

Kosten der Unterkunft und Heizung

Einleitung

Diese Dienstordnung regelt die Gewährung von Leistungen für die Kosten der Unterkunft und Heizung mit dem Ziel einer einheitlichen Bearbeitung sowohl im Jobcenter Bonn als auch im Amt für Soziales und Wohnen. Die Besonderheiten des Einzelfalles sind zu berücksichtigen.

Anzuwendende Vorschriften

Rechtsgrundlage für die Leistung für Unterkunft und Heizung sind

- § 22 Sozialgesetzbuch II (SGB II)
- § 35 Sozialgesetzbuch XII (SGB XII)
- § 3 Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)

Die Regelungen der Arbeitshilfe „Bedarfe der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“ des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales NW (MAIS), 6. Auflage, Stand 01.09.2013 sind sowohl für die Leistungsgewährung nach dem SGB II als auch nach dem SGB XII und AsylbLG verbindlich.

Die Dienstordnung übernimmt daher den Text der Arbeitshilfe des MAIS und ergänzt diese um kommunale Regelungen und Erläuterungen. Diese Kommunalen Ergänzungen werden durch *Kursivschrift* in Grün oder in grünen Einrahmungen kenntlich gemacht.

Eine Überarbeitung der Dienstordnung aufgrund der Änderung des SGB II zum 06.08.2016 erfolgt sukzessiv, hierbei werden zukünftig nicht mehr zutreffende oder für die Bearbeitung nicht notwendige Abschnitte der Arbeitshilfe des MAIS entfallen.

Vereinbarungen zu den Kosten der Unterkunft

Bei der Bearbeitung sind folgende Vereinbarungen zu berücksichtigen:

Kooperations- und Zielvereinbarung zwischen der Bundesstadt Bonn, Amt für Soziales und Wohnen und dem Jobcenter Bonn zu den Leistungen nach § 22 SGB II sowie

Ausführungsregelungen zur Kooperations- und Zielvereinbarung, die auch für die Bearbeitung von Leistungen nach dem SGB XII und AsylbLG im Amt für Soziales und Wohnen gelten.

(Jobcenter siehe: D32302-ARGE-Bonn → SGB II → Kapitel 3 - § 20 bis § 35 → § 22 - Kosten der Unterkunft → Rechtsnormen;Regelungen → Zielvereinbarung 50-4

Amt 50 siehe „sozinfo“)

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Vereinbarung zwischen der Bundesstadt Bonn, Amt für Soziales und Wohnen, dem Jobcenter Bonn und dem Deutschen Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e.V.
(Jobcenter siehe: D32302-ARGE-Bonn → SGB II → Kapitel 3 - § 20 bis § 35 → § 22 - Kosten der Unterkunft → Mieterberatung – Mieterbund
Amt 50 siehe „sozinfo“)

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Inhalt

<u>EINLEITUNG</u>	<u>I</u>
<u>ANZUWENDENDE VORSCHRIFTEN</u>	<u>I</u>
<u>VEREINBARUNGEN ZU DEN KOSTEN DER UNTERKUNFT</u>	<u>I</u>
<u>INHALT</u>	<u>1</u>
<u>VORWORT</u>	<u>6</u>
<u>I. RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>8</u>
§ 22 SGB II (FASSUNG AB 06.08.2016)	8
§ 35 SGB XII (FASSUNG AB 01.01.2016)	10
<u>II. BEDARFE FÜR DIE UNTERKUNFT GEM. § 22 ABS. 1 SGB II</u>	<u>12</u>
II.1. ALLGEMEINES	12
KOMMUNALE ERGÄNZUNG:	12
II.2. UMFANG DER UNTERKUNFTSKOSTEN	12
II.2.1. DEFINITION DER UNTERKUNFT	12
II.2.2. BEDARFE DER UNTERKUNFT	14
KOMMUNALE ERGÄNZUNG: STAFFELMIETVERTRÄGE	15
II.2.3. AUFTEILUNG DER BEDARFE NACH KOPFTEILEN	16
KOMMUNALE ERGÄNZUNG: ABWEICHUNG VOM KOPFTEILPRINZIP	16
II.2.4. BESTANDTEILE DER BEDARFE FÜR UNTERKUNFT	16
KOMMUNALE ERGÄNZUNG: BEGRIFFSBESTIMMUNGEN	17
II.2.5. NICHT ÜBERNAHMEFÄHIGE BEDARFE	17
KOMMUNALE ERGÄNZUNG: GARAGENMIETE	18
KOMMUNALE ERGÄNZUNG: BETREUUNGSPAUSCHALEN	18
KOMMUNALE ERGÄNZUNG:	19
II.3. ANGEMESSENHEIT DER BEDARFE FÜR UNTERKUNFT	19
II.3.1. DEFINITION DER REFERENZMIETE	20
KOMMUNALE ERGÄNZUNG: REFERENZMIETE	21
II.3.2. ANGEMESSENE WOHNUNGSGRÖßE	22
KOMMUNALE ERGÄNZUNG:	23
II.3.3. BESTIMMUNG DER ANGEMESSENEN REFERENZMIETE / „SCHLÜSSIGES KONZEPT“	25
KOMMUNALE ERGÄNZUNG:	26
II.3.4. FOLGEN DER VERWERFUNG ODER BEI NICHTVORLIEGEN EINES „SCHLÜSSIGEN KONZEPTE“	33
II.3.5. KONKRETE ANGEMESSENHEIT (PRÜFUNG DES EINZELFALLES)	34
KOMMUNALE ERGÄNZUNG: BETREUTES WOHNEN	35
KOMMUNALE ERGÄNZUNG: VERFÜGBARKEIT	36
II.4. ANGEMESSENHEIT DER NEBENKOSTEN (KALTE BETRIEBSKOSTEN)	38
II.4.1. ALLGEMEINES	38
II.4.2. ANWENDBARKEIT DER PRODUKTTHEORIE	39
KOMMUNALE ERGÄNZUNG: BRUTTOKALTMIETE	39
II.4.3. BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG	40
KOMMUNALE ERGÄNZUNG: REGELMÄßIGE ABRECHNUNGSPRÜFUNG	40
KOMMUNALE ERGÄNZUNG: KEINE KOSTENÜBERNAHME	40

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

KOMMUNALE ERGÄNZUNG: PRÜFUNG KOSTENSENKUNGSVERFAHREN	41
KOMMUNALE ERGÄNZUNG: KEINE GESONDERTE ANTRAGSTELLUNG	41
II.5. KOSTENSENKUNGSVERFAHREN	42
KOMMUNALE ERGÄNZUNG: HINWEIS ZUM BEWILLIGUNGSZEITRAUM IM SGB II	42
II.5.1. ALLGEMEINES	42
KOMMUNALE ERGÄNZUNG	42
II.5.2. KOSTENSENKUNGSVERFAHREN	42
KOMMUNALE ERGÄNZUNG: VERGLEICHSBERECHNUNG	44
KOMMUNALE ERGÄNZUNG: SCHRIFTFORM	46
II.5.3. TEMPORÄRE ÜBERNAHME UNANGEMESSENER UNTERKUNFTSKOSTEN	47
KOMMUNALE ERGÄNZUNG: UNTERSCHREITEN DER 6-MONATSFRIST	47
III. BEDARFE FÜR DIE HEIZKOSTEN GEM. § 22 ABS. 1 SGB II	50
III.1. ALLGEMEINES	50
KOMMUNALE ERGÄNZUNG	50
III.2. UMFANG DER HEIZKOSTEN	50
KOMMUNALE ERGÄNZUNG: KOSTENSCHÄTZUNG BETRIEBSSTROM	50
KOMMUNALE ERGÄNZUNG:	51
III.2.1. LAUFENDE HEIZKOSTENVORAUSZAHLUNGEN	51
III.2.2. EINMALLEISTUNGEN / WINTERBRAND	51
KOMMUNALE ERGÄNZUNG	52
III.3. ANGEMESSENHEIT DER HEIZKOSTEN	53
III.3.1. FAKTOREN FÜR DIE HÖHE DER HEIZKOSTEN	53
III.3.2. NICHTPRÜFUNGSGRENZE	54
KOMMUNALE ERGÄNZUNG	54
KOMMUNALE ERGÄNZUNG	56
III.3.3. ÜBERSCHREITUNG DER NICHTPRÜFUNGSGRENZE	60
KOMMUNALE ERGÄNZUNG:	60
KOMMUNALE ERGÄNZUNG: ÜBERSCHREITUNG DER NICHTPRÜFUNGSGRENZE	60
KOMMUNALE ERGÄNZUNG: BEWERTUNG VON GRÜNDEN	61
III.4. VORGEHEN BEI UNANGEMESSENEN HEIZKOSTEN	62
KOMMUNALE ERGÄNZUNG: VORDRUCKE	62
KOMMUNALE ERGÄNZUNG: VERGLEICHSBERECHNUNG	62
KOMMUNALE ERGÄNZUNG: KOSTENSENKUNG	64
IV. WARMWASSERBEREITUNG GEM. § 21 ABS. 7 SGB II	65
IV.1. ALLGEMEINES	65
KOMMUNALE ERGÄNZUNG	65
IV.2. HÖHE DES MEHRBEDARFES	66
KOMMUNALE ERGÄNZUNG: HÖHE DES MEHRBEDARFS	67
KOMMUNALE ERGÄNZUNG: ANGEMESSENHEIT BEI ZENTRALER WARMWASSERBEREITUNG	67
V. DER „NICHT ERFORDERLICHE UMZUG“ GEM. § 22 ABS. 1 SATZ 2 SGB II	69
KOMMUNALE ERGÄNZUNG: SGB XII	69

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

KOMMUNALE ERGÄNZUNG: HEIZKOSTEN	69
KOMMUNALE ERGÄNZUNG: KEINE KÜRZUNG NACH LEISTUNGSUNTERBRECHUNG	70
<u>VI. RÜCKZAHLUNGEN UND GUTHABEN GEM. § 22 ABS. 3 SGB II / § 82 SGB XII</u>	71
KOMMUNALE ERGÄNZUNG:	71
KOMMUNALE ERGÄNZUNG: VERRECHNUNG DURCH DEN VERMIETER ODER ENERGIEVERSORGER	72
KOMMUNALE ERGÄNZUNG: GEKÜRZTE VORAUSZAHLUNG	73
<u>VII. BEDARFE FÜR UNTERKUNFT UND HEIZUNG BEI SELBST BEWOHNTEM WOHNEIGENTUM</u>	75
VII.1. ALLGEMEINES	75
VII.2. BERÜCKSICHTIGUNGSFÄHIGE AUFWENDUNGEN (UNTERKUNFTSBEDARF)	76
KOMMUNALE ERGÄNZUNG	76
KOMMUNALE ERGÄNZUNG	76
KOMMUNALE ERGÄNZUNG	76
KOMMUNALE ERGÄNZUNG	77
VII.2.1.BERÜCKSICHTIGUNG VON TILGUNGSLEISTUNGEN	77
KOMMUNALE ERGÄNZUNG	78
VII.2.2.BEDARFE FÜR UNABWEISBARE AUFWENDUNGEN FÜR INSTANDHALTUNG UND REPARATUR BEI SELBST BEWOHNTEM EIGENTUM GEM. § 22 ABS. 2 SGB II	78
VII.3. HEIZKOSTEN	81
KOMMUNALE ERGÄNZUNG	81
<u>VIII. RENOVIERUNGSKOSTEN</u>	82
VIII.1. ALLGEMEINES	82
VIII.2. KOSTEN DER EINZUGSRENOVIERUNG	82
KOMMUNALE ERGÄNZUNG	83
VIII.3. KOSTEN DER AUSZUGSRENOVIERUNG	83
KOMMUNALE ERGÄNZUNG	84
VIII.4. SCHÖNHEITSREPARATUREN	84
KOMMUNALE ERGÄNZUNG	84
KOMMUNALE ERGÄNZUNG: ZUSCHLÄGE FÜR INSTANDHALTUNGSKOSTEN BZW. SCHÖNHEITSREPARATUREN UND ABGELTUNGSQUOTEN LT. MIETVERTRAG	85
KOMMUNALE ERGÄNZUNG: RENOVIERUNGSVERPFLICHTUNG	85
KOMMUNALE ERGÄNZUNG: ERFORDERLICHKEIT	87
KOMMUNALE ERGÄNZUNG: ANGEMESSENHEIT	87
<u>IX. ZUSICHERUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG DER AUFWENDUNGEN FÜR DIE NEUE UNTERKUNFT GEM. § 22 ABS. 4 UND 5 SGB II</u>	91
IX.1. ALLGEMEINES	91
KOMMUNALE ERGÄNZUNG:	91

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

KOMMUNALE ERGÄNZUNG: ZUSTÄNDIGKEIT	91
<u>IX.2. UMZUG EINER LEISTUNGSBERECHTIGTEN PERSON ÜBER 25 JAHREN GEM. § 22 ABS. 4 SGB II</u>	93
KOMMUNALE ERGÄNZUNG: MINDESBETRAG DER BETRIEBSKOSTEN:	93
KOMMUNALE ERGÄNZUNG:	95
IX.3. UMZUG EINER LEISTUNGSBERECHTIGTEN PERSON UNTER 25 JAHREN GEM. § 22 ABS. 5 SGB II	97
KOMMUNALE ERGÄNZUNG	97
IX.3.1. SCHWERWIEGENDE SOZIALE GRÜNDE GEM. § 22 ABS. 5 SATZ 2 NR. 1 SGB II	97
KOMMUNALE ERGÄNZUNG	97
KOMMUNALE ERGÄNZUNG	98
IX.3.2. EINGLIEDERUNG IN DEN ARBEITSMARKT GEM. § 22 ABS. 5 SATZ 2 NR. 2 SGB II	99
IX.3.3. SONSTIGE GRÜNDE GEM. § 22 ABS. 5 SATZ 2 NR. 3 SGB II	99
KOMMUNALE ERGÄNZUNG	100
IX.3.4. ENTBEHRlichkeit DER ZUSICHERUNG GEM. § 22 ABS. 5 SATZ 3 SGB II	100
IX.3.5. LEISTUNGS AUSSCHLUSS GEM. § 22 ABS. 5 SATZ 5 SGB II	100
X.1. ALLGEMEINES	102
KOMMUNALE ERGÄNZUNG: AUSNAHME VOM ZUSICHERUNGSERFORDERNIS	102
X.2. WOHNUNGSBESCHAFFUNGSKOSTEN	104
X.3. UMZUGSKOSTEN	105
KOMMUNALE ERGÄNZUNG: ANGEMESSENE KOSTEN	105
X.4. ÜBERNAHME VON MIETKAUTIONEN ALS DARLEHEN	106
KOMMUNALE ERGÄNZUNG: ZUSTÄNDIGKEIT IM SGB XII	106
KOMMUNALE ERGÄNZUNG: ANSPRUCHSVORAUSSETZUNGEN	106
KOMMUNALE ERGÄNZUNG	107
<u>XI. DIREKTZAHLUNGEN AN DEN VERMIETER ODER DAS VERSORGUNGSUNTERNEHMEN GEM. § 22 ABS. 7 SGB II</u>	108
<u>XII. ÜBERNAHME VON SCHULDEN NACH § 22 ABS. 8 SGB II</u>	110
KOMMUNALE ERGÄNZUNG FÜR SGB XII:	112
<u>XIII. INFORMATION BEI RÄUMUNGSKLAGE GEM. § 22 ABS. 9 SGB II</u>	113
<u>XIV. LEISTUNGEN FÜR AUSZUBILDENDE GEM. § 27 ABS. 3 SGB II</u>	114
XIV.1. ALLGEMEINES	114
XIV.2. ANSPRUCHSVORAUSSETZUNGEN	114
<u>XV. UNTERSTÜTZUNGSLEISTUNGEN BEI SOG. „PROBLEMIMMOBILIEN“</u>	116
XV.1. ALLGEMEINES	116
XV.2. UNTERSTÜTZUNGSLEISTUNGEN BEI DER RECHTLICHEN VERTRETUNG GEGENÜBER DEM VERMIETER	117
KOMMUNALE ERGÄNZUNG:	117
XV.2.1. BERATUNG ZUR SELBSTHILFE	118

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

XV.2.2. UNTERSTÜTZUNG DURCH MIETERVEREINE UND KOSTENÜBERNAHME	119
KOMMUNALE ERGÄNZUNG:	119
XV.2.3.ERTEILUNG EINER VOLLMACHT	119
XV.2.4.ÜBERWEISUNG DER BEDARFE FÜR UNTERKUNFT UND HEIZUNG AUF EIN „ANDERKONTO“	120
XV.3. ABTRETUNG VON MIETRECHTLICHEN ANSPRÜCHEN	121
KOMMUNALE ERGÄNZUNG	121
XV.4. UMGANG MIT MIETMINDERUNGEN GEM. § 536 BGB	121
XVI. ANLAGEN	123
KOMMUNALE ERGÄNZUNG:	123
KOMMUNALE ERGÄNZUNG - ANHANG	124
VERGLEICH HEIZSPIEGELDATEN MITTEL /ZU HOCH	126

Vorwort

Die vorliegende Fortschreibung der Arbeitshilfe wurde im Rahmen einer Arbeitsgruppe unter fachlicher Mitwirkung von Vertretern der kommunalen Träger erarbeitet. Hierbei achtete man auf eine gleichmäßige regionale Verteilung der Teilnehmerinnen und Teilnehmer sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Kreisen und Städten geachtet. Darüber hinaus haben auch Richter der Sozialgerichtsbarkeit Nordrhein-Westfalen an den Sitzungen der Arbeitsgruppe teilgenommen und wertvolle Hinweise zu den auftretenden Rechtsfragen gegeben.

Die Arbeitshilfe soll das Thema „Bedarfe für Unterkunft und Heizung (BdU) nach § 22 SGB II“ in einem Gesamtzusammenhang behandeln und dabei auf aktuelle Entwicklungen und Problemstellungen verweisen, wobei auch auf einschlägige Rechtsprechung eingegangen wird. Sie soll der Praxis Hilfestellungen geben, die Vorschriften über die Gewährung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gesetzeskonform anzuwenden und die entscheidungserheblichen Voraussetzungen zu beachten. Dies ist insbesondere für eine gerichtsfeste Entscheidungspraxis geboten.

Dabei soll den zuständigen kommunalen Trägern der Leistungen nach § 22 SGB II hinreichender Entscheidungsspielraum verbleiben, um örtliche Gegebenheiten und Besonderheiten des Einzelfalles berücksichtigen zu können.

Zentraler Inhalt der Vorschrift ist die „Angemessenheit“ der Bedarfe für Unterkunft und Heizung. Bei der gesetzeskonformen Auslegung dieses unbestimmten Rechtsbegriffes treten vielfältige Abgrenzungsschwierigkeiten auf. Hierzu zeigt die Arbeitshilfe unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung praxistaugliche Lösungsansätze zur Ermittlung der angemessenen Referenzmiete und zur Erstellung eines sog. „schlüssigen Konzepts“ auf. Entsprechendes gilt für die Aufforderung zur Senkung der Kosten bei Unangemessenheit der Unterkunft und das hierbei einzuhaltende Verfahren.

Der Einfluss der Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung auf den Wohnungsmarkt, insbesondere die Höhe des Mietniveaus, ist kritisch zu beobachten. Insbesondere soll die Entstehung von neuen sozialen Brennpunkten vermieden werden.

Völlig neu wurde das Kapitel XV. „Unterstützungsleistungen bei sog. „Problemimmobilien“ in die 6. Auflage aufgenommen. Dies geschah vor dem Hintergrund der in der Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten“

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

ten in NRW“ gewonnenen Erkenntnisse. Den Leistungsträgern sollen dadurch Handlungsmöglichkeiten gegenüber Vermietern aufgezeigt werden, die den an Leistungsempfängerinnen und Leistungsempfänger vermieteten Wohnraum zunehmend verwahrlosen lassen.

Zusätzlich enthält die Arbeitshilfe ein Prüfraster für die Beurteilung der Angemessenheit von Unterkunftskosten, einen Ablaufplan zum Kostensenkungsverfahren sowie Mustertexte für Bescheide bzw. Anhörungen.

Die Arbeitshilfe wird auch Online zum Download angeboten. Bei dieser Onlineversion wurden die zitierten Entscheidungen verlinkt, so dass ein unmittelbarer Zugriff auf die zugrundeliegenden obergerichtlichen Entscheidungen möglich ist. Der Download kann unter www.mais.nrw.de erfolgen.

Die Arbeitshilfe wird regelmäßig der aktuellen Rechtslage und der höchstrichterlichen Rechtsprechung angepasst.

I. Rechtsgrundlagen

§ 22 SGB II (Fassung ab 06.08.2016)

(1) Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es der oder dem alleinstehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Eine Absenkung der nach Satz 1 unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.

(1a) Bei leistungsberechtigten Personen, die einer Wohnsitzregelung nach § 12a Absatz 2 und 3 des Aufenthaltsgesetzes unterliegen, bestimmt sich die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Ort, an dem die leistungsberechtigte Person ihren Wohnsitz zu nehmen hat.

(2) Als Bedarf für die Unterkunft werden auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne des § 12 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. Übersteigen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Bedarf für die Unterkunft nach Satz 1, kann der kommunale Träger zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbringen, das dinglich gesichert werden soll.

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

(4) Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll die erwerbsfähige leistungsberechtigte Person die Zusicherung des für die neue Unterkunft zuständigen kommunalen Trägers zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

(5) Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur anerkannt, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn

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

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

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 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 den Erwerb von Genossenschaftsanteilen sollen als Darlehen erbracht werden.

(7) Soweit Arbeitslosengeld II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung geleistet wird, ist es auf Antrag der leistungsberechtigten Person an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen. Es soll an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. Das ist insbesondere der Fall, wenn

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

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

(8) Sofern Arbeitslosengeld II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung erbracht wird, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Vermögen nach § 12 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 ist vorrangig einzusetzen. Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.

(9) Geht bei einem Gericht eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Absatz 1, 2 Satz 1 Nummer 3 in Verbindung mit § 569 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ein, teilt das Gericht dem örtlich zuständigen Träger nach diesem Buch oder der von diesem beauftragten Stelle zur Wahrnehmung der in Absatz 8 bestimmten Aufgaben unverzüglich Folgendes mit:

1. den Tag des Eingangs der Klage,

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

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.

§ 35 SGB XII (Fassung ab 01.01.2016)

(1) Bedarfe für die Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt. Bedarfe für die Unterkunft sind auf Antrag der leistungsberechtigten Person durch Direktzahlung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu decken. Direktzahlungen an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte sollen erfolgen, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. Das ist insbesondere der Fall, wenn

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

Werden die Bedarfe für die Unterkunft und Heizung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gedeckt, hat der Träger der Sozialhilfe die leistungsberechtigte Person darüber schriftlich zu unterrichten.

(2) Übersteigen die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, sind sie insoweit als Bedarf der Personen, deren Einkommen und Vermögen nach [§ 27](#) Absatz 2 zu berücksichtigen sind, anzuerkennen. Satz 1 gilt so lange, als es diesen Personen 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. Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft haben Leistungsberechtigte den dort zuständigen Träger der Sozialhilfe über die nach den

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Sätzen 1 und 2 maßgeblichen Umstände in Kenntnis zu setzen. Sind die Aufwendungen für die neue Unterkunft unangemessen hoch, ist der Träger der Sozialhilfe nur zur Übernahme angemessener Aufwendungen verpflichtet, es sei denn, er hat den darüber hinausgehenden Aufwendungen vorher zugestimmt. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten können bei vorheriger Zustimmung übernommen werden; Mietkautionen sollen als Darlehen erbracht werden. Eine Zustimmung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den Träger der Sozialhilfe veranlasst wird oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zustimmung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

(3) Der Träger der Sozialhilfe kann für seinen Bereich die Bedarfe für die Unterkunft durch eine monatliche Pauschale festsetzen, wenn auf dem örtlichen Wohnungsmarkt hinreichend angemessener freier Wohnraum verfügbar und in Einzelfällen die Pauschalierung nicht unzumutbar ist. Bei der Bemessung der Pauschale sind die tatsächlichen Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarkts, der örtliche Mietspiegel sowie die familiären Verhältnisse der Leistungsberechtigten zu berücksichtigen. Absatz 2 Satz 1 gilt entsprechend.

(4) Bedarfe für Heizung und zentrale Warmwasserversorgung werden in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind. Die Bedarfe können durch eine monatliche Pauschale festgesetzt werden. Bei der Bemessung der Pauschale sind die persönlichen und familiären Verhältnisse, die Größe und Beschaffenheit der Wohnung, die vorhandenen Heizmöglichkeiten und die örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

II. Bedarfe für die Unterkunft gem. § 22 Abs. 1 SGB II

II.1. Allgemeines

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

Bei der Beurteilung des unbestimmten Rechtsbegriffes der Angemessenheit ist die gründliche Prüfung des Einzelfalles wichtig.¹ Der Angemessenheitsbegriff beinhaltet für den Grundbesitzer keinen Beurteilungsspielraum und ist damit vollständig durch das Gericht überprüfbar.²

Kommunale Ergänzung:

*Bezieht eine **Bedarfsgemeinschaft** Leistungen nach **verschiedenen Anspruchsgrundlagen**, ist nach Absprache zwischen den Sachbearbeitern eine einheitliche Entscheidung zu treffen.*

*Bei **Zuständigkeitswechsel** ist die zuerst getroffene Entscheidung bindend, sofern kein neuer Sachverhalt vorliegt.*

II.2. Umfang der Unterkunftskosten

Voraussetzung für die Übernahme von Unterkunftskosten ist, dass diese tatsächlich entstehen. Zu beachten ist, dass die Rückwirkung der Antragstellung zum Ersten des Monats gem. § 37 Abs. 2 Satz 2 SGB II auch für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung anzuwenden ist.³

II.2.1. Definition der Unterkunft

Als „Unterkunft“ sind alle baulichen Anlagen oder Teile hiervon zu werten, die geeignet sind, vor den Unbilden der Witterung zu schützen und einen Raum für Privatheit zu gewährleisten⁴. Unterkünfte sind daher neben Mietwohnungen und Eigentumswohnungen oder Eigenheimen, insbesondere auch Not- oder Obdachlosenunterkünften⁵, Frauenhäuser⁶, Hotel-/Pensionszimmer⁷, Schiffe und Wohnwagen bzw. Wohnmobile⁸.

