosigkeit durch wirtschaftlich unvernünftiges (vorwerfbares) Handeln (mit)verursacht hat (LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 29.11.2016, Az. L 9 AS 2282/16 B ER).

Eine wiederholte zweckwidrige Mittelverwendung spricht aber dafür, dass der Leistungsberechtigte bewusst die Miete nicht zahlt im Vertrauen darauf, dass Rückstände später übernommen werden. In einem solchen Fall sozialwidrigen Herbeiführens von Mietrückständen trotz ausreichender Mittel erscheint eine Hilfestellung nicht gerechtfertigt (LSG Baden-Württemberg a.a.O.).

Gleiches gilt, wenn im Falle der zweckwidrigen Verwendung der gewährten KdU zur Tilgung anderweitiger Schulden nicht absehbar ist, dass die Zahlung der vollen Unterkunftskosten in Zukunft gesichert ist, es sei denn, der Leistungsberechtigte kann überzeugend eine konkrete Aussicht auf eine wesentliche Besserung seiner wirtschaftlichen Verhältnisse darlegen (LSG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 03.02.2012, L 19 AS 2233/11 B ER).

Die Sicherung einer (abstrakt und konkret) unangemessenen Unterkunft ist nicht gerechtfertigt.

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 (= vorrangige Selbsthilfemöglichkeit). Dies ist jedoch keine Grundvoraussetzung für die Beantragung eines Darlehens.

Gemäß § 19 Abs. 2 S. 2 StromGVV/ § 19 Abs. 2 S. 2 GasGVV 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 unter Hinweis auf bestehende Risiken verwiesen werden.

Die Erläuterungen des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie zur Frage, unter welchen Voraussetzungen eine Unterbrechung der Energieversorgung bei Nichterfüllung einer Zahlungsverpflichtung seitens der Betreiber in Betracht kommt, sind der Anlage zu den Fachlichen Hinweisen der Bundesagentur für Arbeit zu § 24 SGB II zu entnehmen, siehe auch **Anlage 3** zu dieser Geschäftsanweisung.

Im Wege einer Ermessensentscheidung kommt eine teilweise Übernahme von Mietschulden in Betracht, wenn auch hierdurch die drohende Wohnungslosigkeit oder eine vergleichbare Notlage abgewendet werden kann.

5. Darlehensgewährung

Die Darlehensgewährung und die Rückzahlung des Darlehens richten sich nach § 42a SGB II. Die Ausführungen zur Mietkaution (Punkt VII.3.d.aa./ VII.3.d.bb./ 0.) gelten entsprechend.

Darlehen zur Tilgung von Mietschulden werden nur den Leistungsberechtigten gewährt, die aus dem Mietvertrag verpflichtet sind. Nach der Rechtsprechung des BSG ist es sachgerecht, nur die durch den Mietvertrag zivilrechtlich verpflichteten Personen - unter Berücksichtigung des internen Schuldnerausgleichs bei gesamtschuldnerischer Haftung - als Darlehensnehmer anzusehen (BSG, Urteil vom 18.11.2014, Az. B 4 AS 3/14 R).

Gleiches gilt für andere Schulden i. S. d. § 22 Abs. 8 SGB II, z.B. für Energieschulden.

6. Zahlung laufender KdU an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte

Wenn Schulden im Sinne des § 22 Abs. 8 SGB II bestehen, die durch ein Verschulden des Leistungsberechtigten entstanden sind, ist davon auszugehen, dass die künftige zweckentprechende Verwendung der Leistungen für Unterkunft und Heizung durch den Leistungsberechtigten nicht sichergestellt ist. Nach § 22 Abs. 7 S. 2 SGB II sind in diesem Fall die laufenden Leistungen für Unterkunft und Heizung direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte (z.B. Gasversorger) zu zahlen.

Entgegen vereinzelter Auffassungen in der Literatur handelt es sich bei der Direktauszahlung an den Vermieter oder Energieversorger nicht um einen Verwaltungsakt.

Der Leistungsberechtigte ist über die abweichende Zahlung an den Dritten zu informieren, § 22 Abs. 7 S. 4 SGB II.

Achtung: Die Regelung des § 22 Abs. 7 SGB II bezieht sich nur auf Kosten der Unterkunft und Heizung. Soll aufgrund des Vorliegens von Stromschulden ein Teil des Regelbedarfs an den Stromversorger gezahlt werden, ist dies nur nach § 24 Abs. 2 SGB II möglich.