¹ vgl. Bundessozialgericht (BSG), [Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 10/06 R.](#)

² BSG, [Urteil vom 17.12.2009, Az.: B 4 AS 27/09 R.](#); BSG, [Urteil vom 07.11.2006, a.a.O.](#)

³ vgl. Burkiczak in: Beck'scher Onlinekommentar SGB II, § 37 Rdnr. 13.

⁴ BSG, [Urteil vom 17.06.2010, Az.: B 14 AS 79/09 R.](#)

⁵ Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), [Urteil vom 12.12.1995, Az.: 5 C 28/93.](#)

⁶ LSG Nordrhein-Westfalen (LSG NRW), [Urteil vom 23.02.2010, Az.: L 1 AS 36/09.](#)

⁷ SG Augsburg, [Urteil vom 23.03.2009, Az.: S 9 AS 187/09.](#)

⁸ BSG, [Urteil vom 17.06.2010, Az.: B 14 AS 79/09 R.](#)

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Die Bedarfe für Unterkunft, die für den Aufenthalt im Frauenhaus anfallen, werden zweckmäßigerweise direkt mit dem Frauenhaus abgerechnet. Wird ein auswärtiges Frauenhaus in Anspruch genommen, erfolgt gem. § 36a SGB II ein Kostenerstattungsverfahren zwischen den kommunalen Trägern.

Voraussetzung für die Übernahme der Bedarfe ist aber, dass es sich um eine privat genutzte Unterkunft handelt. Kosten für gewerblich genutzte Räume werden nicht übernommen, auch wenn sich die Hilfebedürftigen tagsüber ausschließlich dort aufhalten.⁹ Wenn der angemietete Wohnraum so klein ist, dass ein Lagerraum zur angemessenen Unterbringung von persönlichen Gegenständen des Betroffenen erforderlich ist, kann ein Anspruch auf Leistungen für den zusätzlichen Lagerraum bestehen.¹⁰ Die Kosten für die Unterkunft und einen Lagerraum dürfen allerdings in der Gesamtsumme die Angemessenheitsgrenze nicht überschreiten.

Da grundsätzlich nur Kosten für den aktuellen Unterkunftsbedarf übernommen werden, ist maßgeblich, ob die Unterkunft tatsächlich genutzt wird. Daher kommt es auf die Rechtmäßigkeit der Nutzung (beispielsweise fehlende Untermieterlaubnis oder baurechtliche Unzulässigkeit der Nutzung) und formal vertragliche Verhältnisse¹¹ nicht an, solange dem Hilfebedürftigen Kosten entstehen.¹²

Allerdings sind Kosten einer Unterkunft, die auf einem Mietvertrag beruhen, der ein gesetzliches Verbot verletzt, im Regelfall nicht zu übernehmen (z.B. Nutzung eines Gartenhauses, das sich in einer Kleingartenkolonie befindet).

Entsprechendes gilt für Kosten der Unterkunft, wenn die Art des Wohnens gegen nicht zur Disposition des Einzelnen stehende öffentlich-rechtliche Vorschriften, die auch dem Schutz der Allgemeinheit dienen, verstößt und zudem eine Ordnungswidrigkeit darstellt.¹³

Die tatsächliche Nutzung entfällt nicht schon bei gelegentlichen Aufenthalten oder Übernachtungen bei Dritten, zeitlich überschaubaren Krankenhaus- oder Einrichtungsaufenthalten oder einem Auslandsurlaubsaufenthalt, der den gewöhnlichen Inlandsaufenthalt unberührt lässt.¹⁴ Dies gilt jedenfalls bei einem Zeitraum von unter sechs Monaten.¹⁵

⁹ BSG, [Urteil vom 23.11.2006, Az.: B 11b AS 3/05 R.](#)

¹⁰ BSG, [Urteil vom 16.12.2008, Az.: B 4 AS 1/08 R.](#); Bayerisches Landessozialgericht (Bayer. LSG), [Urteil vom 28.11.2012, Az.: L 11 AS 79/09 ZVW.](#)

¹¹ Bayer. LSG, [Urteil vom 15.03.2007, Az.: L 7 AS 134/06.](#)

¹² BSG, [Urteil vom 03.03.2009, Az.: B 4 AS 37/08 R.](#)

¹³ LSG Berlin-Brandenburg (LSG BB), [Beschluss vom 12.10.2007, Az.: L 19 B 1700/07 AS ER.](#)

¹⁴ vgl. BSG, [Urteil vom 19.10.2010, Az.: B 14 AS 50/10 R.](#)

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

In diesem Zusammenhang ist allerdings der Leistungsausschluss gem. § 7 Abs. 4 SGB II zu beachten:

Ist der Unterkuftsbedarf übergangsweise anderweitig gedeckt, kommt beispielsweise bei kurzer Haftstrafe, auch ohne aktuelle Nutzung, eine Übernahme der Unterkuftskosten als Wohnungserhaltungsbedarf aufgrund des Leistungsausschlusses nach § 7 Abs. 4 SGB II allenfalls nach dem SGB XII in Betracht.¹⁶ Bei nicht nur kurzzeitiger Haftstrafe kommen allenfalls bei aufgelaufenen Schulden Leistungen zur Sicherung einer angemessenen Unterkuft und damit zur Vermeidung drohender Wohnungslosigkeit (§ 22 Abs. 8 SGB II) bei Haftentlassung in Betracht,¹⁷ allerdings nur dann, wenn noch keine Räumungsklage infolge einer bereits erfolgten Vermieterkündigung durchgeführt worden ist.

II.2.2. Bedarfe der Unterkuft

Voraussetzung für die Kostenübernahme ist, dass Aufwendungen für die Unterkuft tatsächlich entstehen.¹⁸ Dies ist nicht der Fall, wenn die Unterkuft unentgeltlich gewährt wird oder werden muss (beispielsweise dinglich gesichertes Wohnrecht, Aufnahme bei Freunden ohne Untermietverhältnis). Insbesondere scheidet eine Kostenübernahme auch dann aus, wenn die leistungsberechtigte Person keiner ernsthaften bzw. wirksamen Zahlungsverpflichtung z.B. aus einem Mietvertrag ausgesetzt ist. Dies kann z.B. bei nur zum Schein abgeschlossenen Mietverträgen (sog. Scheingeschäft gem. § 117 BGB) der Fall sein.¹⁹

Insbesondere wird bei Vorliegen der Voraussetzungen für eine Haushaltsgemeinschaft mit Verwandten i.S.d. § 9 Abs. 5 SGB II die Unentgeltlichkeit der Unterkuft vermutet.²⁰ Die leistungsberechtigte Person kann diese Vermutung jedoch widerlegen. Die Vermutung ist erst widerlegt, wenn neben der glaubhaften und zweifelsfreien Versicherung des Hilfesuchenden und gegebenenfalls der weiteren Mitglieder der Haushaltsgemeinschaft, dass er keine oder keine ausreichenden Leistungen zum Lebensunterhalt erhält, nachvollziehbare und überprüfbare Tatsachen behauptet und glaubhaft gemacht werden, welche die Richtigkeit der Vermutung erschüttern.²¹

¹⁵ BSG, [Urteil vom 19.10.2010, a.a.O.](#)

¹⁶ BVerwG, [Urteil vom 22.12.1998, Az.: 5 C 21.97.](#)

¹⁷ Berlit in: LPK-SGB II, § 22 Rdnr. 18.

¹⁸ BSG, [Urteil vom 14.04.2011, Az.: B 8 SO 18/09 R](#); BSG, [Urteil vom 18.02.2010, Az.: B 14 AS 32/08 R.](#)

¹⁹ LSG Baden-Württemberg (LSG BW), [Urteil vom 21.11.2012, Az.: L 2 AS 5209/11.](#)

²⁰ Mecke in Eicher/Spellbrink, SGB II, § 9 Rdnr. 64.

²¹ Hänlein in Gagel SGB II, § 9 Rdnr. 79; Mecke in Eicher/Spellbrink, SGB II, § 9 Rdnr. 67.

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Bei der Prüfung, ob Unterkunftskosten entstehen, ist grundsätzlich ein tatsächlich abgeschlossener Mietvertrag erforderlich. Dieser muss aber nicht zwingend in Schriftform vorliegen (Formfreiheit).²² In jedem Fall ist aber im Einzelfall ein kritisches Hinterfragen der Ernsthaftigkeit des Mietvertrages geboten.

Bei Verträgen zwischen Angehörigen ist ein Fremdvergleich zu Verträgen mit Personen, die nicht miteinander verwandt sind, nicht vorzunehmen. Entscheidend ist alleine, ob eine zivilrechtlich wirksame Vereinbarung getroffen wurde und diese auch tatsächlich gelebt wird.²³ So ist beispielsweise bei dauerhaft gestundeten Mietforderungen nicht von der Ernsthaftigkeit der Mietforderung gegenüber dem Leistungsempfänger auszugehen. In einem solchen Fall sind damit keine Unterkunftskosten zu übernehmen.

Nach § 22 SGB II werden angemessene Unterkunftskosten in tatsächlicher Höhe in der Regel nur für eine einzige Unterkunft anerkannt, selbst wenn der Hilfebedürftige mehrere Wohnungen nutzen kann oder tatsächlich nutzt.²⁴ In einem solchen Fall ist darauf abzustellen, welche der Wohnungen überwiegend genutzt wird.

Ausnahmsweise können jedoch doppelte Mietkosten übernommen werden. Dies kann z.B. im Falle eines vom Grundsicherungsträger veranlassten Umzuges der Fall sein, wenn für einen Übergangszeitraum Doppelmietzahlungen unvermeidbar sind. Dabei handelt es sich allerdings um Wohnungsbeschaffungs- bzw. Umzugskosten i.S.d. § 22 Abs. 6 SGB II (siehe: X.2.) und nicht um Bedarfe für Unterkunft und Heizung i.S.d. § 22 Abs. 1 SGB II.

Aufwendungen für eine Zweitwohnung, die entstehen, weil eine Erwerbstätigkeit in einer größeren Entfernung aufgenommen wird, sind jedoch im Regelfall im Rahmen einer Mobilitätshilfe gem. § 16 Abs. 1 SGB II i.V.m. § 53 Abs. 1 SGB III oder im Rahmen der Einkommensanrechnung bei den mit dem Einkommen verbundenen notwendigen Ausgaben gem. § 6 Abs. 1 Nr. 3 ALG II-V zu berücksichtigen und nicht im Rahmen des § 22 SGB II.

Kommunale Ergänzung: Staffelmietverträge

Eine Staffelmietvereinbarung ist gemäß § 557a BGB rechtmäßig, wenn

- die Miete für mindestens ein Jahr unverändert bleibt,*
- die Erhöhung jeweils in einem Geldbetrag ausgewiesen wird (eine alleinige prozentuale Angabe ist unwirksam).*

²² vgl. BSG, [Urteil vom 07.05.2009, Az.: B 14 AS 31/07 R.](#)

²³ LSG BW, [Urteil vom 21.11.2012, Az.: L 2 AS 5209/11.](#)

²⁴ Bayer. LSG, [Urteil vom 01.07.2010, Az.: L 11 AS 442/09.](#)

Während der Laufzeit der Staffelmietvereinbarung sind Mieterhöhungen aus anderen Gründen (Modernisierung, Vergleichsmieten) ausgeschlossen.

II.2.3. Aufteilung der Bedarfe nach Kopfteilen

Wird eine Unterkunft von mehreren Personen gemeinsam genutzt, sind die gesamten Kosten (Grundmiete, kalte Betriebskosten und Heizkosten) gleichmäßig pro Kopf aufzuteilen. Dies hat regelmäßig unabhängig vom Alter, der Nutzungsintensität oder der Zugehörigkeit zur Bedarfsgemeinschaft zu erfolgen.²⁵ Voraussetzung für die Aufteilung nach Köpfen ist auch die tatsächliche Nutzung der Wohnung durch alle Beteiligten. Nicht ausreichend für eine Aufteilung ist somit der gelegentliche Aufenthalt weiterer Personen z.B. zu Besuchszwecken.²⁶

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang die neueste Rechtsprechung des Bundessozialgerichts zu einer möglichen Ausnahme vom Kopfteilprinzip.²⁷

Kommunale Ergänzung: Abweichung vom Kopfteilprinzip

Entschieden wurde hier in einem Fall, in dem für ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft aufgrund einer Sanktion vorübergehend (3 Monate) kein Mietanteil mehr geleistet wird. Sofern dieser Anteil von der sanktionierten Person nicht anderweitig aufgebracht werden kann, entsteht für die restlichen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft eine Bedarfsunterdeckung. In dieser Situation ist vom Kopfteilprinzip abzuweichen und der KdU-Anteil der sanktionierten Person dem Bedarf der restlichen Bedarfsgemeinschaft zuzurechnen und zu berücksichtigen.

II.2.4. Bestandteile der Bedarfe für Unterkunft

Zu den Unterkunftskosten zählen im Einzelnen die nachfolgenden Aufwendungen:

Bei Mietobjekten:

- Vertraglich vereinbarter Mietzins (Grundmiete oder Nettokaltmiete)
- Nutzungsentschädigungen (z.B. bei Weiternutzung einer Wohnung nach Ende des Mietvertrages)
- Beiträge bei Genossenschaftswohnungen
- Nebenkosten (kalte Betriebskosten), die gem. § 556 BGB i.V.m. Betriebskostenverordnung auf den Mieter umgelegt werden dürfen

²⁵ BSG, [Urteil vom 23.11.2006, Az.: B 11b AS 1/06 R](#); BSG, [Urteil vom 31.10.2007, Az.: B 14/11b AS 7/07 R](#).

²⁶ vgl. Luik in: Eicher, SGB II, § 22 Rdnr. 69 ff..

²⁷ Vgl. BSG, [Urteil vom 23.05.2013, Az.: B 4 AS 67/12 R](#).

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

- Kosten des Erhaltungsaufwandes
- Schönheitsreparaturen, soweit sie vertraglich geschuldet sind
- Anschlussgebühren für Kabelfernsehen oder „Sat-Schüssel“ (nur , wenn sie im Mietvertrag fest an die Miete der Wohnung gekoppelt sind und nicht vermieden oder verringert werden können)²⁸
- Angemessene Kosten für Unterbringung und Einlagerung von Hausrat und Möbeln
- Haftpflichtversicherung²⁹

Kommunale Ergänzung: Begriffsbestimmungen

Nettokaltmiete = Grundmiete

Bruttokaltmiete = Grundmiete + Betriebskosten (kalt)

Warmmiete = Grundmiete + Betriebskosten + Heiz-/Warmwasserkosten

Nebenkosten = Betriebskosten + Heiz-/Warmwasserkosten

Bei selbst bewohntem Wohneigentum:

- übliche Nebenkosten
- Schuldzinsen
- Sonstige Abgaben und Steuern (z.B. Grundsteuer, dauernde Lasten, sonstige öffentliche Ausgaben, Erbauzinsen)
- Kosten für den Erhaltungsaufwand

Einzelheiten zu den erstattungsfähigen Kosten werden im Abschnitt II.3. (Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft) und im Abschnitt VII. (Bedarfe für Unterkunft und Heizung bei selbst bewohntem Wohneigentum) dargestellt.

Bei den atypischen Unterkunftsverhältnissen sind die o.g. Kosten sinngemäß auf diese Kosten anzuwenden. (siehe II.2.1.)

II.2.5. Nicht übernahmefähige Bedarfe

Keine Bedarfe der Unterkunft sind demgegenüber die Garagenmiete oder die Stellplatzmiete bei regulären Mietverhältnissen. Nur in dem Ausnahmefall, dass die Wohnung nicht ohne

²⁸ BSG, [Urteil vom 19.02.2009, Az.: B 4 AS 48/08 R.](#)

²⁹ Landessozialgericht Hamburg (LSG HH), [Urteil vom 09.08.2012, Az.: L 4 AS 367/10.](#)

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Stellplatz oder Garage anmietbar ist und die Kosten sich einschließlich der Miete hierfür **insgesamt** im Rahmen des Angemessenen halten, darf eine Kostenübernahme erfolgen.³⁰ In einem solchen Fall soll der Mieter den Stellplatz oder die Garage untervermieten, um seiner Selbsthilfeverpflichtung zur Kostensenkung nachzukommen.

Kommunale Ergänzung: Garagenmiete

In Fällen, in denen die Voraussetzungen in der Vergangenheit erfüllt waren, die Summe aus Bruttokaltmiete und Garagenmiete den Richtwert nun aber aufgrund von Mietsteigerungen übersteigt, ist ausnahmsweise eine Teilzahlung bis zur Höhe des Richtwertes möglich.

Es kommt aber nicht in Frage, die Kosten trotz Richtwertüberschreitung zunächst vollständig zu übernehmen und dann ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Kommunale Ergänzung: Betreuungspauschalen

Auch vom Vermieter erhobene Betreuungspauschalen stellen keine Bedarfe für Unterkunft dar. Lt. Entscheidung des Bundessozialgerichtes B 8 SO 19/09 R vom 14.04.2011 sind die Kosten aber dann zu übernehmen, wenn der Mietvertrag nur mit Betreuungspauschale abgeschlossen werden kann und die Gesamtkosten im Rahmen der Bruttokaltmiete liegen.

Auch Schadensersatzansprüche des Vermieters z.B. wegen Beschädigung der Mietsache sind nicht als Unterkunftskosten anzuerkennen. Diese Ansprüche des Vermieters entstehen nur aus Anlass des Mietverhältnisses, aber nicht für die Unterkunft.

Keine Unterkunftskosten sind darüber hinaus solche Bedarfe, die bereits von der Regelleistung umfasst sind. Sind in der Miete derartige Kosten enthalten, müssen diese aus den Unterkunftskosten herausgerechnet werden (*Ausnahmen ergeben sich aus den BSG-Entscheidungen B 14 AS 151/10 R und B 14 AS 14/08 R (siehe Fußnoten), die in der Kommunalen Ergänzung am Ende dieses Kapitels beschrieben sind*). Abzustellen ist hierbei auf den tatsächlichen Kostenanteil³¹, soweit dieser ausgewiesen ist. Für den Fall, dass die Kosten nicht ausgewiesen sind, wird auf die §§ 5 und 6 des Regelbedarfs-Ermittlungsgesetzes (RBEG) unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen Einkommens- und Verbraucherstichprobe (EVS) verwiesen.

Hierzu zählen:

- Warmwasser (bei dezentraler Bereitstellung) gem. § 21 Abs. 7 SGB II (siehe IV.)

³⁰ BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 10/06 R.

³¹ Sächsisches LSG, Urteil vom 07.09.2006, Az.: L 3 AS 11/06.

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

- Haushaltsenergie³²
- Möblierung, soweit die Wohnung auch ohne anmietbar gewesen wäre³³
- Verköstigung

Kommunale Ergänzung:

Wenn diese Aufwendungen allerdings aufgrund mietvertraglicher Vereinbarung untrennbar mit der Miete verbunden sind (z.B. Untermiete, Pensionszimmer, Frauenhaus), sind sie als Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen, soweit die Gesamtkosten noch im Rahmen der Angemessenheit liegen.

Eine Kürzung in Höhe des Regelsatzanteiles (oder eine abweichende Bemessung des Regelsatzes) ist nicht zulässig, wenn diese auf einer hypothetischen Berechnung basiert. Zudem muss aufgrund des Pauschalcharakters der Regelleistung eine Bedarfsdeckung in der Entscheidungsfreiheit des Hilfesuchenden stehen.

II.3. Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft

Die Bedarfe für Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II). Das Kriterium der Angemessenheit ist der zentrale Prüfungsmaßstab für die übernahmefähigen Kosten.

Der Angemessenheitsbegriff ist dabei ein unbestimmter Rechtsbegriff. Das hat zur Folge, dass dieser gerichtlich voll überprüfbar ist.³⁴ Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Angemessenheit zum Einen für die Unterkuftsbedarfe (Grundmiete zzgl. kalter Betriebskosten) und zum Anderen für die Heizkosten getrennt zu prüfen ist.³⁵

Der Grundsicherungsträger hat folglich darzulegen, welche Kriterien und ermittelten Daten der Entscheidung im Hinblick auf die Angemessenheitsgrenze zu Grunde gelegt wurden.

Um eine möglichst einheitliche und gesetzeskonforme Ermittlung der angemessenen Referenzmiete zu erreichen, wird im Folgenden eine schematisierte Vorgehensweise dargestellt. Hiernach wird die Angemessenheit in mehreren Schritten ermittelt.³⁶

Zunächst ist die abstrakte Angemessenheit der Kosten zu überprüfen. Das bedeutet, dass die Kosten dem entsprechen müssen, was für eine angemessene Wohnung auf dem maßgeblichen Wohnungsmarkt aufzubringen ist (abstrakte Angemessenheit).

³² zur Berücksichtigung bei Inklusivmiete: BSG, [Urteil vom 24.11.2011, Az.: B 14 AS 151/10 R.](#)

³³ BSG, [Urteil vom 07.05.2009, Az.: B 14 AS 14/08 R.](#)

³⁴ BSG, [Urteil vom 19.10.2010, Az.: B 14 AS 2/10 R.](#); BSG, [Urteil vom 07.11.2006, a.a.O.](#)

³⁵ Breitkreuz in Beck'scher Online-Kommentar Sozialrecht, § 22 SGB II, Rdnr. 9.

³⁶ BSG, [Urteil vom 22.08.2012, Az.: B 14 AS 13/12 R.](#); BSG, [Urteil vom 07.11.2006, a.a.O.](#)

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Zur Festlegung der abstrakt angemessenen Kosten für die Unterkunft sind zunächst die angemessene Wohnungsgröße (siehe: II.3.2.) und der maßgebliche örtliche Vergleichsraum (siehe: II.3.3.1.) zu ermitteln.³⁷ Angemessen sind die Kosten nur dann, wenn eine Wohnung nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entspricht und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist.³⁸ Die Wohnung muss daher hinsichtlich des auf Grundlage der o.g. Faktoren zu bestimmenden Quadratmeterpreises im unteren Segment der nach der Größe in Betracht kommenden Wohnungen in dem räumlichen Bezirk liegen. Auf die bisherigen Wohnverhältnisse der erwerbsfähigen leistungsberechtigten Person kommt es insoweit nicht an.

II.3.1. Definition der Referenzmiete

Die Referenzmiete hat nicht den Charakter einer Pauschale, da sie weder Abgeltungswirkung noch eine tatsächlich begrenzende Wirkung hat. Vielmehr soll sie eine Orientierung bieten. Die Referenzmiete bestimmt sich nach der so genannten Produkttheorie.³⁹ Hiernach ist die Referenzmiete das Produkt aus der abstrakt angemessenen Quadratmeterzahl und dem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis.

$$\begin{array}{c} \text{abstrakt angemessene Quadratmeterzahl} \\ \times \\ \text{abstrakt angemessener Quadratmeterpreis} \\ = \\ \text{Referenzmiete} \end{array}$$

Konsequenz der Produkttheorie ist, dass der Leistungsempfänger zu Gunsten oder zu Lasten eines Kriteriums (z.B. Wohnungsgröße) abweichen kann, wenn er dies bei einem weiteren Kriterium (z.B. Mietpreis) ausgleicht. Entscheidend ist also nur die ermittelte Gesamtsumme, da es im Ergebnis allein auf die Kostenbelastung des Grundsicherungsträgers ankommt.⁴⁰

Beispiel:

Bei einem Ein-Personen-Haushalt in der Stadt X, in der derzeit eine abstrakt angemessene Referenzmiete von 5,00 EUR/m² akzeptiert wird, ist ein Bedarf für die Unterkunft grundsätzlich bis zur Höhe von 250,00 EUR (5,00 EUR x 50 m²) als angemessen anzuerkennen.

(a) Wird eine nur 40 m² große Wohnung bewohnt, kann ein Mietzins für die Nettokaltmiete bis zu einer Grenze von 6,25 EUR/m² anerkannt werden, da die Gesamtmiete den Referenzwert von insgesamt

³⁷ BSG, [Urteil vom 11.12.2012, Az.: B 4 AS 44/12 R.](#)

³⁸ BSG, [Urteil vom 11.12.2012, a.a.O.](#)

³⁹ BSG, [Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 18/06 R.](#); BSG, [Urteil vom 27.02.2008, Az.: B 14/7b AS 70/06.](#); BSG, [Urteil vom 02.07.2009, Az.: B 14 AS 36/08 R.](#); BSG, [Urteil vom 20.08.2009, Az.: B 14 AS 41/08 R.](#); BSG, [Urteil vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R.](#)

⁴⁰ BSG, [Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 18/06 R.](#)

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

250,00 EUR nicht übersteigt.