Kommt es nach Mietvertragsende zu einer Überzahlung der Miete an den bisherigen Vermieter durch das Jobcenter, steht dem Jobcenter ein Rückzahlungsanspruch nach § 812 Abs. 1 S. 1 2. Alt. BGB gegen den Vermieter zu, wenn dieser bereits bei Erhalt der Zahlung wusste, dass ihm dieser Betrag nicht zusteht. Die Verrechnung mit evtl. noch bestehenden Gegenforderungen des Vermieters gegen den Mieter ist nicht zulässig (BGH, Urteil vom 31.01.2018, Az. VIII ZR 39/17).

IX. INKRAFTTRETEN/ ÜBERGANGSREGELUNG

Die Geschäftsanweisung tritt mit Wirkung zum 01.01.2020 in Kraft und ersetzt die Geschäftsanweisung Nr. 62-1 vom 23.06.2017 (Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II).

Für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Geschäftsanweisung bereits laufende Bewilligungszeiträume gilt folgende Übergangsregelung:

Sofern sich für Leistungsberechtigte bei Anwendung der Geschäftsanweisung in der aktuellen Fassung ein höherer Unterkunftsbedarf ergibt, ist dieser ab dem 01.01.2020 als Bedarf zu berücksichtigen. Die Einarbeitung der Änderung und die Erteilung eines Änderungsbescheides erfolgen spätestens mit der Bearbeitung eines Weiterbewilligungsantrages.

Ergibt sich mit den Werten aus dieser Geschäftsanweisung eine geringere Angemessenheitsgrenze, werden bereits abgesenkte Unterkunftskosten nicht weiter abgesenkt.

Für erstmalige Kostensenkungsverfahren sowie Prüfungen der Erteilung einer Zusicherung werden die vorliegenden niedrigeren Werte angewendet.

Bad Belzig, 23.09.2019

Steinbach
stellv. Fachbereichsleiterin 5

ANLAGE 1: FALLBEISPIELE FREIES WOHNRECHT

Beispielhafter Sachverhalt mit verschiedenen Fallgestaltungen:

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.

Fallgruppe 1:

In dem notariell beurkundeten Vertrag wurde der Mutter ein freies Wohnrecht ohne weitere Einschränkungen oder Erweiterungen eingeräumt.

- a) Ehepaar ist im Leistungsbezug, die Mutter nicht: Für das Ehepaar werden die verbrauchs-abhängigen Kosten zu 2/3, die restlichen Kosten in voller Höhe berücksichtigt.
- b) Die Mutter ist im Leistungsbezug, das Ehepaar nicht: Für die Mutter sind 1/3 der verbrauchsabhängigen Kosten zu berücksichtigen.
- c) Ehepaar und Mutter sind im Leistungsbezug: Für das Ehepaar werden die verbrauchs-abhängigen Kosten zu 2/3, die restlichen Kosten in voller Höhe berücksichtigt; für die Mutter sind 1/3 der verbrauchabhängigen Kosten zu berücksichtigen.

Fallgruppe 2:

Ausweislich des notariell beurkundeten Vertrages zur Grundstücksübertragung hat die Mutter bei Ausübung ihres Wohnrechts keine Kosten zu tragen.

- a) Ehepaar ist im Leistungsbezug, die Mutter nicht: Für das Ehepaar werden alle Kosten in voller Höhe berücksichtigt. Wurde der Vertrag während des oder kurz vor dem Leistungsbezug geschlossen, ist zu ermitteln, ob der Vertrag nur geschlossen wurde, um den Leistungsanspruch zu erhöhen (sog. Vertrag zu Lasten des Jobcenters). Weitere Indizien sind zu berücksichtigen. Ggf. sind die Kosten dann nur kopfanteilig zu berücksichtigen.
- 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 alle Kosten in voller Höhe berücksichtigt; für die Mutter sind keine Kosten der Unterkunft und Heizung zu berücksichtigen.

Fallgruppe 3:

Ausweislich des notariell beurkundeten Vertrages zur Grundstücksübertragung 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.