(b) Wird hingegen eine 60 m² große Wohnung bewohnt, ist ein Mietzins für die Nettokaltmiete bis zu einer Grenze von 4,16 EUR/m² zu Berücksichtigen. Auch in diesem Fall ist die Nettokaltmiete bis zu einer Grenze von 250,00 EUR zu übernehmen.

Kommunale Ergänzung: Referenzmiete

Ab 01.09.2016 sind folgende Referenzmieten zu berücksichtigen:

Personen im Haushalt	Richtwert Bruttokaltmiete (GM+BK)	Personen im Haushalt	Richtwert Bruttokaltmiete (GM+BK)
1	487,-- €	5	1.041,-- €
2	620,-- €	6	1.181,-- €
3	760,-- €	7	1.321,-- €
4	901,-- €	8	1.461,-- €

zur Übersicht der [Richtwerte/Referenzmieten der Vorjahre](#)

Dabei bestimmt sich die Referenzmiete aufgrund des räumlichen Vergleichsmaßstabes (siehe: II.3.3.1.)⁴¹, so dass im Regelfall ein Umzug in eine Wohngemeinde außerhalb des Vergleichsraumes auch dann nicht verlangt werden kann, wenn sich dort eine niedrigere Referenzmiete ergäbe als am Wohnort, weil Hilfebedürftigen eine Aufgabe ihres sozialen Umfeldes allein aus diesem Grunde grundsätzlich nicht zuzumuten ist. Dass der Maßstab der Angemessenheit der aktuelle Wohnungsmarkt ist, gilt auch dann, wenn während des Leistungsbezugs nach dem SGB II ein Wohnungswechsel in einen anderen Wohnort stattgefunden hat. Auch dann misst sich also die Angemessenheit der Unterkunftskosten nicht an den für den früheren Wohnort geltenden Bedingungen, sondern denen des neuen Wohnortes. Zur Anwendung des § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II vgl. auch V..

Bei der Beurteilung der Angemessenheit von Mietaufwendungen für eine Unterkunft ist im Hinblick auf den Zweck der Leistungen nach dem SGB II – nur den notwendigen Bedarf sicherzustellen – nicht auf den jeweiligen örtlichen Durchschnitt aller gezahlten Mietpreise, sondern auf die im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Leistungsempfängers marktüblichen Wohnungsmieten abzustellen und auf dieser tatsächlichen

⁴¹ BSG, Urteil vom 19.02.2009, Az.: B 4 AS 30/08 R; BSG, Urteil vom 20.08.2009, Az.: B 14 AS 41/08 R; BSG, Urteil vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R; BSG, Urteil vom 20.08.2009, Az.: B 14 AS 65/08 R.

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Grundlage eine Referenzmiete zu ermitteln. Dabei ist u.U. auch der Umzug innerhalb des gesamten räumlichen Vergleichsmaßstabes zumutbar.⁴²

Die Ermittlung der angemessenen Unterkunfts-kosten kann grundsätzlich auch durch eine vom Leistungsträger regelmäßig erstellte Wohnungsmarktanalyse für das gesamte Stadt- oder Kreisgebiet, unterteilt nach den einzelnen Regionen, gestützt werden. Voraussetzung ist allerdings, dass für ein Mietpreissegment auch ausreichend Wohnungen untersucht worden und vorhanden sind.

Die Ermittlung einer regionalen Angemessenheitsgrenze muss auf der Grundlage eines schlüssigen Konzeptes erfolgen. Dieses soll hinreichende Gewähr dafür bieten, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiedergegeben werden.⁴³

II.3.2. Angemessene Wohnungsgröße

Zur Ermittlung der abstrakt angemessenen Bedarfe für die Unterkunft ist als erster Faktor die angemessene Wohnungsgröße unter Berücksichtigung der Größe der Bedarfsgemeinschaft zu bestimmen. Hierbei sind auch nicht leistungsberechtigte Kinder zu berücksichtigen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Die Bemessung der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich alleine nach den Mitgliedern der Bedarfsgemeinschaft. Die Anzahl der Zimmer oder der Zuschnitt der Wohnung hat bei der Bestimmung der Wohnungsgröße außer Betracht zu bleiben.

Zwischenzeitlich hat das Bundessozialgericht in ständiger Rechtsprechung entschieden, dass zur Festlegung der angemessenen Wohnfläche auf die Wohnraumgröße für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau abzustellen ist.⁴⁴

In Nordrhein-Westfalen sind daher seit dem 01.01.2010 die in Nr. 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) angesetzten Werte für Wohnflächen maßgeblich.⁴⁵

Aus der Anwendung der Nr. 8.2 WNB ergeben sich folgende Wohnflächenobergrenzen:

1-Personen-Bedarfsgemeinschaft:	50 m²
2-Personen-Bedarfsgemeinschaft:	65 m²

⁴² LSG NRW, [Urteil vom 16.02.2009, Az.: L 19 AS 62/08](#).

⁴³ BSG, [Urteil vom 18.06.2008, Az.: B 14/7b AS 44/06 R](#); BSG, [Urteil vom 19.03.2008, Az.: B 11b AS 41/06 R](#); BSG, [Urteil vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R](#); BSG, [Urteil vom 17.12.2009, Az.: B 4 AS 50/09 R](#).

⁴⁴ BSG, [Urteil vom 16.05.2012, Az.: B 4 AS 109/11 R](#); BSG, [Urteil vom 20.12.2011, Az.: B 4 AS 19/11 R](#); BSG, [Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 18/06 R](#).

⁴⁵ BSG, [Urteil vom 16.05.2012, Az.: B 4 AS 109/11 R](#); Erlass des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen vom 25.05.2012.

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

3-Personen-Bedarfsgemeinschaft:	80 m²
4-Personen-Bedarfsgemeinschaft:	95 m²
(für jedes weitere Mitglied der Bedarfsgemeinschaft jeweils 15 m² mehr)	

Die Wohnflächenobergrenzen stellen Obergrenzen dar, d.h. begründen keinen Mindestanspruch der Antragsteller. Eine tatsächlich kleinere Wohnung begründet keinen Anspruch auf Umzug in eine noch angemessene größere Wohnung. Findet dennoch ein Umzug statt, werden gem. § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II auch danach nur die Kosten der vorherigen Wohnung übernommen (siehe: V.).

Kommunale Ergänzung:

Im Hinblick auf eine dauerhafte Wohnraumversorgung sind auch die Mindestgrößen zu beachten. Wird die Mindestgröße unterschritten, kann unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles die Wohnungsgröße noch als angemessen anerkannt werden, wenn sichergestellt ist, dass weder familiengerechtes Wohnen gefährdet ist noch der Wohnraum überbelegt wird.

Insbesondere bei Einpersonenhaushalten, die die Wohnfläche von 35 qm unterschreiten, ist darauf zu achten, dass keine Mietpreisüberhöhung besteht und keine Wuchermiete gefordert wird. Im Zweifel ist Amt 50-434/Mietpreisüberhöhung einzuschalten.

Personen im Haushalt	Angemessene Mindest-Wohnfläche	Personen im Haushalt	Angemessene Mindest-Wohnfläche
1	35	5	77
2	45,5	6	87,5
3	56	7	98
4	66,5	8	108,5

Zu beachten ist, dass die in den Nr. 8.2 WNB vorgesehenen Erhöhungen der Wohnungsgröße wegen personenbezogener Merkmale (z.B. bei jungen Ehepaaren, Blinden, rollstuhlfahrenden Schwerbehinderten, Alleinerziehenden mit einem oder mehreren Kindern ab vollendetem 6. Lebensjahr) nicht in die Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße einzu-

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

beziehen sind.⁴⁶ Eine generelle bzw. pauschale Erhöhung der angemessenen Quadratmeterzahl scheidet daher aus.⁴⁷

Zu berücksichtigen sind entsprechende persönliche Merkmale jedoch ggf. bei der konkreten Angemessenheit. (siehe II.3.5.2.)

Sonderproblem: Zusammenwohnen mehrerer Personen (keine Bedarfsgemeinschaft)

Wenn mehrere Personen zusammenleben, ohne eine Bedarfsgemeinschaft zu bilden (beispielsweise Wohngemeinschaft, Kind über 25 Jahre, wohnhaft bei den Eltern), stellt sich ein Problem bei der Ermittlung der Wohnungsgröße, da sich bei einer separaten Berechnung nach Einzelpersonen eine höhere Wohnfläche ergeben würde.

Daher ist die Abgrenzung der Begriffe Bedarfsgemeinschaft / Wohngemeinschaft zu beachten.

Unter einer Wohngemeinschaft ist das Zusammenleben mehrerer unabhängiger, meist nicht verwandter Personen in einer Wohnung zu verstehen. Von einer Wohngemeinschaft ist aber nach der Rechtsprechung des BSG auch dann auszugehen, wenn Verwandte, die keine Bedarfsgemeinschaft i.S. des § 7 Abs. 3 SGB II bilden, eine Wohnung gemeinsam nutzen.⁴⁸

Lebt eine erwerbsfähige leistungsberechtigte Person daher in einer bloßen Wohngemeinschaft, ist bei der Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße allein auf sie als Einzelperson abzustellen.⁴⁹

Beispiel:

Wohnt eine erwerbsfähige leistungsberechtigte Person mit einer weiteren erwerbsfähigen leistungsberechtigten Person zusammen, ohne dass sie eine Bedarfsgemeinschaft i.S.d. § 7 Abs. 3 SGB II, sondern eine Wohngemeinschaft bilden, so steht jedem eine angemessene Quadratmeterzahl von 50 m² zu. Insgesamt wäre also für beide Leistungsberechtigten eine Wohnungsgröße von 100 m² als angemessen anzusehen.

In diesem Fall sind dann für die Bemessung der Referenzmiete die Werte heranzuziehen, die für Wohnraum mit einer Größe von 100 m² anzuwenden sind.

Im Rahmen der Beratung sollte jedoch von den Leistungsträgern stets darauf hingewiesen werden, dass es sich hierbei um Höchstgrenzen handelt. Ggf. sollte auf die Anmietung einer kleineren Wohnung hingewirkt werden.

⁴⁶ Erlass des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales des Landes NRW vom 22.01.2013.

⁴⁷ BSG, [Urteil vom 22.08.2012, Az.: B 14 AS 13/12 R](#) und BSG, [Urteil vom 11.12.2012, Az.: B 4 AS 44/12 R](#).

⁴⁸ BSG, [Urteil vom 07.05.2009, Az.: B 14 AS 14/08 R](#).

⁴⁹ vgl. BSG, [Urteil vom 18.06.2008, Az.: B 14/11b AS 61/06 R](#).

II.3.3. Bestimmung der angemessenen Referenzmiete / „schlüssiges Konzept“

Nach der Bestimmung der abstrakt angemessenen Größe sowie des Wohnstandards ist in einem zweiten Schritt der räumliche Vergleichsmaßstab zu ermitteln. Mit Hilfe des räumlichen Vergleichsmaßstabes kann nun ermittelt werden, wie viel für eine abstrakt in Größe und Standard angemessene Wohnung auf dem entsprechenden Wohnungsmarkt aufzuwenden ist (Ermittlung der Referenzmiete auf Grund eines „schlüssigen Konzepts“). Im nächsten Schritt ist dann zu überprüfen, ob zu den abstrakt ermittelten Kosten auf dem konkreten Wohnungsmarkt auch tatsächlich Wohnungen zur Verfügung stehen.

Bei der nun zu ermittelnden Referenzmiete (Angemessenheitsgrenze) kann sowohl von einer Nettokaltmiete⁵⁰ (zzgl. angemessener kalter Betriebskosten) oder einer Bruttokaltmiete ausgegangen werden.

Die Frage der Bestimmung einer Referenzmiete ist in den letzten Jahren wiederholt Gegenstand zahlreicher Entscheidungen des BSG gewesen.

Das BSG verlangt in ständiger Rechtsprechung⁵¹, dass die Ermittlung der angemessenen Referenzmiete auf einem „schlüssigen Konzept“ beruhen muss. Die zu erfüllenden Anforderungen an das Konzept sind mit jeder Entscheidung gewachsen. Auch ist davon auszugehen, dass der Entscheidungsprozess noch nicht abgeschlossen ist und es in Zukunft zu zahlreichen weiteren Entscheidungen kommen wird. Es muss daher im Rahmen dieser Arbeitshilfe dabei verbleiben, die bisherige Rechtsprechung darzustellen und - soweit möglich - zu erläutern.

Nach dieser Rechtsprechung ist von einem „schlüssigen Konzept“ auszugehen, wenn der Grundsicherungsträger planmäßig im Sinne eines systematischen Vorgehens generelle, wenngleich orts- und zeitbedingte Umstände des maßgeblichen Vergleichszeitraumes in seine Ermittlungen einbezieht und kein punktuell Vorgehen von Fall zu Fall vorliegt.

Dabei sind grundsätzlich alle erforderlichen Tatsachen für sämtliche Anwendungsfälle im maßgeblichen Vergleichsraum heranzuziehen.

⁵⁰ BSG, [Urteil vom 13.04.2011, Az.: B 14 AS 32/09 R.](#)

⁵¹ BSG, [Urteil vom 18.06.2008, Az.: B 14/7b AS 44/06 R.](#); BSG, [Urteil vom 02.07.2009, Az.: B 14 AS 33/08 R.](#); BSG, [Urteil vom 17.12.2009, Az.: B 4 AS 50/09 R.](#); BSG, [Urteil vom 18.02.2010, Az.: B 14 AS 73/08 R.](#); BSG, [Urteil vom 19.10.2010, Az.: B 14 AS 50/10 R.](#); BSG, [Urteil vom 13.04.2011, Az.: B 14 AS 106/10 R.](#); BSG, [Urteil vom 23.08.2011, Az.: B 14 AS 91/10 R.](#); BSG, [Urteil vom 06.10.2011, Az.: B 14 AS 131/10 R.](#); BSG, [Urteil vom 20.12.2011, Az.: B 4 AS 19/11 R.](#); BSG, [Urteil vom 22.03.2012, Az.: B 4 AS 16/11 R.](#)

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Folgende Voraussetzungen müssen hierbei nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts⁵² mindestens erfüllt sein:

- Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobildung),
- es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstands der Beobachtung (Art der Wohnung, Differenzierung nach Standard der Wohnung, Brutto- bzw. Nettokaltmiete und der Wohnungsgröße),
- Angaben über den Beobachtungszeitraum,
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z.B. Mietspiegel),
- Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten,
- Validität der Datenerhebung,
- Einhaltung und öffentlich zugängliche Dokumentation anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z.B. Spannoberweiten oder Kappungsgrenzen).

Dabei ist weiter zu beachten, dass die Kriterien und Methoden der Datenerhebung und deren Auswertung detailliert zu beschreiben und der Öffentlichkeit bekanntzumachen sind.

Die Daten selbst sind zu benennen, um gerichtsfest eine Beurteilung darüber zu ermöglichen, ob ein schlüssiges Konzept vorliegt und um die Daten einerseits und ihre etwaige Gewichtung andererseits nachvollziehen zu können. Die bloße Behauptung aktueller Erhebungen und deren Auswertung reichen hierfür nicht aus.⁵³

Kommunale Ergänzung:

Das von 50-4 erstellte Konzept zur Ermittlung des Richtwertes ist als Anlage 1 Bestandteil dieser Dienstanordnung.

⁵² BSG, [Urteil vom 20.12.2011, Az.: B 4 AS 19/11 R](#) m.w.N..

⁵³ LSG BB, [Urteil vom 08.12.2011, Az.: L 25 AS 1711/07](#).

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

II.3.3.1. Räumlicher Vergleichsmaßstab

Zunächst ist der „räumliche Vergleichsmaßstab“ festzulegen, innerhalb dessen die Ermittlung der Referenzmiete zu erfolgen hat.

Bei der Festlegung sind diejenigen ausreichend großen Räume der Wohnbebauung heranzuziehen (nicht bloße Orts- oder Stadtteile), die auf Grund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden.⁵⁴

Ein Umzug in einen anderen Vergleichsraum, kann vom Hilfebedürftigen in der Regel nicht verlangt werden. Ihm wird insoweit grundsätzlich eine freie Wohnortwahl zugebilligt.⁵⁵ (siehe zum Kostensenkungsverfahren: II.5.2.)

Durch die Heranziehung des unteren Mietpreisniveaus aus dem gesamten Stadtgebiet bzw. räumlichen Vergleichsraum soll verhindert werden, dass eine Abwärtsspirale mit der unerwünschten Folge sozialer Segregation eintritt, wenn nur billige Stadtteile einbezogen und die abstrakt angemessene Miete entsprechend niedrig angesetzt wird.⁵⁶

Aber bereits die Ermittlung des räumlichen Vergleichsmaßstabes stellt die Praxis vor erhebliche Schwierigkeiten, da die Festlegung im Einzelfall große Probleme in sich birgt.

Verlässlich kann wohl nur der „äußerste“ Bereich des Vergleichsmaßstabes beschrieben werden. Hierbei dürfte es sich sinnvollerweise um die Grenzen des Zuständigkeitsbereiches des Grundsicherungsträgers handeln, da es den Trägern wohl nicht zumutbar ist, ein „schlüssiges Konzept“ über den jeweiligen Zuständigkeitsbereich hinaus entwickeln zu müssen. Die Begrenzung nach unten kann sich jedoch im Einzelfall als schwierig erweisen.

Zunächst wird für die Festlegung des räumlichen Vergleichsraums eine strikte Orientierung am kommunalverfassungsrechtlichen Gemeindebegriff vom BSG abgelehnt.⁵⁷ Insbesondere im ländlichen Raum kann es geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiet zusammenzufassen.⁵⁸ Aber auch in diesen Fällen muss der Vergleichsmaßstab die Voraussetzung der „Homogenität“ erfüllen.

⁵⁴ BSG [Urteil vom 19.02.2009, Az.: B 4 AS 30/08 R.](#)

⁵⁵ Piepenstock in: jurisPK-SGB II, § 22 Rdnr. 74.

⁵⁶ BSG, [Urteil vom 17.09.2009, Az.: B 4 AS 27/09 R.](#)

⁵⁷ BSG, [Urteil vom 07.11.2007, Az.: B 7b AS 10/06 R.](#); BSG, [Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R.](#)

⁵⁸ Piepenstock in: jurisPK-SGB II, § 22 Rdnr. 75.

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Bereits entschieden wurde, dass z.B. die gesamten Stadtgebiete von Berlin⁵⁹, München⁶⁰ und Freiburg⁶¹ als maßgeblicher Vergleichsraum erachtet werden.

II.3.3.2. Anforderungen an die Datenerhebung und –auswertung.

Zur Ermittlung der Referenzmiete hat der Leistungsträger im Vergleichsraum die konkreten örtlichen Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt zu ermitteln und zu berücksichtigen.

In die Auswertung müssen grundsätzlich alle Faktoren einfließen, aus denen sich der „Mietpreis“ bestimmt.

Hierzu zählen zumindest der Standard, die Größe und die Ausstattung der Wohnung. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese Faktoren nach ständiger Rechtsprechung des BSG auf den „einfachen Standard“ auf dem örtlichen Wohnungsmarkt (unteres Segment des Wohnungsmarktes)⁶² zu beschränken sind. Danach ist eine Wohnung nur dann angemessen, wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entspricht und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist.⁶³

Die Ermittlungen können auf Wohnungen im unteren Segment beschränkt werden, wenn die Kriterien für deren Auswahl nachvollziehbar offengelegt werden. In diesem Fall ist als Angemessenheitsgrenze der Spannenoberwert, d.h. der obere Wert der ermittelten Mietpreisspanne, zu Grunde zu legen.⁶⁴

Sollen entsprechend Wohnungen im oberen Segment im Rahmen des „schlüssigen Konzeptes“ nicht berücksichtigt werden, müssen zumindest Feststellungen getroffen werden, wie groß deren Anteil am gesamten Wohnungsmarkt ist und inwieweit sich das Preisniveau über dem der sonstigen Wohnungen bewegt.

Für die Datenerhebung kann nicht nur auf die Daten von tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen (Angebotsmieten) zurückgegriffen werden. Vielmehr sind auch die Daten von bereits vermieteten Wohnungen (Bestandsmieten) zu berücksichtigen.⁶⁵

Bei der Datenermittlung muss außerdem nach Wohnungsgrößen differenziert werden, um jeweiligen örtlichen Begebenheiten gerecht zu werden. Dabei ist es jedoch nicht erforderlich,

⁵⁹ BSG, [Urteil vom 13.04.2011, Az.: B 14 AS 85/09 R.](#)

⁶⁰ BSG, [Urteil vom 19.02.2009, Az.: B 4 AS 30/08 R.](#)

⁶¹ BSG, [Urteil vom 13.04.2011, Az.: B 14 AS 106/10 R.](#)

⁶² BSG, [Urteil vom 18.02.2010, Az.: B 14 AS 73/08 R.](#)

⁶³ BSG, [Urteil vom 20.12.2011, Az.: B 4 AS 19/11 R.](#)

⁶⁴ BSG, [Urteil vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R.](#); BSG, [Urteil vom 20.12.2011, a.a.O.](#)

⁶⁵ BSG, [Urteil vom 23.08.2011, Az.: B 14 AS 91/10.](#); LSG NRW, [Urteil vom 12.03.2012, Az.: L 19 AS 174/11.](#)

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

dass die Einteilung in Wohnungsgrößen im Rahmen des „schlüssigen Konzeptes“ mit den abstrakt angemessenen Wohnungsgrößen im Rahmen des SGB II (siehe: II.3.2.) übereinstimmen.⁶⁶

Wohnraum, der nicht dem regulären Mietmarkt zuzurechnen ist, ist nicht zu berücksichtigen. Hierbei kann es sich z.B. um Wohnheime, Herbergen, Gefälligkeitsmietverhältnisse, Ferienwohnungen oder Notunterkünfte handeln.⁶⁷

Weiter müssen die erhobenen Daten vergleichbar sein. Es muss daher derselbe Mietbegriff (Netto-/Bruttokaltmiete) verwendet werden. Wird die Nettokaltmiete als Grundlage gewählt, sind die kalten Nebenkosten (Betriebskosten) von der Bruttokaltmiete abzuziehen. Ist die Bruttokaltmiete Vergleichsbasis, müssen auch Daten zu den Betriebskosten erhoben werden. Die kalten Betriebskosten sind danach als Faktor einzubeziehen. Hierbei sind die örtlichen Betriebskostenübersichten zu berücksichtigen. Auf überregionale Betriebskostenübersichten darf nur dann zurückgegriffen werden, wenn keine örtlichen Übersichten vorhanden sind und die konkreten Umstände von den überregionalen Übersichten korrekt wiedergespiegelt werden. Nach der aktuellen Rechtsprechung ist wohl davon auszugehen, dass das BSG die Heranziehung von Bruttokaltmieten bevorzugt.⁶⁸ Dem Grundsicherungsträger steht es jedoch grundsätzlich frei, für welche der beiden Methoden er sich entscheidet.

Als Erkenntnisquellen zur Ermittlung der Datengrundlage für den örtlichen Wohnungsmarkt kann beispielsweise auf folgende Quellen zurückgegriffen werden:

- Einzelangebote, soweit sie als repräsentativ gelten können,
- Auswertung von Wohnungsmarktanzeigen (auch Internet),
- Auskünfte von Wohnungsmarktgenossenschaften und anderen Großanbietern,
- Mietpreisübersichten von Makler-, Vermieter- oder Mieterorganisationen (RdM, Mieterbund, Haus und Grund, insbes. anhand von Mietdatenbanken (§ 559 BGB), Mietpreisübersichten von Gutachterausschüssen oder qualifizierte Mietspiegel (§§ 558 c, d BGB), Aufstellungen über die Wohnungsmieten bei Leistungsberechtigten insgesamt oder solchen, die ihre Unterkunft gewechselt haben oder wechseln wollen, Wohngeld- oder Sozialhilfestatistik,

⁶⁶ Vgl. BSG, [Urteil vom 17.12.2009, Az.: B 4 AS 27/09 R.](#)

⁶⁷ BSG, [Urteil vom 17.12.2009, a.a.O.](#)

⁶⁸ BSG, [Urteil vom 19.10.2010, Az.: B 14 AS 50/10 R](#) und [B 14 AS 2/10 R.](#)

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

- Verwaltungs- und Bestandsstatistik der BA.

Entscheidend sind Qualität und Aussagekraft der herangezogenen Daten. Die Anforderungen an ein schlüssiges Konzept richten sich primär gegen eine Heranziehung qualifizierter Mietspiegel, die allerdings als Grundlage generell nicht ausgeschlossen sind.

Liegen keine Mietspiegel oder sonstige Mietdatenbanken vor, ist der Grundsicherungsträger verpflichtet, den angemessenen Quadratmeterpreis durch eigene Datenerhebungen zu ermitteln. Diese müssen ebenfalls methodischen Mindestanforderungen genügen, z.B.

- nach wissenschaftlichen und statistischen Anforderungen hinreichend repräsentative Datenbasis⁶⁹
- Differenzierte Darstellung (nach Wohnungsgrößen, Vermietergruppen, Lagen),
- hinreichende Aktualität (Fortschreibung),
- Unterscheidung zwischen Angebots- und Bestandsmieten,
- Nachvollziehbarkeit von Datenquellen und Auswertungsverfahren,
- ggf. Sachverständigengutachten.

Hinreichend repräsentativ kann eine solche Datenbasis u.a. sein, wenn eine Datenbasis von 10 % des Mietwohnungsbestandes gegeben ist.⁷⁰ Voraussetzung hierfür ist aber, dass sich dieser Anteil auf alle Wohnstandards verteilt. Wenn sich der ausgewählte Wohnungsbestand allerdings nur aus Wohnungen von Leistungsempfängern nach dem SGB II (zu 78 %), bzw. SGB XII (zu 10%) und Empfängern von Wohngeld (zu 12 %) zusammensetzt, können nur in der Rubrik der Wohngeldempfänger Wohnungen enthalten sein, die auch teurer sind als eine nach dem SGB II oder SGB XIII angemessene Wohnung. Werden aber nur diese Wohnungen von Leistungsempfängern als Datengrundlage herangezogen und wird von den so ermittelten Werten nochmals der Durchschnitt gebildet, so ergibt sich eine Referenzmiete, die unterhalb des Wertes liegt, der für einen Teil der Leistungsempfänger als angemessen akzeptiert wird. Ein solcher Zirkelschluss ist jedoch unbedingt zu verhindern. Daher muss ein Leistungsträger auf alle Wohnungen aus dem Gesamtmietwohnungsbestand abstellen, also neben Wohnungen einfachen Standards auch auf solche mittleren und gehobenen Standards und dann aus den so gewonnenen Mietpreisen einen angemessenen Wert ermitteln.

⁶⁹ vgl. BSG, [Urteil vom 18.06.2008, Az.: B 14/7b AS 44/06 R.](#)

⁷⁰ BSG, [Urteil vom 23.08.2011, Az.: B 14 AS 91/10 R.](#), LSG NRW, [Urteil vom 12.03.2012, Az.: L 19 AS 174/11.](#)

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Wird von dieser Vorgabe abgewichen und ermittelt der Leistungsträger bei der Datenerhebung nur Wohnungen einfachen Standards, muss als Angemessenheitsgrenze in diesem Fall die obere Preisgrenze dieses Segments herangezogen werden.

Bei der Erhebung der erforderlichen Daten zur Begründung eines „schlüssigen Konzepts“ sind darüber hinaus zwingend die Datenschutzrechtlichen Bestimmungen des Datenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSG NRW) einzuhalten.

II.3.3.3. Berücksichtigung von Mietspiegeln

Grundsätzlich kann ein Mietspiegel nach § 558c BGB als Grundlage für ein schlüssiges Konzept zur Ermittlung der abstrakt angemessenen Unterkunfts-kosten, bezogen auf den Vergleichsraum einer Großstadt, ein geeignetes Instrument darstellen.⁷¹

Bereits in früheren Entscheidungen hatte das BSG festgestellt, dass der Grundsicherungsträger hierzu auf einfache (§ 558c BGB) oder qualifizierte (§ 558d BGB) Mietspiegel zurückgreifen kann. Er kann aber auch einen „grundsicherungsrelevanten Mietspiegel“ erstellen.⁷²

Wird so verfahren, sind die Daten der Primärdatenerhebung für den Mietspiegel im schlüssigen Konzept darzulegen, damit nachgeprüft werden kann, ob diese repräsentativ sind, und ob die wissenschaftlichen Grundsätze eingehalten worden sind.

Zwar ist im Hinblick auf die Verwertung von Daten aus Mietspiegeln keine bestimmte Methode festgelegt.⁷³ Sachliche Wirksamkeitsvoraussetzung für den Mietspiegel ist jedoch, dass er den Anforderungen der Statistik genügt und auf einer ausreichenden empirischen Grundlage unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben des § 558 BGB zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) beruht. Dazu gehört auch, dass die einzelnen Werte des Mietspiegels auf einer ausreichenden Anzahl von aus Wohnwertmerkmalen vergleichbarer Wohnungen der betreffenden Gemeinde oder einer vergleichbaren Wohngemeinde gewonnener Daten beruhen.⁷⁴

Schwierigkeiten bereitet die Einbeziehung von Mietspiegeln jedoch bereits deshalb, weil in Mietspiegeln häufig bzgl. der Miete zwischen einfachen und gehobenen Lagen differenziert wird und somit die Ermittlung einer Referenzmiete für den gesamten räumlichen Vergleichsmaßstab schwerfällt. Sie geben zudem in der Regel keinen Aufschluss über die Verteilung

⁷¹ BSG, [Urteil vom 17.12.2009, Az.: B 4 AS 27/09 R.](#)

⁷² BSG, [Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 10/06 R.](#); BSG, [Urteil vom 17.12.2009, Az.: B 4 AS 27/09 R.](#)

⁷³ Vgl. Börstinghaus in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, §§ 558c Rdnr. 33 ff..

⁷⁴ BSG, [Urteil vom 17.12.2009, a.a.O.](#)

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

des vorhandenen Wohnungsbestandes auf die im Mietspiegel ausgewiesenen Teilklassen und deren Erreichbarkeit für Leistungsberechtigte.

Daher wird gegen die Heranziehung einfacher und qualifizierter Mietspiegel im Anwendungsbereich des § 22 SGB II vor allem eingewandt, dass sie das Mietniveau hinsichtlich der Bestandsmieten im einfachen Marktsegment nur teilweise, nämlich bezogen auf so genannte Neuvertragswohnungen und geänderte Bestandswohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt, abbilden.

Da es für die Prüfung nach § 22 SGB II aber letztlich darauf ankommt, ob im konkreten Vergleichsraum eine angemessene Wohnung tatsächlich für den Fall anzumieten wäre, dass die Bestandswohnung unangemessen teuer wäre, begegnet die Nichterfassung bestimmter Marktsegmente wie Orts- oder Stadtteilen bzw. Baualtersklassen Bedenken. Es muss erkennbar sein, wie viel Wohnraum des jeweiligen Segments tatsächlich anmietbar ist.⁷⁵

Der qualifizierte Mietspiegel kann deshalb nur bedingt als Grundlage herangezogen werden, weil nach den zivilrechtlichen Vorschriften nur frei vermietbare Wohnungen berücksichtigt werden und auch nur solche, deren Miete in den letzten vier Jahren neu vereinbart wurden. Deshalb gibt der Mietspiegel nicht unbedingt das Mietniveau des einfachen Mietsegments wieder.

Auch sind die Anforderungen an ein schlüssiges Konzept bei der Heranziehung von Mietspiegeln nicht erfüllt, wenn nicht alle Wohnlagen und Bauklassen einbezogen und (nur) arithmetische und nichtgewichtete Mittelwerte gebildet worden sind.⁷⁶

II.3.3.4. Tabellenwerte nach § 12 WoGG

Keinen geeigneten Maßstab stellen die Tabellenwerte des § 12 Wohngeldgesetz (WoGG) (früher § 8 WoGG) dar. Sie können allenfalls als ein gewisser Richtwert Berücksichtigung finden, wenn alle anderen Erkenntnisquellen ausgeschöpft sind.⁷⁷ Im Falle einer Berücksichtigung der Werte aus § 12 WoGG ist jedoch zwingend zu beachten, dass die kalten Betriebskosten (Nebenkosten) bereits in den Werten enthalten sind. Eine gesonderte Ansetzung der kalten Betriebskosten scheidet bei einer Anwendung der Wohngeldtabellenwerte grundsätzlich aus. Hinzuzurechnen sind lediglich noch die Bedarfe für die Heizung.

⁷⁵ BSG, [Urteil vom 19.12.2010, Az.: B 14 AS 50/10 R](#); BSG, [Urteil vom 20.12.2011, Az.: B 4 AS 19/11 R](#).

⁷⁶ LSG NRW, [Urteil vom 09.05.2011, Az.: L 7 AS 165/11 B](#); BSG, [Urteil vom 20.12.2011, Az.: B 4 AS 19/11 R](#).

⁷⁷ BSG, [Urteil vom 19.10.2010, Az.: B 14 AS 2/10 R](#).

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Hierfür reicht allein das Fehlen eines schlüssigen Konzeptes nicht aus. Die hilfswise Heranziehung der Tabellenwerte stellt lediglich einen „prozessualen Notbehelf“ dar, wenn keine anderen Entscheidungsgrundlagen gegeben sind.

II.3.4. Folgen der Verwerfung oder bei Nichtvorliegen eines „schlüssigen Konzeptes“

Wenn bei Fehlen lokaler Erkenntnismöglichkeiten im „Notfall“ eine Feststellung der Angemessenheitsobergrenze auf die Tabellenwerte des § 12 WoGG (§ 8 WoGG a.F.) erfolgt, bedeutet dies keine Einschränkung der Amtsermittlungspflicht des Gerichts bzw. der Mitwirkungspflicht des Grundsicherungsträgers.⁷⁸

Das Gericht kann den Grundsicherungsträger im Rahmen dessen prozessualer Mitwirkungspflicht nach § 103 Satz 1, 2. Halbsatz Sozialgerichtsgesetz (SGG) dazu anhalten, ihm eine zuverlässige Entscheidungsgrundlage zu verschaffen. Gelingt dies nicht, hat das Gericht in Zusammenarbeit mit dem Grundsicherungsträger konzeptionelle Schwächen zu beseitigen.⁷⁹

Das Gericht muss den Angemessenheitsmaßstab des Grundsicherungsträgers und seine Datengrundlage selbständig nachvollziehen. Die einzelnen Prüfungsschritte müssen seiner Entscheidung zu entnehmen sein. Dies führt dazu, dass auch das BSG sehr häufig in die Einzelfallprüfung einsteigt und mangels seiner Befugnis, Tatsachen festzustellen, den Rechtsstreit an das zuständige Landessozialgericht (LSG) zurückverweist, wenn aus Sicht des BSG den Anforderungen an das schlüssige Konzept nicht genügt worden ist.⁸⁰

Dabei darf das Gericht auch auf private Mietdatenbanken zurückgreifen. Erst wenn alle Ermittlungsversuche erfolglos bleiben, kann eine Verurteilung des Grundsicherungsträgers zur Übernahme der tatsächlichen Kosten erfolgen.

In der Höhe wird die Kostenübernahme jedoch begrenzt durch die Tabellenwerte des § 12 WoGG n.F.. Die Rechtsprechung nimmt bisher nur in Einzelfällen an, dass die so ermittelten Werte durch einen maßvollen Zuschlag zu erhöhen sind („Sicherheitszuschlag“)⁸¹. Zur Begründung wird ausgeführt, dass bei Fehlen eines schlüssigen Konzeptes nicht mit Sicherheit beurteilt werden kann, wie hoch die angemessene Referenzmiete tatsächlich ist.⁸²

⁷⁸ BSG, [Urteil vom 17.12.2009, Az.: B 4 AS 27/09 R.](#)

⁷⁹ BSG, [Urteil vom 17.12.2009, Az.: B 4 AS 50/09 R.](#)

⁸⁰ BSG, [Urteil vom 17.12.2009, a.a.O.](#); BSG, [Urteil vom 22.03.2012, Az.: B 4 AS 16/11 R.](#)

⁸¹ BSG, [Urteil vom 11.12.2012, Az.: B 4 AS 44/12 R.](#)

⁸² BSG, [Urteil vom 17.12.2009, Az.: B 4 AS 50/09 R.](#); LSG NRW, [Urteil vom 09.05.2011, Az.: L 7 AS 165/11 B.](#); BSG, [Urteil vom 22.03.2012, a.a.O..](#)

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Die Höhe des “Sicherheitszuschlages” ist unter Berücksichtigung genereller, abstrakter Kriterien festzulegen (keine Entscheidung im Einzelfall). Das BSG erachtet für die Tabellenwerte des § 12 WoGG (rechte Spalte) einen Zuschlag in Höhe von 10 % als angemessen und ausreichend.

II.3.5. Konkrete Angemessenheit (Prüfung des Einzelfalles)

Letzter Schritt der Angemessenheitsprüfung ist die Berücksichtigung des Einzelfalles (konkrete Angemessenheit). Dies bedeutet, dass alleine auf Grundlage der Referenzmiete keine Aussage über die konkrete Angemessenheit einer Wohnung getroffen werden kann. In vier weiteren Schritten ist zunächst die Referenzmiete mit den tatsächlichen Kosten zu vergleichen (Schritt 1). Liegen die tatsächlichen Kosten höher, so muss überprüft werden, ob ausnahmsweise eine Abweichung im Hinblick auf die Größe der Wohnung (Schritt 2) oder im Hinblick auf die Referenzmiete (Schritt 3) nach oben zulässig ist. Schließlich muss sichergestellt sein, dass eine Wohnung mit dem so gefundenen Mietzins tatsächlich im örtlich maßgeblichen Gebiet verfügbar ist (Schritt 4).

II.3.5.1. Vergleich der Referenzmiete mit den tatsächlichen Kosten

Die ermittelte abstrakte Referenzmiete ist mit den tatsächlichen Unterkunftskosten der Bedarfsgemeinschaft zu vergleichen. Liegen die Kosten im Rahmen der Referenzmiete, ist die Übernahme der Unterkunftskosten vom Leistungsträger zu bewilligen.

Übersteigen die Kosten den Richtwert, so muss eine weitere Prüfung der konkreten Angemessenheit (Schritte 2-4) erfolgen.

II.3.5.2. Erhöhung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße

Nach der neuesten Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes⁸³ sind die Voraussetzungen eines zusätzlichen Raumbedarfes in der Nr. 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen (WNB) bei der Prüfung der konkreten Angemessenheit und somit im Rahmen des Kostensenkungsverfahrens (siehe: II.5.) zu berücksichtigen.

Nach diesen Entscheidungen sind die in Nr. 8.2 WNB vorgesehenen Erhöhungen der Wohnungsgröße wegen personenbezogener Merkmale (z.B. bei jungen Ehepaaren, Blinden, rollstuhlfahrenden Schwerbehinderten, Alleinerziehenden mit einem oder mehreren Kindern ab vollendetem 6. Lebensjahr) nicht mehr in die Bestimmung der abstrakt angemessenen Woh-

⁸³ BSG, [Urteil vom 22.08.2012, Az.: B 14 AS 13/12 R](#) und BSG, [Urteil vom 11.12.2012, Az.: B 4 AS 44/12 R](#).

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

nungsgröße, sondern bei der konkreten Angemessenheitsprüfung einzubeziehen. Eine generelle bzw. pauschale Erhöhung der angemessenen Wohnungsgröße um 15 m² bei Vorliegen der in Nr. 8.2 WNB genannten Voraussetzungen scheidet daher aus. Vielmehr ist ein solcher Raummehrbedarf nur zu berücksichtigen, wenn dieser auch tatsächlich gegeben ist. Wenn ein solcher z.B. aufgrund des besonderen Zuschnittes der Wohnung oder der Aufteilung im konkreten Fall nicht erforderlich ist, kann eine pauschale Erhöhung um 15 m² nicht vorgenommen werden.

II.3.5.3. Abweichung von der Referenzmiete

Ein Abweichen von der Referenzmiete kann im Einzelfall nach konkreter Prüfung notwendig sein. Bei der Prüfung, ob Besonderheiten vorliegen, müssen alle Lebensumstände des Hilfebedürftigen berücksichtigt werden. Persönliche Beratungsgespräche sind hierzu empfehlenswert.

Gründe für die Berücksichtigung besonderer Umstände des Einzelfalles können sein (nicht abschließend):

- Gesundheitliche Beeinträchtigungen,
- Pflegebedürftigkeit,
- Behinderungen, insbesondere Gehbehinderungen,
- besondere Wohngemeinschaften (betreutes Wohnen, Pflegewohngemeinschaften),

Kommunale Ergänzung: Betreutes Wohnen

Anerkannte Objekte des Betreuten Wohnens für Menschen mit Behinderung und für suchtmittelabhängige Menschen sind in der Anlage 2 „Adressen Betreutes Wohnen“ zusammengefasst.

Die Kosten der Unterkunft für diese Wohnungen wurden durch das Amt für Soziales und Wohnen gegenüber dem jeweiligen Träger anerkannt und sind auch bei Überschreiten der Referenzmiete als angemessen zu bewerten.

- lange Wohndauer bei älteren Menschen (soweit nicht SGB XII betroffen),
- nur kurzzeitige (absehbare) Hilfebedürftigkeit,
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z.B. suchtkranke Menschen, Versorgung durch Nachbarschaftshilfe),
- Vermeidung von Wohnungslosigkeit,

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

- Umstände, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung in Arbeit vom Erhalt des Wohnraums abhängig ist,
- Familien mit Kindern (z.B. Kindern, denen ein mit einem Umzug verbundener Schulwechsel nicht zumutbar ist).

Nach § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II ist ein Abweichen auch dann möglich, wenn eine Absenkung der nach Satz 1 unangemessenen Aufwendungen unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre. Als Beispielsfall wird in der Gesetzesbegründung der Fall genannt, dass bei einem Wohnungswechsel (z.B. durch Übernahme der Mietkaution für die neue Wohnung, der Aufwendungen für einen Umzugswagen und der Verpflegung der Umzugshelfer) höhere Aufwendungen verursacht würden, als durch die weitere Berücksichtigung der tatsächlichen laufenden Aufwendungen für die alte Wohnung. Solche Konstellationen können in der Regel nur auftreten, wenn absehbar ist, dass leistungsberechtigte Personen in naher Zukunft aus dem Leistungsbezug ausscheiden, weil eine Arbeit aufgenommen wird oder der Rentenbezug unmittelbar bevorsteht.⁸⁴

Bei dieser Entscheidung sind die Umstände des Einzelfalls im Rahmen einer Prognoseentscheidung vom Grundsicherungsträger zu berücksichtigen. Da die Leistungen nach dem SGB II auf einen vorübergehenden Leistungsbezug angelegt sind, bleibt eine Kostensenkungsaufforderung zu einem späteren Zeitpunkt auf Grund einer geänderten Prognose möglich.⁸⁵

II.3.5.4. Tatsächliche Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums

Abschließend ist zu prüfen, ob auf dem relevanten Wohnungsmarkt eine als abstrakt angemessen eingestufte Wohnung auch tatsächlich verfügbar ist.

Kommunale Ergänzung: Verfügbarkeit

Durch 50-4 erfolgt eine dauerhafte Wohnungsmarktbeobachtung, durch die sowohl der Richtwert ermittelt als auch die Verfügbarkeit angemessener, freiwerdender Wohnungen überwacht wird.

Liegen keine Gründe für ein Abweichen von der Referenzmiete vor und wird die tatsächliche Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung bejaht, muss ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden (siehe: II.5.).

⁸⁴ vgl. [BT-Drs. 17/3404, Seite 98.](#)

⁸⁵ [BT-Drs. a.a.O.](#)

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Gibt es jedoch konkret keine verfügbaren Wohnungen, die den Angemessenheitskriterien entsprechen, müssen die tatsächlichen Unterkunftskosten übernommen werden, bis geeigneter Wohnraum konkret zur Verfügung steht.⁸⁶

Bei der Prüfung von Verweisungsmöglichkeiten für angemessene Wohnungen, die für die leistungsberechtigte Person zur Verfügung stehen, ist zu ermitteln, ob diese ggf. die Anmietung „vereitelt“ hat. Die Beweislast bei Nichtvermietung einer zur Verfügung stehenden angemessenen Wohnung liegt beim Leistungsberechtigten. Ähnlich wie bei Arbeitsangeboten ist auch hier der Tatbestand der Vereitelung der Anmietung zu prüfen.

Die Darlegungslast, dass angemessener Wohnraum zu der vom Grundsicherungsträger ordnungsgemäß ermittelten Referenzmiete konkret nicht zur Verfügung steht, trifft zunächst die leistungsberechtigte Person. Kann diese substantiiert darlegen, dass entsprechende Mietangebote nicht vorhanden sind, kann dies der Grundsicherungsträger durch Vorlage entsprechender Angebote widerlegen.

Unter Umständen kann das Vorliegen einer Privatinsolvenz die Anmietung einer neuen, angemessenen Wohnung verhindern. In einem solchen Fall ist dann zu prüfen, ob ggf. die Voraussetzungen des § 16a SGB II (kommunale Eingliederungsleistungen) erfüllt sind und der leistungsberechtigten Person Leistungen zur Schuldnerberatung zu gewähren sind.

Leistungsrechtliche Auswirkungen können sich hieraus nur ergeben, wenn dem Betroffenen schuldhaftes Verhalten, z.B. die vorsätzliche Herbeiführung der Hilfebedürftigkeit, vorgeworfen werden kann.

⁸⁶ BSG, [Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 18/06 R.](#)

II.4. Angemessenheit der Nebenkosten (kalte Betriebskosten)

II.4.1. Allgemeines

Die mietvertraglich geschuldeten kalten Betriebskosten ergeben sich aus § 556 Abs. 1 BGB i.V.m. § 2 Betriebskostenverordnung und umfassen insbesondere Aufwendungen für folgende Zweckbestimmungen:

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,
- die Kosten der Wasserversorgung,
- die Kosten der Entwässerung,
- die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, oder des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,
- die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, oder der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,
- die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,
- die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
- die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
- die Kosten der Gartenpflege,
- die Kosten der Beleuchtung,
- die Kosten der Schornsteinreinigung,
- die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
- die Kosten für den Hauswart,
- die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, oder des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage,
- die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,
- sonstige Betriebskosten.

Die kalten Betriebskosten sind in angemessener Höhe zu übernehmen, soweit sie nicht im Regelbedarf enthalten sind. Dabei ist zu beachten, ob die Betriebskosten mietvertraglich zur Disposition des Hilfebedürftigen stehen und ob sie wegen verbrauchsunabhängiger Erhebung seinem Einfluss entzogen sind.

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Eine Pauschalierung der Mietnebenkosten durch den Leistungsträger ist auch dann unzulässig, wenn diese in den Werten des Mietspiegels nicht berücksichtigt worden sind.⁸⁷

Liegen konkrete Anhaltspunkte für unwirtschaftliches Verhalten vor, ist die hilfebedürftige Person innerhalb einer angemessenen Frist zur Verhaltenskorrektur aufzufordern. Daran kann sich ein Kostensenkungsverfahren anschließen.

Zur Bestimmung der konkreten Angemessenheit bietet es sich an, eine örtliche, repräsentative Erhebung bei bestehenden Mietverhältnissen vorzunehmen (beispielsweise Auswertung einer repräsentativen Anzahl von Verträgen in Bezug auf die Datenerhebung bei Wohngeldanträgen, aktuelle Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes DMB für Deutschland bzw. Nordrhein - Westfalen, Bewertung durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Grundstücksbericht).

II.4.2. Anwendbarkeit der Produkttheorie

Im Rahmen der Produkttheorie kann alternativ⁸⁸ auch unmittelbar die Angemessenheit der Bruttokaltmiete geprüft werden. Dabei wird im Gegensatz zur Nettokaltmiete der Mietzins zuzüglich der o.g. kalten Betriebskosten beurteilt. Wenn nach der Produkttheorie auch die Summe der beiden Bestandteile als angemessen angesehen werden kann, sind die geltend gemachten Aufwendungen zu übernehmen.

Kommunale Ergänzung: Bruttokaltmiete

Entsprechend dem Konzept zur Ermittlung des Richtwertes (Anlage 1) wird die Referenzmiete für Bonn anhand der Bruttokaltmiete bestimmt.

Falls somit die Obergrenze der angemessenen Aufwendungen nicht überschritten wird, ist die Anwendung der Produkttheorie in der Weise, dass die kalten Betriebskosten mit einbezogen werden, unproblematisch. Falls die Bruttokaltmiete über der Obergrenze liegt, ist die Angemessenheit des Mietzinses und der kalten Betriebskosten im Einzelfall zu prüfen.

⁸⁷ LSG NRW, [Urteil vom 23.04.2007, Az.: L 20 AS 76/06](#).

⁸⁸ Deutscher Verein, „Erste Empfehlungen zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II (§ 22 SGB II)“, S. 3..

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

II.4.3. Betriebskostenabrechnung

Kommunale Ergänzung: Regelmäßige Abrechnungsprüfung

Die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen sind in allen Leistungsfällen jährlich zu prüfen. Dies gilt nicht, wenn lt. Mietvertrag rechtswirksam eine Pauschalmiete vereinbart ist.

Hierbei ist immer zu kontrollieren, ob die Abrechnung korrekt erstellt wurde. Insbesondere ist darauf zu achten, dass nur die zulässigen Positionen in die Abrechnung einfließen (Zif. II.4.1) und dass alle Vorauszahlungen berücksichtigt wurden. Im Zweifelsfall ist die Interne Prüfstelle Mietrecht bei Amt 50-10 IP um Überprüfung der Abrechnung zu bitten.

Bei Aufwendungen für Unterkunft und Heizung ist immer auf den Zeitpunkt abzustellen, zu dem der tatsächliche Bedarf besteht.

Beispiel:

(a) Eine Person bezieht seit dem 01.02.2013 Arbeitslosengeld II-Leistungen. Am 10.02.2013 erhält sie eine Betriebskostennachzahlung aus dem Zeitraum 01.01.-31.12.2012 des Jahres 2012, in dem kein Leistungsbezug stattgefunden hatte.

(b) Eine Person bezog im Zeitraum 01.01.2012-31.12.2012 Arbeitslosengeld II-Leistungen. Zum 01.01.2013 schied die Person aus dem Leistungsbezug aus. Am 15.01.2013 erhält sie eine Betriebskostennachzahlung für den Zeitraum 2012.