ANLAGE 2: DURCHSCHNITTLICHE KALTE BETRIEBSKOSTEN JE M²

		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede w. Person
Planregion		bis 50 m ²	50-65 m ²	65-80 m ²	80-90 m ²	10 m ²
1	Kleinmachnow, Teltow, Stahnsdorf, Nuthetal	1,45 €	1,50 €	1,52 €	1,54 €	1,77 €
2	Werder, Schwielowsee, Beelitz, Michendorf, Seddiner See	1,30 €	1,32 €	1,26 €	1,21 €	1,20 €
3	Beetzsee, Groß Kreutz, Kloster Lehnin, Wusterwitz, Ziesar	1,19 €	1,17 €	1,11 €	0,96 €	1,00 €
4	Bad Belzig, Brück, Treuenbrietzen, Niemege, Wiesenburg	1,25 €	1,12 €	1,25 €	1,35 €	1,00 €

ANLAGE 3: ERLÄUTERUNG DES BMWI ZUR UNTERBRECHUNG DER ENERGIEVERSORGUNG

Erläuterungen des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie zu der Frage, unter welchen Voraussetzungen eine Unterbrechung der Energieversorgung bei Nichterfüllung einer Zahlungsverpflichtung seitens der Betreiber in Betracht kommt:

In den Grundversorgungsverordnungen Strom und Gas (jeweils § 19) sowie in den Netzanchlussverordnungen Strom und Gas (jeweils § 24) ist das Verfahren zur Unterbrechung der Versorgung bei Nichterfüllung einer Zahlungsverpflichtung im Einzelnen verbindlich geregelt. Voraussetzungen für eine Unterbrechung sind:

1. Der Kunde hat eine bestehende Zahlungsverpflichtung trotz **Mahnung** nicht erfüllt, und eine **Androhungsfrist von 4 Wochen** muss erfolglos abgelaufen sein. Im Vergleich zur früheren Regelung der Verordnungen über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (AVBEltV) und für die Gasversorgung von Tarifkunden (AVBGasV) wurde die Frist um zwei Wochen auf mindestens vier Wochen verlängert, um dem Haushaltskunden angesichts der Schwere der Maßnahme einen angemessenen Zeitraum zu verschaffen, in dem er die Abwendung der angedrohten Sperre verfolgen kann.
2. Die Unterbrechung darf nicht außer Verhältnis zur Schwere der Zuwiderhandlung stehen. In § 19 Absatz 2 Satz 4 der Stromgrundversorgungsverordnung wird dies ausdrücklich dahingehend konkretisiert, dass der Kunde **mit Zahlungsverpflichtungen von mindestens 100 Euro in Verzug** ist.
3. Eine Versorgungsunterbrechung ist zudem ausgeschlossen, wenn der Kunde darlegt, dass er seinen Verpflichtungen nachkommt, z.B. indem der Träger von Grundsicherungsleistungen (Sozialhilfe, Arbeitslosengeld II oder Sozialgeld) die laufenden oder künftigen Verpflichtungen übernimmt.
4. Schließlich muss die Unterbrechung der Versorgung drei Werktage im Voraus angekündigt werden, wobei die in den oben genannten Verordnungen normierte Drei-Tage-Frist als Mindestfrist zu verstehen ist.

Quelle: Fachliche Hinweise der Bundesagentur für Arbeit zu § 24 SGB II (Anlage)

ANLAGE 4: GESETZESTEXTE

§ 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) weggefallen m. W. z. 25.07.2018

(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

- a. die oder der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann,
- b. der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
- c. 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

- Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen,
- Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,
- konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden, oder
- konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

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.

§ 41 SGB II Berechnung der Leistungen und Bewilligungszeitraum

...

(3) Über den Anspruch auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts ist in der Regel für ein Jahr zu entscheiden (Bewilligungszeitraum). Der Bewilligungszeitraum soll insbesondere in den Fällen regelmäßig auf sechs Monate verkürzt werden, in denen

1. über den Leistungsanspruch vorläufig entschieden wird (§ 41a) oder
2. die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung unangemessen sind.

Die Festlegung des Bewilligungszeitraums erfolgt einheitlich für die Entscheidung über die Leistungsansprüche aller Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft.

§ 556 BGB Vereinbarungen über Betriebskosten

(1) Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt. Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Für die Aufstellung der Betriebskosten gilt die Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) fort. Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über die Aufstellung der Betriebskosten zu erlassen.

(2) Die Vertragsparteien können vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften vereinbaren, dass Betriebskosten als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesen werden. Vorauszahlungen für Betriebskosten dürfen nur in angemessener Höhe vereinbart werden.

(3) Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1, Absatz 2 Satz 2 oder Absatz 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.