Lösung:

Im Beispielfall (a) muss der Leistungsträger auch diesen Bedarf übernehmen, da er im Februar 2013 und damit im Bewilligungszeitraum tatsächlich angefallen ist. Dass die Forderung für eine Leistung ist, die zu einer Zeit entstanden ist, in dem kein Arbeitslosengeld II-Bezug stattfand, ist unerheblich.⁸⁹ Entsprechendes gilt für die Nachzahlungsverpflichtung im Rahmen einer Heizkostenabrechnung.⁹⁰

Im Beispielfall (b) muss der Grundsicherungsträger den Bedarf für die Nachzahlung der Betriebskosten nicht übernehmen. Der Bedarf ergibt sich zwar aus einem Zeitraum in dem Leistungen nach dem SGB II bezogen wurden. Die Fälligkeit trat jedoch erst nach Ende des Leistungsbezuges ein. Ein Anspruch auf Kostenübernahme besteht damit grundsätzlich nicht.

Kommunale Ergänzung: Keine Kostenübernahme

In flgd. Fällen kommt eine Übernahme nicht in Betracht:

- wenn die Abrechnung bereits vor dem Leistungsbezug fällig war
- bei nicht vollständig geleisteten Vorauszahlungen (BSG, Urteil vom 22.03.2010 - B 4 AS 62/09 R, RZ17, letzter Satz)
- für eine nicht mehr bewohnte Wohnung (BSG, Urteil vom 25.06.2015, AZ B 14 AS 40/14 R) (Ausnahme: Die Wohnung wurde aufgrund einer Kostensenkungsaufforderung aufgegeben, (Voraussetzungen siehe BSG, Urteil vom 20.12.2011 B 4 AS 9/11 R, RZ 17-18))

⁸⁹ BSG, Urteil vom 24.11.2011, Az.: B 14 AS 121/10 R.

⁹⁰ LSG NRW, Urteil vom 22.01.2009, Az.: L 7 AS 44/08.

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Im Fall einer notwendigen Nachzahlung von Betriebskosten übernimmt der Leistungsträger den Nachforderungsbetrag in tatsächlicher Höhe. Berechtigte Nebenkostenforderungen des Vermieters stellen im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit einen zu berücksichtigenden Bedarf dar. Der Vermieter verliert nach Versäumung der zwölfmonatigen Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB grundsätzlich seinen Nachzahlungsanspruch.⁹¹ Macht der Vermieter die Nachzahlung erst nach dieser Frist gegenüber dem Mieter geltend, ist dieser (und damit auch der Grundsicherungsträger) nicht mehr zur Nachzahlung verpflichtet.

Sind die Betriebskosten unangemessen hoch, kann der Leistungsträger diesbezüglich das Kostensenkungsverfahren einleiten (siehe: II.5.).

Kommunale Ergänzung: Prüfung Kostensenkungsverfahren

Da die Angemessenheitsprüfung anhand der Bruttokaltmiete erfolgt, ist bei Überschreitung der Referenzmiete aufgrund unangemessener Betriebskosten die Angemessenheit der KdU insgesamt zu prüfen und ggf. ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Bei Überschreitung der Referenzmiete aufgrund unangemessener verbrauchsabhängig abgerechneter Betriebskosten kann eine Kostensenkung bereits durch wirtschaftliches Verhalten erzielt werden. Dies kommt insbesondere bei einem Wasserverbrauch von über 40 m³/Person in Betracht.

Für die Leistungsgewährung ist zu beachten, dass im Falle einer Betriebs- oder Heizkostenabrechnung während eines laufenden Leistungsbezuges eine gesonderte Antragstellung zur Übernahme der Kosten nicht erforderlich ist. Der Grundsicherungsträger hat von Amts wegen über die Gewährung der Leistungen zu entscheiden, soweit er Kenntnis von der Abrechnung erlangt.

Kommunale Ergänzung: Keine gesonderte Antragstellung

Es ist daher unerheblich, wenn die Nebenkostenabrechnung nicht unmittelbar nach Erhalt eingereicht wird und/oder bereits bezahlt ist. Entsprechend dem Urteil des BSG vom 22.03.2010 (AZ B 4 AS 62/09 R) ist der KdU-Bedarf bereits durch den Erstantrag auf Grundsicherungsleistungen in vollem Umfang erfasst und wird durch eine während des Leistungsbezugs fällige Betriebskostenabrechnung lediglich konkretisiert.

Dass die fällige Betriebs- und Heizkostenabrechnung bereits vor Geltendmachung beglichen worden ist, lässt ihren Bedarf und den Anspruch auf höhere Leistungen nicht entfallen (BSG, Ur. v. 10.11.2011 - B 8 SO 18/10 R).

Siehe hierzu auch Zif. XII. - Übernahme von Schulden

⁹¹ LSG NRW, [Urteil vom 24.08.2009, Az.: L 20 AS 18/09](#).

II.5. Kostensenkungsverfahren

Kommunale Ergänzung: Hinweis zum Bewilligungszeitraum im SGB II

Eine Änderung der Leistungen ist im laufenden Bewilligungsabschnitt nur unter den Voraussetzungen der §§ 45 ff. SGB X zulässig. Allein der Ablauf der Übergangsfrist stellt aber keinen Aufhebungsgrund dar.

Es ist daher erforderlich, bereits bei der Bewilligung der SGB II-Leistungen in Fällen mit Überschreitung der Referenzmiete den Bewilligungszeitraum entsprechend der Übergangsfrist festzulegen, so dass die Kostensenkung mit dem Folgebescheid vorgenommen werden kann.

II.5.1. Allgemeines

Das Kostensenkungsverfahren und eine temporäre Übernahme unangemessener Unterkunftskosten werden relevant, wenn

- die tatsächlichen Unterkunftskosten über der Referenzmiete liegen,
- keine hinreichenden Gründe für ein Abweichen vom Richtwert vorliegen und
- angemessener Wohnraum verfügbar ist.

Zu beachten ist, dass seit dem 01.04.2011 eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen nicht gefordert werden muss, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre (sog. Wirtschaftlichkeitsprüfung).

Kommunale Ergänzung

Wird eine Kostensenkung durchgeführt, ist sicherzustellen, dass bei Anpassung der Referenzmiete auch eine Anpassung der gekürzten Leistungen erfolgt.

II.5.2. Kostensenkungsverfahren

Das Kostensenkungsverfahren unterteilt sich in mehrere Verfahrensschritte:

- Art der Kostensenkung
- Unmöglichkeit der Kostensenkung
- Zumutbarkeit der Kostensenkung
- Wirtschaftlichkeitsprüfung

II.5.2.1. Art der Kostensenkung

Eine Kostensenkung kann in den meisten Fällen durch einen Umzug herbeigeführt werden. Zu beachten ist jedoch, dass der Leistungsberechtigte nicht zu einem Umzug aufgefordert werden darf. Die Aufforderung darf nur allgemein zur Kostensenkung erfolgen.

Da ein Umzug jedoch wiederum weitere Kosten nach sich zieht, ist zu prüfen, ob nicht durch mildere Mittel eine Senkung der Kosten herbeigeführt werden kann. Dies kann vom Hilfebedürftigen erreicht werden durch

- Aushandlung eines geringeren Mietzinses mit dem Vermieter oder
- Untervermietung von Wohnraum.

II.5.2.2. Unmöglichkeit der Kostensenkung

Im Einzelfall kann die Kostensenkung für den Hilfebedürftigen rechtlich (z.B. bei Vorliegen eines Zeitmietvertrages und keiner Möglichkeit zur Untervermietung) oder tatsächlich unmöglich sein, so dass das Verfahren auszusetzen ist.

Auf die kündigungsrechtlichen Vorschriften des BGB im Mietrecht und die entsprechende Rechtsprechung, insbesondere des BGH⁹², wird verwiesen.

II.5.2.3. Zumutbarkeit der Kostensenkung

Ist eine Kostensenkung objektiv möglich, ist zu prüfen, ob diese auch individuell zumutbar ist. Eine Unzumutbarkeit kann zeitlich befristet (akute Krankheit, schwere Operation) oder unbefristet⁹³ vorliegen. Allein die typischerweise mit einem Umzug verbundenen Belastungen führen nicht zu dessen Unzumutbarkeit. Hierfür müssen besondere Umstände, wie beispielsweise Gebrechlichkeit oder aktuelle schwere Erkrankung, vorliegen.

An die Auslegung der Tatbestandsvoraussetzungen „Unmöglichkeit“ und „Unzumutbarkeit“ sind strenge Anforderungen zu stellen. Die Erstattung nicht angemessener Bedarfe für die Unterkunft bleibt der durch sachliche Gründe zu rechtfertigende Ausnahmefall. Die Obliegenheit zu Kostensenkungsbemühungen bleibt bestehen. Weiter gehende Einschränkungen

⁹² BGH, [Urteil vom 22.01.2003, Az.: VIII ZR 244/02.](#)

⁹³ vgl. LSG NRW, [Urteil vom 08.06.2009, Az.: L 7 B 411/08 AS ER.](#)

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

der Obliegenheit zur Senkung unangemessener Bedarfe der Unterkunft im Sinne subjektiver Unzumutbarkeit bedürften besonderer Begründung.⁹⁴

Kommunale Ergänzung: Vergleichsberechnung

Unzumutbar sind Kostensenkungsmaßnahmen auch dann, wenn der Wohnungswechsel als Kostensenkungsmaßnahme unwirtschaftlich wäre. Dies ist dann der Fall, wenn in einer alternativ zu beziehenden Wohnung insgesamt gleiche oder höhere Kosten als bisher anfallen.

Vor Durchführung eines Kostensenkungsverfahrens ist daher zunächst eine Vergleichsberechnung der tatsächlichen Bruttowarmmiete (einschließlich der Forderung aus Nebenkostenabrechnungen) mit den bei einem möglichen Umzug zu zahlenden angemessenen Kosten vorzunehmen.

Die Vergleichsmiete ist zu ermitteln aus:

Referenzwert Bruttokaltmiete

+

Heizkosten lt. Nichtprüfungsgrenze mit den Gebäudedaten der bewohnten Wohnung

Eine Überprüfung der Zumutbarkeit ist bei Änderung der Miete oder Abrechnung der Heiz- und/oder Betriebskosten vorzunehmen.

II.5.2.4. Wirtschaftlichkeitsprüfung

Zeichnet sich ab, dass nur durch einen Umzug die erforderliche Kostensenkung herbeigeführt werden kann, ist die Wirtschaftlichkeit dieser Unternehmung zu prüfen. Zu beachten ist, dass mit einem Umzug und der neuen Wohnung erhebliche – vom Leistungsträger zu übernehmende – Kosten entstehen können. Diese Kosten sind zu den Leistungen, die ohne einen Umzug zu erbringen wären, ins Verhältnis zu setzen. In diesem Rahmen hat auch eine Prognose zu einer Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt zu erfolgen.

In die Kalkulation sollte einbezogen werden, dass im Zusammenhang mit dem Neubezug einer Wohnung Folgekosten wie z.B.

- Wohnungsbeschaffungskosten (Anzeigen, Makler, soweit tatsächlich notwendig bei Wohnungsmarkthindernissen oder eingeschränkter Selbsthilfekompetenz),
- Umzugskosten,
- neue Mietkaution, soweit nicht eine Kautionsrückzahlung aus dem beendeten Mietverhältnis zurückfließt,

⁹⁴ BSG, [Urteil vom 19.02.2009, Az.: B 4 AS 30/08 R](#); BSG, [Urteil vom 20.08.2009, Az.: B 14 AS 41/08 R](#).

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

- nach § 24 Abs. 3 Nr. 1 SGB II erforderliche Neuanschaffungen (Einrichtungsgegenstände, die in der vorherigen Wohnung bereits vorhanden waren und im Eigentum des Vermieters standen) und
- ggf. doppelte Mietzinszahlungen für Übergangsmonate, wenn Überschneidungen nachweislich unvermeidbar waren.

II.5.2.5. Kostensenkungsaufforderung

Die erwerbsfähige leistungsberechtigte Person ist sodann zur Kostensenkung schriftlich oder mündlich aufzufordern. Erfolgt die Aufforderung mündlich, so ist diese aktenkundig zu dokumentieren. Bei der Aufforderung handelt es sich lediglich um eine Information, der keine Verwaltungsaktqualität zukommt.⁹⁵ Da sie die Frist für Kostensenkungsbemühungen des § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II in Gang setzt, sollte die Aufforderung aber entweder persönlich gegen Empfangsbekanntnis oder mit Postzustellungsurkunde übersendet werden. Bei einer entsprechenden mündlichen Aufforderung ist eine möglichst genaue Dokumentation in der Akte ggf. auch mit Unterschrift des Leistungsempfängers oder der Leistungsempfängerin vorzunehmen.

Notwendiger Mindestinhalt der Aufforderung ist nach aktueller höchstrichterlicher Rechtsprechung⁹⁶ lediglich:

- ein allgemeiner Hinweis auf die Unangemessenheit der Kosten
- die Angabe des max. angemessenen Mietpreises
- der Hinweis, dass nach Ablauf der Kostensenkungsfrist (i.d.R. sechs Monate⁹⁷) vom Leistungsträger nur noch die angemessenen Kosten übernommen werden.

Der Leistungsträger hat keine umfassende Aufklärungs- und Beratungspflicht, wie und in welcher Weise die Kosten des Leistungsempfängers auf einen angemessenen Betrag gesenkt werden können.⁹⁸

Dem Schutzzweck der Übergangsfrist ist entsprochen, wenn der Hilfebedürftige während des Leistungsbezuges auf die unangemessenen Unterkunftskosten aufmerksam gemacht worden ist. Auf den notwendigen Inhalt einer Kostensenkungsaufforderung sind die an eine Konkretisierung von Eigenbemühungen zur Arbeitsuche gestellten Anforderungen nicht über-

⁹⁵ BSG, [Urteil vom 27.02.2008, Az.: B 14/7b AS 70/06 R](#); BSG, [Urteil vom 02.07.2009, Az.: B 14 AS 36/08 R](#).

⁹⁶ BSG, [Urteil vom 27.02.2008, a.a.O.](#)

⁹⁷ vgl. jedoch II.5.3 zum Ausnahmecharakter der Sechs-Monats-Frist.

⁹⁸ BSG, [Urteil vom 27.02.2008, a.a.O.](#)

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

tragbar, zumal sich der Hilfebedürftige bei einem Wohnortwechsel im Rahmen des Zusicherungsverfahrens selbsttätig um entsprechende Informationen zur Angemessenheit der Aufwendungen für eine neue Unterkunft zu bemühen hat.⁹⁹

Dennoch ist es empfehlenswert, den Leistungsberechtigten eine persönliche Beratung in dem Hinweisschreiben zumindest anzubieten. In einem solchen Hinweis sollte der Hilfebedürftige auch darauf aufmerksam gemacht werden, dass er sich zu ggf. bestehenden Besonderheiten seines Einzelfalls unmittelbar äußern sollte.

Kommunale Ergänzung: Schriftform

Aus Gründen der Rechtssicherheit sind die im Kostensenkungsverfahren vorzunehmenden Informationen schriftlich durchzuführen und hierfür die in der Textauswahl/JC-Ablage zur Verfügung gestellten Vorlagen zu verwenden.

Das BSG verlangt für die Wirksamkeit einer Kostensenkungsaufforderung, dass der Hilfebedürftige Kenntnis davon hat, dass ihn die Obliegenheit zu Kostensenkungsmaßnahmen trifft. Dies erfordert insbesondere die Angabe des angemessenen Mietpreises und damit die Kenntnis der Differenz zu den tatsächlichen Kosten.¹⁰⁰

Vereinzelt wird in der Rechtsprechung die Auffassung vertreten, dass der Leistungsträger verpflichtet sei, den Hilfebedürftigen darauf hinzuweisen, welche Anforderungen hinsichtlich der Wohnungsgröße bestehen und auf welche Art und Weise die Kostensenkung erfolgen soll. Nach der Rechtsprechung des BSG reicht ein Hinweis auf die angemessene Bruttowarmmiete aus, ohne zwischen „kalten“ Nebenkosten und Heizkosten zu differenzieren.¹⁰¹

Hält der Grundsicherungsträger eine Mietzinsvereinbarung für unwirksam, kann er das Kostensenkungsverfahren betreiben. Die Kostensenkungsaufforderung muss den Hilfebedürftigen in den Fällen einer zivilrechtlich unwirksamen Mietzinsvereinbarung in die Lage versetzen, seine Rechte gegenüber dem Vermieter durchzusetzen¹⁰².

Nach Abstimmung mit dem Bundesministerium für Arbeit und Soziales ist davon auszugehen, dass Hilfebedürftige, die durch eine konjunkturell bedingte Kurzarbeit hilfebedürftig ge-

⁹⁹ BSG, [Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 10/06](#).

¹⁰⁰ BSG, [Urteil vom 01.06.2010, Az.: B 4 AS 78/09 R](#).

¹⁰¹ BSG, [Urteil vom 19.03.2008, Az.: B 11b AS 41/06 R](#); BSG, [Urteil vom 20.08.2009, Az.: B 14 AS 41/08 R](#).

¹⁰² BSG, [Urteil vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 8/09 R](#).

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

worden sind, für die Dauer der konjunkturellen Kurzarbeit grundsätzlich nicht zu einer Kostensenkung nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II aufzufordern sind.¹⁰³

II.5.3. Temporäre Übernahme unangemessener Unterkunfts-kosten

Für den Zeitraum zwischen Feststellung der Unangemessenheit der Kosten und dem Ablauf der in der Regel sechsmonatigen Frist bietet § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II eine begrenzte Bestandsschutzregelung, die die Hilfebedürftigen vor einer abrupten Änderung der Wohnsituation schützen soll. Hiernach werden die unangemessenen Kosten vorübergehend erbracht. In der Regel sollen die unangemessenen Kosten maximal sechs Monate erbracht werden. Hierbei handelt es sich aber um eine Regel-Höchstfrist, von der im Einzelfall Abweichungen nach oben und unten möglich sind. Die Übernahme unangemessener Unterkunfts-kosten für den Zeitraum von sechs Monaten soll dabei die Ausnahme bleiben und im Regelfall ist auf eine kürzere Übernahme hinzuwirken.¹⁰⁴

Kommunale Ergänzung: Unterschreiten der 6-Monatsfrist

Abweichungen von der Regelhöchstfrist kommen beispielsweise in folgenden Fällen in Betracht:

- Ablehnung eines durch 50-4 unterbreiteten Angebotes

Durch Abschluss des Mietvertrages für eine günstigere Wohnung wäre die Senkung der Unterkunfts-kosten bereits ab dem angegebenen Bezugstermin möglich. Somit besteht grundsätzlich ab diesem Zeitpunkt keine Grundlage mehr für die Berücksichtigung unangemessener Kosten. Es sind nur noch die angemessenen Kosten lt. Richtwert zu berücksichtigen, es sei denn, es ergeben sich noch berechtigte Gründe der Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit, die im vorangegangenen Kostensenkungsverfahren noch nicht geprüft wurden.

- keine (ausreichenden) Bemühungen, fehlende Nachweisführung oder Weigerung zur Kostensenkung

Aus der Rechtsprechung des BSG ergibt sich, dass weder dem Wortlaut noch dem Sinn und Zweck des § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II eine sechsmonatige Schonfrist ohne weitere Begründung zu entnehmen ist. (B 4 AS 30/08 R, RZ31).

Bemüht sich der/die Leistungsberechtigte nicht umfassend um die Senkung der Unterkunfts-kosten oder werden diese Bemühungen nicht nachgewiesen, mangelt es an dieser notwendigen Begründung, so dass auch dann nur noch die angemessenen Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen sind.

¹⁰³ vgl. Erlass des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein - Westfalen vom 08. Mai 2009, Az.: II B 4 – 3733 (siehe XVI.8.).

¹⁰⁴ BSG, [Urteil vom 19.02.2009, Az.: B 4 AS 30/08 R.](#)

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Dies ist z.B. dann der Fall wenn

- auf das Schreiben „Information über unangemessene KdU“ keine Reaktion erfolgt
- kein Wohnberechtigungsschein beantragt wird
- die Kostensenkungsbemühungen nicht nachgewiesen werden oder
- die Kostensenkungsbemühungen insgesamt unzureichend sind.

Bei Zweifeln an der Glaubwürdigkeit der Nachweisführung kann eine Überprüfung der Bemühungen erfolgen.

Gleiches gilt, wenn der/die LE sich ohne anzuerkennenden Grund weigert, sich um die Senkung der Unterkunftskosten zu bemühen. Auch in diesem Fall sind die Schritte des Kostensenkungsverfahrens gem. Zif II.5.2 durchzuführen.

Wenn ein Hilfebedürftiger kurz vor Beginn des Leistungsbezugs eine neue Wohnung zu einem unangemessenen Mietzins anmietet, ist der Grundsicherungsträger zur Übernahme der Kosten verpflichtet. Dies gilt jedoch nicht, wenn der Hilfebedürftige bei Abschluss des Mietvertrages ihm zurechenbar Kenntnis von der Unangemessenheit der Aufwendungen für die Wohnung hatte. Hinweise auf eine „Bösgläubigkeit“ können sich aus der Höhe der Aufwendungen bzw. aus einem vorherigen Leistungsbezug ergeben. Einer Zusicherung des Trägers zur Übernahme der Aufwendungen für die „neue“ Wohnung bedarf es vor Leistungsbeginn/Erstantragstellung jedoch nicht.¹⁰⁵

Die Regelung des § 22 Abs. 4 SGB II gilt nur für Hilfebedürftige und stellt auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages ab. Voraussetzung ist –mit Ausnahme des Falles der „Bösgläubigkeit“ vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit (Stichwort: Anmietung einer Luxuswohnung) – eine Kostensenkungsaufforderung durch den Grundsicherungsträger. Einen „geringeren Bestandsschutz“ braucht ein zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages Nichthilfebedürftiger nicht hinzunehmen¹⁰⁶.

Allerdings sind auch bei Nachweis einer sofort verfügbaren angemessenen Unterkunftsalternative vorübergehend die bisherigen unangemessenen Kosten zu gewähren, wenn die sofortige Verweisung im Einzelfall für eine Übergangszeit wegen schutzwürdiger Interessen als unzumutbar erscheint.¹⁰⁷ An die Auslegung der Tatbestandsmerkmale der Unzumutbarkeit und der Unmöglichkeit sind strenge Anforderungen zu stellen.¹⁰⁸

¹⁰⁵ BSG, [Urteil vom 17.12.2009, Az.: B 4 AS 19/09 R.](#)

¹⁰⁶ BSG, [Urteil vom 30.08.2010, Az.: B 4 AS 10/10 R.](#)

¹⁰⁷ LSG Schleswig-Holstein (LSG SH), [Beschluss vom 25.05.2005, AZ.: L 6 B 52/05 AS ER.](#)

¹⁰⁸ BSG, [Urteil vom 20.08.2009, Az.: B 14 AS 41/08 R.](#), vgl. auch FN 78.

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Der Hilfebedürftige hat nachzuweisen, dass er sich während der gesamten Frist zur Kostensenkung um angemessenen Wohnraum bemüht hat. Nur im Falle der Unmöglichkeit einer Kostensenkung können die unangemessenen Unterkunftskosten weiter übernommen werden.¹⁰⁹

Hat der Leistungsberechtigte die Kosten nach Ablauf der Frist nicht gesenkt, obwohl ihm dies möglich und zumutbar war, sind als Rechtsfolge der Regelung nur noch die angemessenen Aufwendungen vom Leistungsträger zu übernehmen. Der Auffassung, dass bei Unangemessenheit der Aufwendungen überhaupt keine Kosten der Unterkunft und Heizung geleistet würden („Alles-oder-Nichts-Prinzip“), ist nach dem Wortlaut des § 22 Abs. 1 SGB II („so weit...“) nicht zu folgen.¹¹⁰

In einem Einzelfall ist aus prozessualen Gründen (Anordnungsgrund) entschieden worden, dass die Differenz zwischen dem angemessenen Teilbetrag und den unangemessenen Unterkunftskosten insbesondere dann nicht zu übernehmen ist, wenn nach einem Umzug ohne Zusicherung nach § 22 Abs. 2 Satz 1 SGB II in eine unangemessene Wohnung bereits feststeht, dass der überschießende Betrag nicht vom Hilfebedürftigen aus eigenen Mitteln (beispielsweise durch Einsparung aus der Regelleistung) bestritten werden kann, wenn dann auf Grund von Mietschulden die Gefahr eines Wohnungsverlustes droht.¹¹¹

Nach Ansicht des BSG findet § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II bei Umzügen, die über die Grenze des Vergleichsraumes i.S. der Rechtsprechung (hier: Umzug in ein anderes Bundesland) hinausgehen, keine Anwendung (Hinweis auf Art. 11 GG).¹¹²

¹⁰⁹ LSG Niedersachsen/Bremen (LSG NB), [Beschluss vom 08.03.2006, Az.: L 9 AS 69/06 ER.](#)

¹¹⁰ BSG, [Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 10/06 R.](#)

¹¹¹ LSG BB, [Beschluss vom 18.09.2007, Az.: L 20 B 1406/07 AS ER.](#)

¹¹² BSG, [Urteil vom 01.06.2010, Az.: B 4 AS 60/09 R.](#)

III. Bedarfe für die Heizkosten gem. § 22 Abs. 1 SGB II

III.1. Allgemeines

Neben den Bedarfen für die Unterkunft ist auch der Heizkostenbedarf vom Grundsicherungsträger zu erstatten.

Der Anspruch auf Heizkosten gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II besteht zunächst jeweils in Höhe der konkret individuell geltend gemachten Aufwendungen (tatsächliche Kosten). Eine Pauschalierung seitens des Grundsicherungsträgers ist unzulässig. Nur wenn die Heizkosten über einem aus einem bundesweiten oder kommunalen Heizspiegel zu ermittelnden Grenzbetrag liegen, sind sie im Regelfall nicht mehr als angemessen zu betrachten.¹¹³

Kommunale Ergänzung

Die Prüfung der Angemessenheit und Begründung bei Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze ist in der Akte zu dokumentieren.

III.2. Umfang der Heizkosten

Heizkosten sind – soweit sie angemessen sind (siehe: III.3.) – in tatsächlicher Höhe und in vollem Umfang zu übernehmen. Die erforderlichen Daten sind der Heizkostenabrechnung des Vermieters bzw. des Energie- oder Fernwärmeversorgungsunternehmens zu entnehmen. Zu den Heizkosten gehören neben den tatsächlichen Kosten für die Heizenergie auch die

- Grund- und Zählergebühren,
- die mietrechtlich geschuldeten Kosten für Wartung und Instandhaltung und die
- Kosten für Betriebsstrom der Heizanlage.

Kommunale Ergänzung: Kostenschätzung Betriebsstrom

Wenn die tatsächlichen Kosten nicht separat ausgewiesen sind, ist eine Schätzung nach den in der mietrechtlichen Rechtsprechung anerkannten Methoden zulässig.

Hiernach kann ein Anteil von 5% der reinen Brennstoffkosten (der Heizung, ohne Grundgebühr) als Aufwand für den Betriebsstrom geschätzt werden.

Machen die LE geltend, dass dieser Betrag nicht ausreicht und wird der Verbrauchswert der elektrischen Vorrichtung der Heizungsanlage angegeben, ist alternativ folgende Berechnung möglich:

*Verbrauchswert der elektrischen Vorrichtung der Heizungsanlage in kWh * durchschnittliche Betriebszeit (16 Std./Tag * 212 Tage für Oktober bis April) * Verbrauchspreis / kWh).*

¹¹³ BSG, [Urteil vom 19.10.2010, Az.: B 14 AS 15/09 R.](#)

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Auch die nach Ende der Heizperiode fällige Nachzahlung wird von den Heizungskosten erfasst.

Betriebs- und Heizkostennachforderungen des Vermieters gehören als einmalig geschuldete Zahlungen zum aktuellen Bedarf im Fälligkeitsmonat. Sie wandeln sich auch durch nicht fristgerechte Begleichung nicht in Schulden i.S.d. § 22 Abs. 8 SGB II um (siehe zu Übernahme von Mietschulden: VII.).¹¹⁴

Rückzahlungen und Guthaben mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung gem. § 22 Abs. 3 SGB II im Folgemonat der Rückzahlung oder Gutschrift.

Kommunale Ergänzung:

siehe hierzu auch Ausführungen unter Zif. VI Rückzahlungen und Guthaben.

Ebenso wie bei den Unterkunftskosten, sind aus der Kostenabrechnung solche Rechnungsposten abzuziehen, die bereits von der Regelleistung gedeckt sind.

Rückzahlungen oder Guthaben müssen auch insoweit bei der Anrechnung auf die Bedarfe für Unterkunft und Heizung außer Betracht bleiben, als sie (z.B. wegen Unangemessenheit) von der leistungsberechtigten Person selbst übernommen worden sind.¹¹⁵

III.2.1. Laufende Heizkostenvorauszahlungen

Im Regelfall haben die Leistungsberechtigten monatliche Abschläge an den Energieversorger oder Vermieter zu leisten, für die sodann der Leistungsträger leistungspflichtig wird. Dabei gilt grundsätzlich die Vermutung der Angemessenheit der monatlichen Vorauszahlungen. Unter die tatsächlichen Aufwendungen im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II fallen die Vorauszahlungen damit auch während der Monate, in denen eine Beheizung der Unterkunft tatsächlich nicht erforderlich ist.¹¹⁶

III.2.2. Einmalleistungen / Winterbrand

Soweit der Energiebedarf durch Heizstoffe gedeckt wird, bei denen eine Einmallieferung notwendig ist, werden vom Leistungsträger die Kosten für die Einmalleistung übernom-

¹¹⁴ BSG, [Urteil vom 22.03.2010, Az.: B 4 AS 62/09 R.](#)

¹¹⁵ Piepenstock in: jurisPK-SGB II, § 22 Rdnr. 136.

¹¹⁶ BSG, [Urteil vom 16.05.2007, Az.: B 7b AS 40/06 R.](#)

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

men.¹¹⁷ Eine solche Einmalleistung kann z.B. bei der Lieferung von Heizöl, Kohle oder Holz erforderlich werden.

Zu beachten ist jedoch, dass aktuell ein notwendiger Bedarf bestehen muss. Wurde das Heizmaterial bereits vor dem aktuellen Bewilligungszeitraum beschafft, wird dem Leistungsberechtigten hier keine Art Aufwendungsersatz gewährt.¹¹⁸ Soweit für den Kauf noch Ratenzahlungen zu leisten sind, kommt allenfalls eine Schuldenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II in Betracht. Ein Anspruch entsteht erst, wenn das vorhandene Material verbraucht ist.

Die Höhe der zu übernehmenden Kosten richtet sich nach dem voraussichtlichen Bedarf während des Bewilligungszeitraums. Eine mehrmonatige Bevorratung mit Heizmaterial ist auch nicht systemwidrig, was sich mittelbar aus § 41 Abs. 1 S. 4 und 5 SGB II ergibt. Denn die Bewilligungen sollen für sechs bzw. bis zu zwölf Monate erteilt werden. Es besteht allerdings kein Anspruch bei Beschaffung vor Entstehen des Leistungsanspruches.¹¹⁹

Der Praxis wird empfohlen, Einmalleistungen auf die angemessenen Kosten von maximal 6 Monaten zu begrenzen.

Kommunale Ergänzung

Für den Einkauf von Brennstoffen können für den voraussichtlichen Bedarf der Heizperiode (Oktober - April = 7 Monate) folgende Beträge geleistet werden:

Gebäudefläche	€/qm / Jahr	€/qm / Monat der Heizperiode
100 – 250 qm	13,35	1,91
251 – 500 qm	12,36	1,77
501 – 1000 qm	11,44	1,63
über 1000 qm	10,82	1,55

Falls der bevorratete Brennstoff nicht ausreicht, kann bei Vorlage der Rechnung für die bereits geleisteten Ausgaben eine Erhöhung im Rahmen der Angemessenheit erfolgen.

¹¹⁷ BSG, [Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 8/06 R.](#)

¹¹⁸ BSG, [Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 40/06 R.](#); BSG, [Urteil vom 16.05.2007, Az.: B 11b AS 39/06 R.](#)

¹¹⁹ BSG, [Urteil vom 16.05.2007, Az.: B 11b AS 39/06 R.](#)

III.3. Angemessenheit der Heizkosten

Zunächst wird auf die allgemeinen Ausführungen zu III.1. hingewiesen.

Ebenso wie die Unterkunftskosten werden Heizkosten nur in angemessener Höhe übernommen. Die im Einzelfall orientierte Angemessenheitsprüfung der Heizkosten hat grundsätzlich getrennt von der Angemessenheit der Unterkunftskosten zu erfolgen.¹²⁰ Für die vom Energieversorger festgesetzten Vorauszahlungen gilt zunächst die Vermutung der Angemessenheit, soweit nicht konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches und damit unangemessenes Heizverhalten¹²¹ oder für die Unrichtigkeit der Veranschlagungen (zu hoch oder zu niedrig) vorliegen. Anhaltspunkte dafür, dass die Heizkosten unangemessen hoch sind, können sich insbesondere daraus ergeben, dass die tatsächlich anfallenden Kosten, die durchschnittlich aufgewandten Kosten aller Verbraucher für eine Wohnung der den abstrakten Angemessenheitskriterien entsprechenden Größe, signifikant überschreiten. Zur Bestimmung einer Nichtprüfungsgrenze ist es möglich einen kommunalen Heizspiegel heranzuziehen oder den Richtwert aufgrund eines schlüssigen und plausiblen Konzeptes festzulegen. Falls ein Heizspiegel auf dem Gebiet des jeweiligen Trägers nicht vorhanden ist, kann auf den „Bundesweiten Heizspiegel“ (www.heizspiegel.de) zurückgegriffen werden.¹²²

III.3.1. Faktoren für die Höhe der Heizkosten

Die Höhe der Heizkosten ist von zahlreichen Faktoren abhängig. Relevant werden bei der Prüfung der Angemessenheit beispielsweise:¹²³

- Bauzustand der Wohnung,
- Lage der Wohnung im Haus (z.B. Anzahl der Außenwände),
- Geschosshöhe,
- Wärmeisolierung des Gebäudes und der Fenster,
- Wirkungsgrad und Wartungszustand der Heizungsanlage,
- Meteorologische Daten (Zahl der Heiztage, absolute Außentemperaturen),

¹²⁰ BSG, [Urteil vom 02.07.2009, Az.: B 14 AS 36/08 R](#); BSG, [Urteil vom 20.08.2009, Az.: B 14 AS 41/08 R](#); BSG, [Urteil vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 08/09 R](#).

¹²¹ Hessisches LSG, [Urteil vom 21.03.2006, Az.: L 9 AS 124/05](#); LSG NRW, [Beschluss vom 28.09.2005, Az.: L 19 B 68/05 AS ER](#); LSG NRW, [Urteil vom 07.01.2009, Az.: L 12 AS 38/07](#).

¹²² BSG, [Urteil vom 02.07.2009, Az.: B 14 AS 33/08 R](#); BSG, [Urteil vom 02.07.2009, Az.: B 14 AS 36/08 R](#); BSG, [Urteil vom 20.08.2009, Az.: B 14 AS 41/08 R](#); BSG, [Urteil vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 70/08 R](#).

¹²³ a.A.: LSG NRW, [Urteil vom 14.05.2012, Az.: L 19 AS 2007/11](#).

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

- ggf. erhöhter Heizbedarf für bestimmte Personengruppen (Alter, Behinderung, Kleinkinder),
- im Vergleich mit Verbrauchsdaten von erwerbstätigen Personen ist ggf. der längere Wohnungsaufenthalt von Leistungsempfängern (tagsüber) zu beachten.

Quadratmeterbezogene Richtwerte können daher nur einen Anhaltspunkt für die Angemessenheit der Heizkosten bilden, die nach Maßgabe des Einzelfalles anzupassen sind.¹²⁴ Zusätzlich kann auch auf aussagekräftige Anhaltspunkte, wie z.B. Angaben aus vergleichbaren Wohngeldfällen, zurückgegriffen werden.

Zur Vereinfachung und Verkürzung der Angemessenheitsprüfung kann eine abstrakte Nichtprüfungsgrenze festgelegt werden.

III.3.2. Nichtprüfungsgrenze

Die Einführung einer Nichtprüfungsgrenze, unterhalb derer die Heizkosten ohne konkrete Prüfung vollständig übernommen werden, ist nicht zu beanstanden und mittlerweile gängige Praxis.

Kommunale Ergänzung

Der folgende Text bis zum nächsten Beispiel (Abbildung Heizspiegel) enthält generelle Ausführungen zur Nichtprüfungsgrenze und ist für die laufende Bearbeitung nicht relevant.

Zur Bemessung der Höhe einer solchen Nichtprüfungsgrenze können beispielhaft Brennstoffwerte verschiedener Energieträger, Angaben von Energieversorgungsunternehmen, Durchschnittswerte auf der Basis von Verbrauchswerten (z.B. kWh/m² oder €-Beträgen/m²) herangezogen werden.

Pauschalen (d.h. Beträge), die anhand von Durchschnittswerten der Angaben anderer Leistungsempfänger errechnet worden sind, können nur Anhaltspunkte dafür sein, ob im konkreten Fall möglicherweise Heizenergie verschwendet wird. Gleiches gilt für die Verbrauchsangaben eines evtl. Vormieters, die lediglich ein Indikator für die Prüfung der Angemessenheit sein können.

Entscheidend ist die Verwendung eines schlüssigen, plausiblen Gesamtkonzeptes, das der Leistungsträger z.B. im Streitfall nachvollziehbar darzulegen und zu beweisen vermag. Soweit vorhanden, können hierzu auch örtliche Heizkostenspiegel einbezogen werden.

¹²⁴ Berlit in: LPK SGB II, § 22 Rdnr. 50.

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Da die Heizkosten einen separaten Kostenfaktor darstellen, ist die Angemessenheit der Heizkosten gesondert neben der Angemessenheit der Basismiete zu prüfen.

Bei der Angemessenheitsprüfung der Heizkosten kommt es nicht darauf an, ob für die Bestimmung angemessener Unterkunfts-kosten relevante Faktoren, wie die Wohnungsgröße, unangemessen hoch sind. Eine anteilige Kürzung der tatsächlichen Heizkosten im Verhältnis der tatsächlich angemieteten Wohnfläche zur abstrakt angemessenen Wohnfläche ist daher nicht gerechtfertigt.¹²⁵

Zur Bestimmung einer solchen Nichtprüfungsgrenze ist für den Regelfall einer mit Öl, Erdgas oder Fernwärme beheizten Wohnung, der von der co2online gGmbH in Kooperation mit dem Deutschen Mieterbund erstellt und durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit geförderte "Kommunale Heizspiegel" bzw. - soweit dieser für das Gebiet des jeweiligen Trägers fehlt - der "Bundesweite Heizspiegel" heranzuziehen.¹²⁶

Aus dem "Heizspiegel " ergeben sich Vergleichswerte für öl-, erdgas- und fernwärmebeheizte Wohnungen, gestaffelt nach der von der jeweiligen Heizungsanlage zu beheizenden Wohnfläche, die hinsichtlich des Heizenergieverbrauchs zwischen "niedrig", "mittel", "erhöht" und "zu hoch" unterscheiden. Der Grenzwert, den das BSG in mittlerweile ständiger Rechtsprechung zu Grunde legt, ist das Produkt aus dem Wert, der auf "zu hohe" (in früheren Heizspiegeln „extrem hohe“) Heizkosten bezogen auf den jeweiligen Energieträger und die Größe der Wohnanlage hindeutet (rechte Spalte), und dem Wert, der sich für den Haushalt des Hilfebedürftigen als angemessene Wohnfläche (siehe: II.3.2. und ggf. II.3.5.2.) ergibt. Insofern wird der Wert für „zu hohe“ Heizkosten nur bezogen auf die angemessene Quadratmeterzahl zu Grunde gelegt, was bereits ein Korrektiv hinsichtlich der Höhe der Heizkosten darstellt, zugleich aber auch die Vergleichbarkeit der Heizkosten mit denen einer typischerweise angemessenen Wohnung ermöglicht. Der Grundsicherungsempfänger kann also im Regelfall die tatsächlichen Heizkosten nur bis zur Obergrenze aus dem Produkt des Wertes für extrem hohe Heizkosten mit der angemessenen Wohnfläche (in Quadratmetern) geltend machen.

Dabei ist den kommunalen Heizspiegeln wegen der ortsbezogenen Datenauswertung der Vorzug zu geben. Ist ein solcher kommunaler Heizspiegel nicht vorhanden, so kann auf den "Bundesweiten Heizspiegel" zurückgegriffen werden.


¹²⁵ BSG, [Urteil vom 02.07.2009, Az.: B 14 AS 36/08 R](#); BSG, [Urteil vom 20.08.2009, Az.: B 14 AS 41/08 R](#).

¹²⁶ BSG, [Urteil vom 13.04.2011, Az.: B 14 AS 32/09 R](#); BSG, [Urteil vom 02.07.2009, a.a.O.](#); BSG, [Urteil vom 02.07.2009, Az.: B 14 AS 33/08 R](#).

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Beispiel:

	Gebäudefläche (2) in m ²	Verbrauch in kWh je m ² und Jahr (Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2011)			
		niedrig	mittel*	erhöht*	zu hoch*
 Heizöl	100 – 250	< 87	87 – 141	142 – 217	> 217
	251 – 500	< 84	84 – 138	139 – 212	> 212
	501 – 1.000	< 81	81 – 135	136 – 208	> 208
	> 1.000	< 79	79 – 132	133 – 205	> 205

Quelle: Heizspiegel Bundesweit 2012, Herausgeber: co2online gGmbH in Zusammenarbeit mit dem deutschen Mieterbund e.V.

Eine alleinstehende Person lebt in einer 45 m² großen und mit Heizöl beheizten Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit einer Gesamtgröße von 450 m².

In diesem Fall wären ohne Prüfung des konkreten Einzelfalles Heizkosten in folgender Höhe zu übernehmen:

$$\begin{aligned}
 & \text{angemessene m}^2 \\
 & \quad \times \\
 & \text{Verbrauchswert aus der rechten Spalte Heizkostenspiegels} \\
 & \quad \times \\
 & \text{gezahlter Preis/kWh} \\
 & \quad = \\
 & \text{Angemessene Heizkosten pro Jahr}
 \end{aligned}$$

Im konkreten Fall wären das 50m² x 212 kWh x 0,09 € = 954,00 €/Jahr bzw. 79,50 €/Monat

Kommunale Ergänzung

- Im Berechnungsbeispiel wird die Nichtprüfungsgrenze nach dem Energieverbrauch ermittelt. Nach Auskunft des MAIS handelt es sich bei dem „gezahlten Preis/kWh“ i.H.v. 0,09 € um einen beispielhaften Verbrauchspreis einer Heizkostenabrechnung.

Durch diese Berechnung werden die in der Heizkostenforderung des Vermieters ebenfalls enthaltenen Grundkosten fälschlicherweise nicht berücksichtigt.

Es ist daher wie folgt vorzugehen:

Sofern entsprechende Daten vorhanden sind, ist die Nichtprüfungsgrenze vorrangig anhand des Energieverbrauches zu ermitteln:

$$\begin{aligned}
 & \text{abstrakt angemessene Wohnungsgröße} \\
 & \quad \times
 \end{aligned}$$

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Verbrauchswert der rechten Spalte des jeweils aktuellen Bonner Heizspiegels

Mit dem Bonner Heizspiegel 2014 wurden für das Abrechnungsjahr 2013 folgende Werte ermittelt:

Heizart	Gebäudefläche in qm	kWh/qm/Jahr	Kosten in € (wenn der Energieverbrauch nicht zu ermitteln ist)	
			pro Jahr	pro Monat
Öl- Sammelhei- zung	100 - 250	292	25,60	2,13
	251 - 500	278	24,10	2,01
	501 - 1000	265	22,70	1,89
	über 1000	257	21,90	1,83
Erdgas	100 - 250	261	18,10	1,51
	251 - 500	256	17,30	1,44
	501 - 1000	252	16,50	1,38
	über 1000	249	16,00	1,33
Fernwärme	100 - 250	225	26,00	2,17
	251 - 500	219	25,50	2,13
	501 - 1000	214	25,00	2,08
	über 1000	201	24,70	2,06

(aus: [aus: http://www.bonner-energie-agentur.de/beratung-und-foerderung/heizspiegel.html](http://www.bonner-energie-agentur.de/beratung-und-foerderung/heizspiegel.html))

Die [Heizspiegeldaten der Vorjahre](#) sind dem Anhang zur DA zu entnehmen.

- **andere Heizarten**

Bei Nachtstrom und Elektroheizung ist der kWh-Verbrauch entsprechend Fernwärme zugrunde zu legen. Diesen drei Heizarten ist gemeinsam, dass sie keine nennenswerten Anlagenverluste haben.

Bei Nahwärme sind die Werte der jeweils genutzten Energieart zu berücksichtigen. Ist diese aus der Abrechnung nicht ersichtlich, ist sie ggf. durch objektbezogene Rückfrage beim Vermieter zu ermitteln.

Erläuterung: Bei der Versorgung mit Nahwärme handelt es sich um eine zentrale Heizanlage für einen Wohnkomplex. Im Gegensatz zur Fernwärmeversorgung, bei der der Wärmetransport jeweils durch einen Teil des gesamten Stadtgebietes erfolgt, wird die Nahwärme Idgl. durch eine die Wohnanlage transportiert. Die Energiekosten sind daher vergleichbar mit denen eines größeren Wohngebäudes, in dem von der Heizanlage aus die Wärme in die einzelnen Wohnungen geleitet wird.

Abweichungen können sich ggf. in größeren Wohngebieten mit Nahwärmeversorgung ergeben, da hier aufgrund längerer Leitungswege Energieverluste entstehen können.

- **Verbrauchsermittlung:**

In der Nebenkostenabrechnung ist der individuelle Energieverbrauch nicht immer direkt für die jeweilige Wohneinheit ablesbar (z.B. bei Verteilung nach Einheiten). In diesem Fall ist der Energieverbrauch durch Vergleich der Mietereinheiten zu den Gesamteinheiten zu ermitteln. Hierzu stehen auf dem Server von 50-2 sowie in der JC-Ablage entsprechende Musterabrechnungen zur Verfügung.

- **Umrechnung bei abweichender Mengeneinheit**

Wird der Energiebezug in einer anderen Einheit angegeben, gelten folgende Umrechnungsregeln, sofern sich aus der Abrechnung kein abweichender Umrechnungsfaktor/ Brennwert ergibt:

$$1 \text{ MWh} = 1.000 \text{ kWh}$$

$$\text{Joule: } 1 \text{ kWh} = 3.600.000 \text{ Joule} = 3.600 \text{ KJ} = 3,6 \text{ MJ} = 0,0036 \text{ Giga-Joule}$$

$$1 \text{ Liter Heizöl} = 10 \text{ kWh}$$

$$1 \text{ m}^3 \text{ Gas} = 10 \text{ kWh}$$

- **Gemeinsame Abrechnung mit Kosten dezentraler Warmwasseraufbereitung:**

1. Bei gemeinsamer Abrechnung von Heizkosten und Kosten der dezentralen Warmwasseraufbereitung ist der Rechnungsbetrag um den Anteil für die Kosten der Warmwasseraufbereitung i.H.d. gewährten Mehrbedarfes zu reduzieren.

2. Liegt der Energieverbrauch der gesamten Abrechnung über der Nichtprüfungsgrenze, ist zur Überprüfung der Angemessenheit der Heizkosten der reine Heizenergieverbrauch wie folgt zu ermitteln:

Rechnungsbetrag

./. Mehrbedarf Warmwasser (dezentral)

./. Grundgebühr

= Verbrauchskosten

: Verbrauchspreis

= kWh-Verbrauch Heizung /Jahr

- **verbundene Abrechnung mit Energiekosten:**

Wenn bei Elektro- oder Gasheizung Kosten für **Haushaltsenergie oder Kochfeuerung** über den gleichen Zähler abgerechnet werden und dadurch nicht separat zu ermitteln sind, ist ein Abzug nicht vorzunehmen, soweit der Gesamtverbrauch noch im Rahmen der Angemessenheit liegt (siehe auch Zif. II.2.5. – Nicht übernahmefähige Bedarfe).

Ergibt sich in der Summe ein unangemessener Verbrauch, ist wie folgt vorzugehen:

1. Zur Ermittlung des Heizenergieverbrauchs ist der Rechnungsbetrag um die im Regelsatz

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

enthaltenen Anteile für die Haushaltsenergie/Kochfeuerung zu bereinigen. Aus dem verbleibenden Betrag ist anschließend anhand der Grunddaten der Abrechnung der Heizenergieverbrauch zu ermitteln:

Rechnungsbetrag
./ Energiekostenanteile im Regelsatz
./ Grundgebühr
= Verbrauchskosten
: Verbrauchspreis
= kWh-Verbrauch Heizung/Jahr

2. Liegt der so ermittelte Verbrauch über der Nichtprüfungsgrenze, ist der Rechnungsbetrag abzgl. der Energiekostenanteile zu berücksichtigen und das Kostensenkungsverfahren bzgl. der Heizkosten einzuleiten (s. Zif. III.4).

Liegt dieser Verbrauch unterhalb der Nichtprüfungsgrenze, ist der Rechnungsbetrag unter Berücksichtigung der Verbrauchskosten für den maximal angemessenen Heizenergiebedarf zu übernehmen.

Regelsatzanteile für Haushaltsenergie / davon Kochfeuerung:

Regelbedarfsstufe (ab 01.01.2016)	01/2016	01/2015	01/2014	01/2013
Rb-Stufe 1: 404 €	31,40 € / 7,48 €	31,01 € / 7,39 €	30,39 € / 7,24 €	29,69 € / 7,08 €
Rb-Stufe 2: 364 €	28,29 € / 6,74 €	27,98 € / 6,67 €	27,44 € / 6,54 €	26,81 € / 6,39 €
Rb-Stufe 3: 324 €	25,18 € / 6,00 €	24,87 € / 5,93 €	24,33 € / 5,80 €	23,78 € / 5,67 €
Rb-Stufe 4: 306 €	14,79 € / 3,52 €	14,60 € / 3,48 €	14,31 € / 3,41 €	13,97 € / 3,33 €
Rb-Stufe 5: 270 €	11,42 € / 2,72 €	11,29 € / 2,26 €	11,04 € / 2,63 €	10,79 € / 2,57 €
Rb-Stufe 6: 237 €	5,97 € / 1,42 €	5,89 € / 1,40 €	5,76 € / 1,37 €	5,63 € / 1,34 €

• **Vorauszahlung bei Umzug**

Bei Neuанmietung einer Wohnung legt der Vermieter die Heizkostenvorauszahlung als Betrag ohne kWh-Angabe fest. Diese Vorauszahlung basiert noch nicht auf dem Verbrauchverhalten des neuen Mieters. Sofern die Kosten der Unterkunft ansonsten angemessen sind, ist die Forderung zunächst in voller Höhe zu berücksichtigen. In der Zusicherung ist darauf hinzuweisen, dass die Angemessenheit der Heizkosten nach Erstellung der Jahresabrechnung überprüft wird und dann bei Unangemessenheit eine Senkung auf die angemessenen Verbrauchskosten erfolgt. (Vordruck s. JC-Ablage/Textauswahl: Vordruck Mietgarantie)

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

III.3.3. Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze

Bei Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze ist eine Prüfung im Einzelfall vorzunehmen. Dies gilt sowohl für die Prüfung von Abschlagszahlungen als auch von Endabrechnungen.

Kommunale Ergänzung:

Diese Einzelfallprüfung ist jedoch entbehrlich, wenn von vorneherein feststeht, dass bei Feststellung eines unangemessenen Heizenergieverbrauches keine Kostensenkungsmaßnahmen gefordert werden können (siehe Zif. III.4).

Dabei gilt zwar grundsätzlich der Amtsermittlungsgrundsatz; es wird jedoch vom erwerbsfähigen Hilfebedürftigen eine Mitwirkung dahin gehend verlangt werden können, besondere Umstände, die zu einem erhöhten Heizkostenbedarf geführt haben, vorzutragen.

Kommunale Ergänzung: Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze

Zu beachten ist, dass durch die Nichtprüfungsgrenze nicht die Angemessenheit festgestellt wird. Nach Urteil des Bundessozialgerichtes vom 12.06.2013 (B 14 AS 60/12 R RdNr 23) gilt ein Überschreiten des Grenzwertes/der Nichtprüfungsgrenze aber als Indiz für die Unangemessenheit. Es ist der Anscheinsbeweis zu Lasten des hilfebedürftigen Leistungsempfängers gegeben, dass von unangemessen hohen Kosten auszugehen ist.

Es obliegt nun den hilfebedürftigen Leistungsberechtigten vorzutragen, warum die tatsächlichen Aufwendungen dennoch als angemessen anzusehen sind.

Mit dem in der Textauswahl/JC-Ablage hinterlegten Bescheid Nebenkostenabrechnung ist der/die Leistungsberechtigte darüber zu informieren, dass der Heizenergieverbrauch die Nichtprüfungsgrenze überschreitet und daher nicht mehr als angemessen beurteilt wird.

*Eine weitere Überprüfung ist danach nur erforderlich, wenn **plausible Gründe vorgetragen und belegt werden** (Widerlegung des Anscheinsbeweises).*

Als mögliche Gründe für eine im Einzelfall „angemessene“ Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze kommen beispielhaft in Betracht (vgl. auch III.3):

- persönliche Gründe
 - Krankheit oder Behinderung (ggf. ist ein Attest zu verlangen oder eine ärztliche Begutachtung zu veranlassen),
 - ggf. pflegebedürftige Personen.
- bauliche/sonstige Gründe
 - Außergewöhnliche Umstände (Lage der Wohnung im Gebäude, unbeheizte Nachbarwohnungen, mangelhafte Dämmung o.ä.),

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

- Außergewöhnliche, unvorhersehbare Preisausschläge bei Energiekosten,
- Besondere Witterungsumstände.

Kommunale Ergänzung: Bewertung von Gründen

Falls Gründe für einen über der Nichtprüfungsgrenze liegenden Heizbedarf geltend gemacht werden, ist festzustellen, ob und in welchem Umfang der **Bedarf im konkreten Einzelfall über dem durchschnittlichen Verbrauch** lt. Bonner Heizspiegel liegt und ob dieser nicht bereits durch die Nichtprüfungsgrenze auf Basis der Spalte „zu hoher Verbrauch“ abgedeckt ist. Zwischen beiden Werten ergibt sich bereits eine erhebliche Differenz, die je nach Gebäudegröße und Heizart zwischen ca. 57 und 82 % liegt (siehe Tabelle "Vergleich Heizspiegel-daten mittel /zu hoch" m Anhang). Es ist daher davon auszugehen, dass nur bei Zusammentreffen mehrerer Faktoren eine Überschreitung noch als angemessen bewertet werden kann, denn für folgende Einzelaspekte gilt:

- bauliche Gründe

Negativfaktoren wie der für die Ermittlung des Mietrichtwertes zugrunde gelegte Wohnungsstandard am unteren Marktsegment sind nach Feststellung des Bundessozialgerichtes durch die Ermittlung der Nichtprüfungsgrenze anhand der Spalte „zu hoher Verbrauch“ bereits berücksichtigt. Auch eine Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze, die die leistungsberechtigte Person aufgrund schlechter Bausubstanz nicht beeinflussen kann, gilt als unangemessen und unwirtschaftlich und berechtigt den Leistungsträger zur Forderung von Kostensenkungsmaßnahmen, in diesem Fall durch Umzug (BSG-Urteil vom 12.06.2013 B 14 AS 60/12 R, RZ 27 ff.).

Zum weiteren Vorgehen hierzu siehe Zif. III. 4. In der Folge sind auch die Regelungen unter Zif. II.5.2.2-4 zu berücksichtigen.

- erhöhtes Wärmebedürfnis aus gesundheitlichen Gründen

Pro Grad Celsius erhöht sich der Heizenergiebedarf um rund 6 %. Ausgehend von einer durchschnittlichen Raumtemperatur von 20 °C (lt. Heizspiegel empfohlen: Küche 18°, Wohn-/Kinderzimmer 20-21°, Bad während der Nutzung 21-24°, Schlafzimmer 16-18°) ist erkennbar, dass allein ein erhöhter Wärmebedarf bereits über die Nichtprüfungsgrenze abgedeckt ist.

Treffen mehrere Faktoren zusammen (z.B. erhöhter Wärmebedarf und schlechte Bausubstanz), könnte sich im Rahmen der Einzelfallprüfung ein höherer angemessener Bedarf ergeben, als pauschal über die Nichtprüfungsgrenze abgedeckt ist.

Denn der Energiebedarf aufgrund schlechter Bausubstanz ist zwar bereits mit der Nichtprüfungsgrenze abgegolten, Spielraum für einen weiteren zusätzlichen Bedarf aus gesundheitlichen Gründen ist dann unter Umständen aber nicht mehr gegeben. Bei **plausibler** Darlegung mehrerer Gründe (z.B. konkrete Aussagen zum Wohnungszustand, ärztliches Attest mit individuellem Wärmebedarf in °C), ist im Rahmen einer energetischen Beratung zunächst der wohnungsspezifische Energiebedarf festzustellen. Über den Sozialen Dienst kann eine Vermittlung an die passende Beratungsstelle erfolgen.

Ergibt diese energetische Prüfung einen Energiebedarf oberhalb der Nichtprüfungsgrenze, ist

allein aufgrund dessen bereits Unangemessenheit gegeben, so dass ein erhöhtes Wärmebedürfnis nicht mehr entscheidungserheblich ist. Wird die Nichtprüfungsgrenze noch unterschritten kann eine prozentuale Erhöhung entsprechend dem nachgewiesenen erhöhten Wärmebedarf noch als angemessen anerkannt werden.

III.4. Vorgehen bei unangemessenen Heizkosten

Liegen die tatsächlichen Heizkosten über der ermittelten Angemessenheitsgrenze und ist der Mehrverbrauch auf unwirtschaftliches Heizverhalten zurückzuführen, so ist der Leistungsträger nicht zur Übernahme der unangemessenen Mehrkosten verpflichtet. Hiervon hat der Leistungsträger den Leistungsberechtigten zu unterrichten. Ein genereller Hinweis auf die angemessenen Heizkosten z.B. zu Beginn des Leistungsbezuges dürfte den Anforderungen nicht entsprechen. Erst wenn dem Grundsicherungsträger konkret bekannt ist, dass die Heizkosten die Nichtprüfungsgrenze überschreiten, darf er die erwerbsfähige leistungsberechtigte Person zur Kostensenkung auffordern.

Ein solches Schreiben muss den Hinweis darauf enthalten, dass

- der Energiebedarf über der Angemessenheitsgrenze liegen,
- die konkrete Benennung der Angemessenheitsgrenze und
- die Mitteilung darüber, dass zukünftig Heizkosten nur noch bis zu der konkret bezifferten angemessenen Höhe übernommen werden.

In diesem Zusammenhang wird zusätzlich empfohlen, die erwerbsfähige hilfebedürftige Person aktenkundig auf eine sparsame Bewirtschaftung von Heizenergie hinzuweisen. Dies gilt insbesondere für den Fall einer vorgesehenen Kostensenkungsaufforderung, um das Entstehen von Vertrauensschutztatbeständen zu vermeiden. In Betracht kommt auch ggf. der Hinweis auf bestehende Angebote zur Heizenergieberatung durch Versorgungsunternehmen, Verbraucherzentralen usw.

Kommunale Ergänzung: Vordrucke

Zur Information und Durchführung der Kostensenkung ist der in der JC-Ablage/ Textauswahl hinterlegte Vordruck „Nebenkostenabrechnung“ zu verwenden.

Kommunale Ergänzung: Vergleichsberechnung

Vor Durchführung eines Kostensenkungsverfahrens ist immer zunächst eine Vergleichsberechnung der tatsächlichen Bruttowarmmiete mit den bei einem möglichen Umzug zu zahlenden angemessenen Kosten vorzunehmen.

Dies ergibt sich aus folgenden Gründen:

- bei Unangemessenheit aufgrund schlechter Bausubstanz:

Wird im Rahmen der Einzelfallprüfung nach einer energetischen Beratung festgesellt, dass eine Kostensenkung nur durch einen Umzug herbeigeführt werden kann (siehe Kommunale Ergänzung zu Zif. III.3.3: Bewertung von Gründen), muss dieser gem. § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II nicht gefordert werden, wenn er unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre. Neben den im konkreten Einzelfall tatsächlich zu erwartenden Kosten lt. Zif. X (Kosten bei einem Wohnungswechsel) beinhaltet diese Wirtschaftlichkeitsprüfung nach Auffassung des BSG (B 14 AS 60/12 R) auch einen Vergleich der tatsächlichen Bruttowarmmiete mit den für eine alternativ zu beziehende Wohnung entstehenden Gesamtkosten.

- bei Unangemessenheit aus anderen Gründen:

Auch wenn ein Umzug zur Kostensenkung nicht erforderlich ist, steht es den Leistungsberechtigten dennoch frei, diese Möglichkeit der Kostensenkung zu wählen. Ein Umzug in eine Wohnung mit niedrigeren Heizkosten aber einer teureren, noch angemessenen Bruttokaltmiete wäre zulässig, solange sich die Gesamtkosten nicht erhöhen. § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II (Leistungen nach einem nicht erforderlichen Umzug) ist nur von Bedeutung, wenn sich die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung erhöhen.

Bei Leistungen nach dem SGB XII wäre sogar eine Kostensteigerung unter Ausschöpfung der Angemessenheitsgrenzen zu akzeptieren, da es eine vergleichbare Vorschrift im SGB XII nicht gibt.

Die Vergleichsmiete ist zu ermitteln aus:

Referenzwert Bruttokaltmiete

+

Heizkosten lt. Nichtprüfungsgrenze mit den Gebäudedaten der bewohnten Wohnung

Wenn nach der Vergleichsberechnung die tatsächliche Bruttowarmmiete geringer als die bei einem Umzug zu berücksichtigende Bruttowarmmiete ist, können Kostensenkungsmaßnahmen nicht gefordert werden.

Die tatsächlichen (auch unangemessenen) Heizkosten sind so lange zu übernehmen, bis der Hilfebedürftige auf Grund vorherigen Hinweises des Leistungsträgers in der Lage ist, die Heizkosten auf ein angemessenes Maß zu senken. Eine Kürzung setzt den Nachweis unwirtschaftlichen Verhaltens und die tatsächliche Möglichkeit einer Änderung des Verhaltens voraus.¹²⁷

¹²⁷ SG Dortmund, [Urteil vom 19.11.2007, Az.: S 32 AS 114/07](#).

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Dabei ist die Übergangsregelung des § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II (in der Regel 6 Monate) auf Heizkosten entsprechend anzuwenden, und zwar auch, wenn es sich um Abschlagszahlungen handelt.¹²⁸

In der Regel sind demzufolge unangemessen hohe Abschlagszahlungen nach Hinweis gem. § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II für mindestens sechs Monate zu übernehmen. Stellt sich erst im Rahmen der Heizkostenabrechnung heraus, dass die Kosten unangemessen hoch waren, sind die Kosten vom Grundsicherungsträger in tatsächlicher Höhe zu übernehmen und eine Kostensenkungsaufforderung auszusprechen.

Kommunale Ergänzung: Kostensenkung

Beginn der Kürzung

Eine Kürzung der Heizkosten auf den angemessenen Betrag erfolgt in der Regel ab Beginn des auf die Information folgenden Abrechnungszeitraumes. Erst zu diesem Zeitpunkt kann sich ein geändertes Heizverhalten messbar auf die Abrechnung auswirken.

Beispiel:

- August 2012, Abrechnung für Januar bis Dezember 2011:

Information über Unangemessenheit und damit Möglichkeit der Verhaltensänderung

- Januar 2013, Beginn des nächsten Abrechnungszeitraums: Kürzung der Abschläge

- August 2013, Abrechnung Januar bis Dezember 2012: letzte Übernahme unangemessener Kosten

Höhe des Kürzungsbetrages

Die Höhe der angemessenen Heizkosten ist dadurch zu ermitteln, dass in der Jahresabrechnung eine Vergleichsberechnung mit den maximal angemessenen kWh vorgenommen wird.

Werden die Heizkosten nicht nach kWh abgerechnet (z.B. bei Umlage der Brennstoffkosten) sind die angemessenen Kosten anhand der Betragstabelle im Heizspiegel (s. „Höchstbetrag lt. Bonner Heizspiegel“) festzulegen.

Gekürzte Beträge sind auf die jeweils aktuellen Heizspiegeldaten anzupassen.

¹²⁸ BSG, [Urteil vom 19.09.2008, Az.: B 14 AS 54/07 R.](#)

IV. Warmwasserbereitung gem. § 21 Abs. 7 SGB II

IV.1. Allgemeines

Gem. § 20 Abs. 1 SGB II in der seit dem 01.01.2011 geltenden Fassung gehören die Bedarfe für die Bereitung von Warmwasser nicht mehr zum Regelbedarf. Anstelle des bis zu diesem Zeitpunkt im Regelbedarf enthaltenen Anteils für die Bereitung von Warmwasser wurde ein eigenständiger Mehrbedarf in § 21 Abs. 7 SGB II aufgenommen, soweit Warmwasser durch die in der Unterkunft installierte Vorrichtung erzeugt wird (dezentrale Wassereszeugung) und deshalb keine Bedarfe für zentral bereitgestelltes Warmwasser nach § 22 anerkannt werden.

Kommunale Ergänzung

Bei dezentraler Warmwassererzeugung erfolgt die Abrechnung in der Regel durch den Energieversorger.

Damit soll eine Ungleichbehandlung von Leistungsberechtigten mit zentraler und dezentraler Warmwasserbereitung verhindert werden.

Bei dezentraler Warmwassererzeugung ist – anders als bei einer einheitlichen Bereitstellung der Energie für Heizung und Warmwasser – die vom Gesetzgeber nunmehr regelmäßig vorgesehene Übernahme der tatsächlich anfallenden und angemessenen Kosten hierfür gemeinsam mit den übrigen Kosten für die Heizung als Mietnebenkosten nach § 22 SGB II nicht möglich.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Kosten für die zentrale Bereitung von Warmwasser um Bedarfe der Unterkunft und Heizung und bei den Kosten der dezentralen Bereitung von Warmwasser um einen nicht zu den Unterkunfts-kosten zu zählenden und damit nicht durch die Kreise und kreisfreien Städte zu finanzierenden Mehrbedarf handelt.

Es wird daher auf die fachlichen Hinweise der Bundesagentur für Arbeit zu § 21 Abs. 7 SGB II verwiesen.

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

IV.2. Höhe des Mehrbedarfes

Im Einzelnen ergibt sich ab dem 01.01.2011 auf § 21 Abs. 7 SGB II ein Mehrbedarf für dezentrale Warmwasserversorgung in folgender Höhe:

01.01.2011-31.12.2011:

Regelbedarfsstufe I (364,00 EUR): 8,00 EUR

Regelbedarfsstufe II (328,00 EUR): 8,00 EUR

Regelbedarfsstufe III (291,00 EUR): 7,00 EUR

Regelbedarfsstufe IV (287,00 EUR): 4,00 EUR

Regelbedarfsstufe V (251,00 EUR): 3,00 EUR

Regelbedarfsstufe VI (215,00 EUR): 2,00 EUR

(unter Berücksichtigung der bis zum 31.12.2011 geltenden Rundungsvorschrift des § 77 Abs. 5 SGB II)

01.01.2012-31.12.2012:

Regelbedarfsstufe I (374,00 EUR): 8,60 EUR

Regelbedarfsstufe II (337,00 EUR): 7,75 EUR

Regelbedarfsstufe III (299,00 EUR): 6,88 EUR

Regelbedarfsstufe IV (287,00 EUR): 4,01 EUR

Regelbedarfsstufe V (251,00 EUR): 3,01 EUR

Regelbedarfsstufe VI (219,00 EUR): 1,72 EUR

seit 01.01.2013:

Regelbedarfsstufe I (382,00 EUR): 8,76 EUR

Regelbedarfsstufe II (345,00 EUR): 7,94 EUR

Regelbedarfsstufe III (306,00 EUR): 7,04 EUR

Regelbedarfsstufe IV (289,00 EUR): 4,05 EUR

Regelbedarfsstufe V (255,00 EUR): 3,06 EUR

Regelbedarfsstufe VI (224,00 EUR): 1,79 EUR

ab 01.01.2014:

Regelbedarfsstufe I (391,00 EUR): 8,99 EUR

Regelbedarfsstufe II (353,00 EUR): 8,12 EUR

Regelbedarfsstufe III (313,00 EUR): 7,20 EUR

Regelbedarfsstufe IV (296,00 EUR): 4,14 EUR

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Regelbedarfsstufe V (261,00 EUR):	3,13 EUR
Regelbedarfsstufe VI (229,00 EUR):	1,83 EUR

Kommunale Ergänzung: Höhe des Mehrbedarfs

	ab 01.01.2015	ab 01.01.2016
Regelbedarfsstufe I:	9,18 EUR (399,00 EUR)	9,29 EUR (404,00 EUR)
Regelbedarfsstufe II:	8,28 EUR (360,00 EUR)	8,37 EUR (364,00 EUR)
Regelbedarfsstufe III:	7,36 EUR (320,00 EUR)	7,45 EUR (324,00 EUR)
Regelbedarfsstufe IV:	4,23 EUR (302,00 EUR)	4,28 EUR (306,00 EUR)
Regelbedarfsstufe V:	3,20 EUR (267,00 EUR)	3,24 EUR (270,00 EUR)
Regelbedarfsstufe VI:	1,87 EUR (234,00 EUR)	1,90 EUR (237,00 EUR)

Kommunale Ergänzung: Angemessenheit bei Zentraler Warmwasserbereitung

Die Angemessenheit ist anhand der verbrauchten Warmwassermenge in m³ zu überprüfen. Die Verbrauchswerte sind in der Nebenkostenabrechnung, zumindest bei den großen Abrechnungsunternehmen, in der Aufstellung der persönlichen Ables- oder Verbrauchswerte aufgeführt.

Durch die Überprüfung der Angemessenheit nach dem Verbrauch in m³ wird ausschließlich der vom Mieter selbst beeinflussbare Verbrauch an warmem Wasser beurteilt. Zurzeit kann ein Warmwasserbedarf von 18,55m³ pro Person pro Jahr als angemessen anerkannt werden.

Dieser Bedarf orientiert sich an dem vom Statistischen Bundesamt (destatis) ermittelten durchschnittlichen Gesamtwasserverbrauch pro Kopf pro Jahr in Verbindung mit einer Aufschlüsselung nach der jeweiligen Verwendung durch das Umweltbundesamt. In besonders gelagerten Einzelfällen kann ein erhöhter Warmwasserverbrauch als angemessen anzuerkennen sein, z.B. bei medizinisch bedingtem und nachgewiesenem hohem Warmwasserbedarf.

Gemischte Aufbereitung

Sofern die Warmwasserbereitung sowohl zentral als auch dezentral erfolgt, kann eine Aufteilung für die Aufbereitung im Bad (Körperpflege, Baden, Duschen) mit 15,90 m³ = 86 % sowie in der Küche (Spülen) mit 2,65 m³ = 14 % erfolgen.

Der auf die zentral erwärmte Wassermenge (i.d.R. Bad) entfallende Anteil ist im Rahmen der KdU zu berücksichtigen.

Für den dezentralen Anteil (i.d.R. in der Küche) ist zusätzlich ein Mehrbedarf in entsprechendem Anteil von 14 % der maßgeblichen Werte des § 21 Abs. 7 Satz 2 Nrn. 1 bis 4 SGB II / § 30 Abs. 7 Satz 2 Nrn. 1 bis 4 SGB XII zu gewähren.

Folgen unangemessenen Warmwasserverbrauchs

Bei unangemessenem Wasserverbrauch sind zunächst die tatsächlichen Kosten zu berücksichtigen und ein Kostensenkungsverfahren zu prüfen bzw. einzuleiten.

Wenn die Leistung auf den angemessenen Betrag reduziert wird, ist der Bedarf entsprechend der in der Jahresabrechnung verwendeten Berechnung mit dem angemessenen Verbrauch zu ermitteln.

keine Angemessenheitsprüfung bei fehlender individueller Verbrauchsermittlung

Lt. Heizkostenverordnung kann die Ermittlung des Warmwasseranteiles in der Nebenkostenabrechnung unter bestimmten Voraussetzungen ohne konkrete Verbrauchserfassung bei den einzelnen Mietern erfolgen.

In diesen Fällen (z.B. bei Ermittlung nach qm Wohnfläche, Anzahl von Personen oder Wohneinheiten) sind die Kosten der Warmwasserbereitung durch die Leistungsempfänger/innen nicht zu beeinflussen, so dass ihnen auch kein unangemessenes Verhalten vorgeworfen werden kann. Ein wirksames Kostensenkungsverfahren kann daher nicht durchgeführt werden, so dass auf eine Angemessenheitsprüfung zu verzichten ist.

V. Der „nicht erforderliche Umzug“ gem. § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II

Kommunale Ergänzung: SGB XII

Im SGB XII gibt es keine Sonderregelung für eine eingeschränkte Leistungsgewährung bei „nicht erforderlichem Umzug“. Eine analoge Anwendung des § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II kommt nicht in Betracht, da der Sachverhalt durch die Vorschrift des § 35 Abs. 2 Satz 4 SGB XII mit erfasst wird. Eine Leistungseinschränkung erfolgt daher nur bei Unangemessenheit.

Erhöhen sich die tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung nach einem Umzug innerhalb des Vergleichsraums, der im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II nicht erforderlich war, so sind die Leistungen weiterhin nur bis zur Höhe der bis zum Umzug zu tragenden Aufwendungen zu erbringen. Dies gilt zeitlich unbegrenzt (**Eine Einschränkung ergibt sich aus dem übernächsten Absatz des Textes der Arbeitshilfe**) und für Miete sowie Betriebs- und Heizkosten.

Kommunale Ergänzung: Heizkosten

Sollten die Heizkosten für die neue Wohnung niedriger sein, werden diese Kosten in tatsächlicher Höhe übernommen, auch wenn dies im Einzelfall zu einer geringeren Gesamtmiete führen sollte. Hieraus folgt, dass der entsprechende Kostenanteil nicht „eingefroren“ wird und bei der Nebenkostenabrechnung berücksichtigt wird.

Zweck der Regelung ist es, einer Kostensteigerung durch Ausschöpfung der jeweiligen örtlichen Angemessenheitsgrenzen entgegenzuwirken.¹²⁹ Bei einem (erforderlichen) Umzug in eine unangemessen teurere Unterkunft sind ohnehin nur die angemessenen Unterkunftskosten zu übernehmen¹³⁰.

Im Einzelfall wird jedoch unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit nach Ablauf einer gewissen Frist zu prüfen sein, ob nun auch eine Anpassung der (neuen) Bedarfe für Unterkunft und Heizung vorgenommen werden kann. Hintergrund ist der Gedanke, dass auch in der ursprünglichen Wohnung eine gewisse Kostensteigerung erfolgt wäre.

Ob ein Umzug erforderlich ist, richtet sich nach einem objektiven Maßstab. Zum Begriff der Erforderlichkeit eines Umzugs wird auf die Ausführungen unter IX. verwiesen.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Regelung des § 22 Abs. 4 SGB II der Regelung des § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II vorgeht, so dass keine Deckelung vorgenommen werden darf,

¹²⁹ [BT-Dr. 16/1410, Seite 23.](#)

¹³⁰ Berlitz in: LPK-SGB II, § 22 Rdnr. 44.

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

wenn zuvor die Zusicherung zur Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung erteilt worden ist.

Kommunale Ergänzung: keine Kürzung nach Leistungsunterbrechung

Bei einer Leistungsunterbrechung von mindestens einem Monat durch hinreichendes Erwerbseinkommen wirkt die Kürzung gem. § 22 I, S. 2 SGB II nicht fort, selbst wenn die Unterbrechung von Anfang an nur vorübergehend war. Es sind zwingend die tatsächlichen, angemessenen KdU zu berücksichtigen (BSG, Urteil vom 09.04.2014, B 14 AS 23/13 R).

VI. Rückzahlungen und Guthaben gem. § 22 Abs. 3 SGB II / § 82 SGB XII

Kommunale Ergänzung:

Rückzahlungen und Guthaben stellen grundsätzlich Einkommen im Sinne der §§ 11 SGB II / 82 SGB XII dar.

Im SGB XII erfolgt die Einkommensanrechnung in voller Höhe auf den Leistungsanspruch des Fälligkeitsmonats. Reicht der Leistungsanspruch nicht aus, ist das Einkommen auf die Folgemonate zu verteilen.

Bei Leistungen nach dem SGB II erfolgt über § 22 Abs. 3 SGB II eine Modifizierung der Anrechnungsregelungen.

Nach dem § 22 Abs. 3 SGB II mindern Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung.

Sinn und Zweck der Vorschrift ist es, die Anrechnung der Rückzahlungen und Guthaben über die Vorschriften zur Einkommensberücksichtigung (§§ 11 ff. SGB II) zu vermeiden. Denn würden die Beträge als Einnahmen nach § 11 SGB II berücksichtigt, müssten sie primär auf Leistungen der Bundesagentur angerechnet werden, obwohl die überzahlten Beträge von den kommunalen Trägern zuvor erbracht worden sind.¹³¹

Die Regelung des § 22 Abs. 3 SGB II ist auch anwendbar, wenn der Rückzahlungsbetrag nicht an die leistungsberechtigte Person ausbezahlt wird, weil dieser z.B. mit ihrer Miete des Folgemonats verrechnet wird.¹³² Die tatsächliche (Aus-)Zahlung eines bestimmten Geldbetrages unmittelbar an die leistungsberechtigte Person ist weder nach dem Wortlaut des § 22 Abs. 3 SGB II noch nach seiner Entstehungsgeschichte oder dem Sinn und Zweck bzw. dem gesetzlichen Kontext erforderlich, um eine Minderung des Leistungsanspruchs im Folgemonat auszulösen.

Wird ein Guthaben vom Vermieter jedoch in voller Höhe gegen Mietrückstände aufgerechnet, so mindern sich die Aufwendungen für Unterkunftskosten im Folgemonat nicht, wenn der Leistungsberechtigte das Guthaben aus Rechtsgründen nicht realisieren kann.¹³³

¹³¹ [BT-Drs. 16/1696](#).

¹³² SG Dresden, [Urteil vom 29.06.2010, Az.: S 40 AS 390/09](#).

¹³³ BSG, [Urteil vom 16.05.2012, Az.: B 4 AS 132/11 R](#).

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Kommunale Ergänzung: Verrechnung durch den Vermieter oder Energieversorger

Dies ist dann der Fall, wenn der Vermieter die Aufrechnung mit Mietrückständen in der Nebenkostenabrechnung ausdrücklich erklärt hat (gem. § 388 BGB). Das Einkommen aus der Abrechnung steht in diesem Fall nicht als bereites Mittel zur Verfügung.

Es sind weitere Konstellationen denkbar, in denen Einkommen aus der Nebenkostenabrechnung nicht als bereite Mittel verfügbar sind und somit nicht angerechnet werden können.

- der Vermieter/Energieversorger verrechnet die Salden aus z.B. Betriebskosten und Heizkosten oder Strom und Gas:

Nur ein in der Abrechnung ausgewiesener positiver Gesamtsaldo stellt verfügbares Einkommen dar, das bis zur Höhe des Anteiles für die Heizkosten zu berücksichtigen ist.

- die bei der Leistungsgewährung berücksichtigte Vorauszahlung wurde nicht vollständig an den Vermieter weitergeleitet, der Saldo der Nebenkostenabrechnung reduziert sich zu Lasten des Leistungsträgers:

Ein fiktiv vom Leistungsträger errechnetes Guthaben stellt kein verfügbares Einkommen dar. Eine Anrechnung ist nur in Höhe des vom Vermieter ausgewiesenen Guthabens möglich. (B 4 AS 159/11 R v. 16.05.2012).

In der Folge sollen die Zahlungen, soweit möglich direkt an den Vermieter/ Energieversorger überwiesen werden (§ 22 Abs. 7 Satz 2 SGB II/§ 35 Abs.1 Satz 3 SGB XII). Gegenüber dem Leistungsbezieher kommt ein Anspruch auf Kostenersatz gem. § 34 SGB II, 103 SGB XII in Betracht.

In diesen Fällen ist darauf zu achten, dass die künftigen Vorauszahlungen nicht höher als das Abrechnungsergebnis festgelegt werden. Nur hierdurch kann vermieden werden, dass dem Sozialleistungsträger zustehende Guthaben durch Verrechnung mit anderen Forderungen des Vermieters/Energieversorgers untergehen.

Erfasst werden weiterhin nur solche Rückzahlungen und Guthaben, die unmittelbar dem Bereich der Bedarfe für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind. Dies sind insbesondere Positionen, die sich nach Abrechnung bei Heizkosten- und Betriebskostenvorauszahlungen ergeben. Dabei sind die Anteile für Heizkosten bzw. Betriebskosten jeweils getrennt zu ermitteln.

Nicht erfasst sind damit:

- Rückzahlungen von Mietkautionen,
- Rückzahlungen oder Teile davon, die der Haushaltsenergie zuzuordnen sind,
- Anteile, die andere Regelbedarfe betreffen und bereits aus den Unterkunfts- und Heizkosten herausgerechnet werden mussten,

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

- Anteile, welche zwar zu den Kosten der Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die jedoch infolge von Sanktionen oder aufgrund von Unangemessenheit der Unterkunfts- und Heizkosten nicht bzw. nur teilweise gewährt wurden.

Die den Bedarf mindernde Anrechnung erfolgt erst auf die Aufwendungen, die einen Monat nach der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehen. Übersteigen die Rückzahlungen oder Guthaben die üblichen Aufwendungen, so kann der überschüssige Teil mit den Aufwendungen in den Folgemonaten verrechnet werden. Darüber hinaus können die Aufwendungen unabhängig von der Art der Aufwendungen, für die die Rückzahlung oder die Gutschrift erfolgt ist, gemindert werden. Das bedeutet, dass die gesamten Bedarfe für Unterkunft und Heizung mit einer erfolgten Rückzahlung bzw. Gutschrift verrechnet werden können.

Der Rückzahlungsbetrag ist somit von den Gesamtkosten der Bedarfe für Unterkunft und Heizung abzusetzen und nur insoweit anzurechnen, als die danach verbleibenden Aufwendungen, den in der Leistungsbewilligung festgelegten Bedarf unterschreiten.¹³⁴

Hat der erwerbsfähige Leistungsberechtigte einen Teil der Nebenkosten (z.B. wegen Unangemessenheit) selbst aus dem Regelbedarf bestritten, so ist dieser Anteil nicht anzurechnen. Eine Anrechnung erfolgt dann nur im Verhältnis der von ihm selbst getragenen Nebenkosten zu den gesamten Nebenkosten.

Kommunale Ergänzung: gekürzte Vorauszahlung

Das Guthaben steht somit bis zur Höhe des selbst aufgebrauchten Anteiles den Leistungsberechtigten zu.

Beispiel:

<i>geforderte Vorauszahlung:</i>	600,-- €
<i>davon berücksichtigte angemessene Kosten:</i>	500,-- €
<i>nicht berücksichtigte Vorauszahlung:</i>	100,-- €
<i>Guthaben lt. Abrechnung:</i>	150,-- €

Das Guthaben mindert die tatsächlichen Kosten auf 450,--€, dem Leistungsberechtigten stehen 100,- € zu, dem Leistungsträger 50,-- € zu.

Die Ermittlung des dem Leistungsträger zustehenden Guthabens muss für Betriebskosten und Heizkosten getrennt erfolgen.

Bei einer gemischten Bedarfsgemeinschaft ist ähnlich zu verfahren. In diesem Fall hat eine Anrechnung nach Kopfteilen zu erfolgen. Dabei ist auf die Verhältnisse des jeweiligen Zeitpunktes in dem die Gutschrift erfolgt abzustellen. Entscheidend ist insoweit nicht, wie das

¹³⁴ LSG NRW, [Urteil vom 01.12.2009, Az.: L 1 AS 64/09](#).

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Guthaben erwirtschaftet wurde, und für welche Zeit die Kosten angefallen sind, sondern allein die Verhältnisse im Zeitpunkt der Berücksichtigung.¹³⁵

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

¹³⁵ BSG, [Urteil vom 22.03.2012, Az.: B 4 AS 139/11 R.](#)

VII. Bedarfe für Unterkunft und Heizung bei selbst bewohntem Wohneigentum

VII.1. Allgemeines

Für erwerbsfähige Leistungsberechtigte, die ein selbst genutztes Hausgrundstück (Eigenheim) oder eine selbst genutzte Eigentumswohnung bewohnen, ergeben sich Besonderheiten bei der Ermittlung der Kosten für Unterkunft und Heizung.

Im Gegensatz zur Regelung des § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II ist Zweck der Regelung nicht der Schutz der Immobilie als Vermögensgegenstand, sondern allein der Schutz der Wohnung im Sinne der Erfüllung des Grundbedürfnisses Wohnen und als räumlicher Lebensmittelpunkt.¹³⁶

Bei der Art der Unterkunftskosten ergeben sich Besonderheiten, da keine Aufwendungen für einen Mietzins, sondern im Einzelfall an das Grundeigentum anknüpfende Kosten entstehen.

Zu beachten ist der Grundsatz, dass im Rahmen der Angemessenheitsprüfung bei § 22 Abs. 1 SGB II keine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern erfolgen darf.¹³⁷ Die Angemessenheit der Unterkunftskosten ist für Mieter und Hauseigentümer nach einheitlichen Kriterien zu beurteilen.¹³⁸ Von der Angemessenheit einer Immobilie i.S.d. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II kann grundsätzlich nicht auf die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II geschlossen werden. Die Aufwendungen sind auch bei Eigenheimen oder Eigentumswohnungen nur angemessen, wenn sie die Grenzen der ordnungsgemäß ermittelten Referenzmiete für den maßgeblichen Vergleichsraum zzgl. Betriebs- und Heizkosten nicht überschreiten. Dabei ist hier der Grundsatz, dass Leistungen nach dem SGB II nicht zur Vermögensbildung der erwerbsfähigen Leistungsberechtigten beitragen dürfen, in besonderem Maße zu beachten.

¹³⁶ BSG, [Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 2/05](#); BSG, [Urteil vom 02.07.2009, Az.: B 14 AS 33/08 R.](#)

¹³⁷ BSG, [Urteil vom 02.07.2009, a.a.O.](#)

¹³⁸ BSG, [Urteil vom 19.09.2008, Az.: B 14 AS 54/07 R.](#); BSG, [Urteil vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 70/08 R.](#)

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

VII.2.Berücksichtigungsfähige Aufwendungen (Unterkunftsbedarf)

Anstatt eines Mietzinses ergeben sich die Kosten der Unterkunft aus den mit dem Wohneigentum unmittelbar verbundenen Belastungen. Einen Überblick über die zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten bietet § 7 Abs. 2 der VO zu § 82 SGB XII. Die dort genannten Bestandteile sind fast vollständig auf das SGB II übertragbar.¹³⁹

Zu den berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungskosten gehören:

- Schuldzinsen eines Finanzierungskredits
- Betriebskosten

Kommunale Ergänzung

Bzgl. der Berücksichtigung von übernahmefähigen Betriebskosten wird auf die in der JC-Ablage hinterlegten Nebenkostenrechner verwiesen.

- Stromkosten für die Heizungsanlage
- dauernde Lasten (z.B. Erbbauzins)
- Steuern vom Grundbesitz
- Öffentliche Abgaben

Kommunale Ergänzung

Hierzu zählen die Benutzungsgebühren gem. Abgabenbescheid (Schmutzwasser- und Niederschlagswassergebühren, Abfallentsorgungsgebühren, Straßenreinigungsgebühren)

- Versicherungsbeiträge

Kommunale Ergänzung

Als Versicherungsbeitrag ist bei Eigenheimen lediglich die Gebäudeversicherung als Pflichtversicherung anzuerkennen. Eine Gebäudehaftpflichtversicherung ist für den Eigenheimbesitzer nicht verpflichtend. Diese Verpflichtung trifft nur einen Vermieter. Im Hausgeld für Eigentumswohnungen enthaltene Versicherungen sind zu übernehmen, ebenso die sonstigen Positionen.

- der Erhaltungsaufwand gem. § 22 Abs. 2 SGB II (siehe **VII.2.2/ Instandhaltung und Reparatur**)
- Bewirtschaftungskosten

¹³⁹ Vgl. Piebenstock, jurisPK-SGB II, § 22, Rdnr. 55; BSG, [Urteil vom 24.02.2011, Az.: B 14 AS 61/10 R.](#)

Kommunale Ergänzung

Sollten sonstige Ausgaben zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes geltend gemacht werden, sind diese im Einzelfall nachzuweisen und auf die Notwendigkeit hin zu überprüfen

- von der Wohneigentümersammlung beschlossene Instandhaltungsrücklage
- einmalige Lasten (z.B. Kanalanschlusskosten, Straßenausbaubeitrag)¹⁴⁰

Zu den nicht berücksichtigungsfähigen Aufwendungen gehören:

- Beiträge zu Lebensversicherungen für die Finanzierung eines Immobilienerwerbs.
- Instandhaltungspauschalen
- Leibrentenleistungen für den Erhalt der Unterkunft

Im Regelfall sind jedoch nur die Aufwendungen für den zur Eigennutzung bestimmten Teil des Eigentums berücksichtigungsfähig.¹⁴¹ Ausgaben für Einliegerwohnungen, Zweitwohnungen oder gewerblich genutzte Räume sind ohne Belang. Die Kosten sind in einem solchen Fall prozentual im Verhältnis der genutzten Flächen aufzuteilen. Werden die Räumlichkeiten jedoch nicht (mehr) z.B. für gewerbliche Zwecke genutzt, können die Kosten im Rahmen der Angemessenheit übernommen werden.

VII.2.1. Berücksichtigung von Tilgungsleistungen

Grundsätzlich gilt, dass Tilgungsraten nicht als Bedarf für Unterkunft berücksichtigt werden können, da diese zum Vermögensaufbau der erwerbsfähigen Leistungsberechtigten beitragen.¹⁴²

In neueren Entscheidungen lässt das BSG jedoch mittlerweile unter engen Voraussetzungen eine Berücksichtigung von Tilgungsleistungen im Einzelfall zu.¹⁴³

Eine Übernahme kann daher im Einzelfall erfolgen, wenn

- der Erwerb der Immobilie vor Eintritt des Leistungsbezuges erfolgt ist,
- es sich um angemessenes Wohneigentum i.S.d. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II handelt,

¹⁴⁰ Vgl. zum gesamten: Piebenstock, jurisPK-SGB II, § 22, Rdnr. 56.

¹⁴¹ BSG, [Urteil vom 29.11.2012, Az.: B 14 AS 36/12 R.](#)

¹⁴² BSG, [Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 8/06 R.](#)

¹⁴³ BSG, [Urteil vom 07.07.2011, Az.: B 14 AS 79/10 R.](#)

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

- die Tilgungsleistungen zum Erhalt des vor der Verwertung geschützten Wohnungseigentums unvermeidbar sind (Verlust des Eigentums bei Nichtübernahme) und die Finanzierung weitestgehend abgeschlossen ist. Hiervon dürfte bei eine Restschuld von ca. 10 % auszugehen sein.
- die Höhe der Tilgungsleistungen so gering wie möglich gehalten wird und
- die Tilgungsleistungen inklusive Schuldzinsen und aller weiteren (berücksichtigungsfähigen) Kosten (siehe VII.2.) die Kosten für eine angemessene Mietwohnung nicht überschreiten.

Kommunale Ergänzung

Die Entscheidung zur Übernahme von Tilgungsbeträgen trifft in Amt 50 der/die Sachgebietsleiter/in bzw. im JC der/die Teamleiter/in in Abstimmung mit den Experten für Wohneigentum.

VII.2.2.Bedarfe für unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Eigentum gem. § 22 Abs. 2 SGB II

Bereits vor dem Inkrafttreten des § 22 Abs. 2 SGB II zum 01.01.2011 wurde allgemein angenommen, dass zu den berücksichtigungsfähigen Aufwendungen bei selbstgenutztem Wohnungseigentum solche für notwendige Instandhaltungen und Reparaturen im angemessenen Umfang gehören. Unsicherheiten bestanden jedoch bei der Bestimmung der Notwendigkeit und der Angemessenheit. Hierzu schafft die gesetzliche Regelung nun mehr Klarheit.¹⁴⁴

Der neue Absatz 2 enthält eine neue Regelung zur Anerkennung der Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst genutztem Wohnungseigentum (Eigenheime und Eigentumswohnungen) als Bedarf.¹⁴⁵

Danach sind Aufwendungen zur Instandhaltung und Reparatur zu berücksichtigen, wenn

- es sich um ein angemessenes selbst genutztes Hausgrundstück i.S.d. § 12 abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II handelt,
- sie tatsächlich anfallen,
- sie nicht zu einer Verbesserung des Wohnstandards führen (wertsteigernde Maßnahmen),
- sie unabweisbar (besonders dringlich und absolut unterlässlich) und
- angemessen sind.

¹⁴⁴ Lauterbach in: Gagel, SGB II / SGB III, § 22 SGB II, Rdnr. 89.

¹⁴⁵ Lauterbach in: Gagel, SGB II / SGB III, § 22 SGB II, Rdnr. 89.

VII.2.2.1. tatsächliche Aufwendungen

Handelt es sich somit um geschütztes Eigentum, werden Aufwendungen für die Instandhaltung und Reparatur übernommen, soweit diese tatsächlich ausgeführt wurden und Kosten entstanden sind. Die Übernahme einer sog. Instandhaltungspauschale scheidet damit aus.¹⁴⁶

VII.2.2.2. keine Wertsteigerung

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur umfassen aber nur Erhaltungsaufwendungen und Instandhaltungsmaßnahmen, nicht aber wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen.

Ob es sich bei einer beabsichtigten Maßnahme um eine erhaltende Reparatur oder eine wertsteigernde Renovierung handelt, ist nicht nach der Höhe der Aufwendungen, sondern nach dem Ziel der Maßnahme danach zu unterscheiden, ob sie der Erhaltung oder Wiederherstellung der Wohnung in ihrer bisherigen Substanz oder aber der Schaffung eines neuen, verbesserten Zustands dient. Größere Erneuerungsarbeiten sind daher nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Bei der Beurteilung ist jedoch zu beachten, dass z.B. mit der Ersetzung einer defekten, vormals dem Stand der Technik entsprechenden Anlage durch eine neue, die dem aktuellen Stand der Technik entspricht, zwangsläufig eine gewisse Verbesserung und auch Wertsteigerung verbunden ist. Diese ist dann unbeachtlich, wenn es keine (kostengünstigere) Alternative gibt, um die vormals funktionierende Anlage wiederherzustellen.

VII.2.2.3. Unabweisbarkeit

Anzuerkennen sind weiterhin nur unabweisbare Aufwendungen, die notwendig sind, um die Wohnbarkeit der selbst genutzten Immobilie sicherzustellen. Damit sind Maßnahmen erfasst, die unmittelbar drohende oder bereits eingetretene Schäden an der selbst genutzten Immobilie mit daraus folgenden unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnqualität verhindern oder beseitigen sollen.

VII.2.2.4. Angemessenheit

Eine Anerkennung als Bedarf und damit die zuschussweise Leistungsgewährung sind nur möglich, soweit die Aufwendungen „unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen

¹⁴⁶ Piepenstock in: jurisPK-SGB II, § 22, Rdnr. 132.

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

sind“. Diese Regelung soll eine Gleichbehandlung von Mietern und Wohnraumeigentümern bei der Leistungsgewährung sicherstellen. Die Unterkunftsaufwendungen für das selbstgenutzte Eigenheim oder die Eigentumswohnung dürfen die innerhalb von zwölf Monaten insgesamt als angemessen übernahmefähigen Unterkunfts-kosten, die auch bei Mietern berücksichtigt werden können, nicht übersteigen.¹⁴⁷

Dabei ist ein Vergleich zwischen der im Vergleichsraum für ein Jahr angemessenen Referenzmiete zzgl. kalter Betriebskosten und den entstehenden Bedarfen für ein Eigenheim (siehe: VII.2.) zzgl. den Erhaltungsaufwendungen anzustellen. Hierbei ist ggf. bei den berücksichtigungsfähigen Mietkosten ein „Sicherheitsaufschlag“ für einmalige Aufwendungen (wie von den Mietern zu tragende Schönheitsreparaturen) vorzunehmen.¹⁴⁸

Sodann sind für die Ermittlung der Aufwendungen bei Wohnungseigentum, die im konkreten Fall bekannten Aufwendungen für ein Jahr „hochzurechnen“. Sofern die sich ergebende Summe unter der Summe der Aufwendungen für Mietwohnungen bleibt, kann bis zur Höhe des Differenzbetrages eine Anerkennung von Aufwendungen für Instandhaltung und Reparaturen nach § 22 Abs. 2 SGB II erfolgen. Sofern sich kein ausreichender Differenzbetrag ergibt, kommt eine Anerkennung nicht in Betracht. Dies gilt auch, wenn durch vorhergehende Aufwendungen für Reparaturen und Instandsetzung der Differenzbetrag schon bezogen auf einen Jahreszeitraum ausgeschöpft ist.¹⁴⁹

Beispiel:

Im Vergleichsraum des Grundsicherungsträgers ist für einen Drei-Personen-Haushalt eine monatliche Bruttokaltmiete von 700,00 EUR (8400,00 EUR/jährl.) angemessen.

Für das vom erwerbsfähigen Leistungsberechtigten mit seiner Frau und seinem Sohn bewohnte Hausgrundstück fallen monatlich laufende Kosten in Höhe von 300,00 EUR (3600,00 EUR/jährl.) an.

Von der Angemessenheitsgrenze sind die tatsächlichen Aufwendungen abzuziehen. Bleibt ein Differenzbetrag übrig, sind Instandhaltungs- und Reparaturkosten bis zu dieser Summe als angemessen zu berücksichtigen:

$$\begin{array}{r} 8400,00 \text{ EUR (Angemessenheitsgrenze)} \\ - \\ 3600,00 \text{ EUR (tatsächliche Kosten)} \\ = \\ 4800,00 \text{ EUR (übernahmefähige Instandhaltungskosten)} \end{array}$$

¹⁴⁷ [BT-Drs. 17/3404, Seite 98.](#)

¹⁴⁸ Lauterbach in: Gagel, SGB II / SGB III, § 22, Rdnr. 91.

¹⁴⁹ Lauterbach in: Gagel, SGB II / SGB III, § 22, Rdnr. 91.

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

VII.3.Heizkosten

Für die Heizkosten gelten die vorstehenden Ausführungen in Kapitel III. entsprechend.

Heizkosten werden nur bis zu der Höhe übernommen, wie sie bei der Beheizung einer der Wohnfläche nach angemessenen Mietwohnung anfallen würden.

Da die Quadratmeterzahl zwischen dem nach § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II vermögensrechtlich geschützten Eigenheim und einer nach § 22 Abs. 1 SGB II angemessenen Unterkunft auseinander fallen können, entstehen im Einzelfall Finanzierungslücken. Diese Fehlbeiträge sind aber nicht generell durch eine Aufstockung der Heizkosten vom Leistungsträger auszugleichen. Denn dies würde wiederum zu einer unzulässigen Besserstellung von Wohnungseigentümern gegenüber Mietern führen.

Aus der Angemessenheit des Hauses i.S.d. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II kann nicht der Schluss gezogen werden, dass auch die tatsächlich anfallenden Heizkosten zu übernehmen sind. Bei der Angemessenheitsprüfung im Rahmen des § 22 SGB II sind daher die für Mietwohnungen geltenden Wohnflächengrenzen maßgebend. Entscheidend sind die Umstände des Einzelfalles¹⁵⁰.

Kommunale Ergänzung

Bei Eigentumswohnungen können die Heizkosten im Hausgeld enthalten sein und sind dann für die Ermittlung der Nebenkosten herauszurechnen.

Die Heizkosten können jedoch auch gesondert ausgewiesen werden.

¹⁵⁰ BSG, [Urteil vom 19.09.2008, Az.: B 14 AS 54/07 R.](#)

VIII. Renovierungskosten

VIII.1. Allgemeines

Vielfach tritt bei der Umsetzung des SGB II in der Praxis die Frage auf, ob und ggf. inwieweit Kosten für Renovierung gewährt werden können. Dem liegt die Frage zu Grunde, ob die Kosten der Renovierung bereits ganz oder teilweise im Regelbedarf enthalten sind oder entsprechende Aufwendungen als Kosten der Unterkunft gem. § 22 Abs. 1 SGB II von dem kommunalen Träger zu leisten sind.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen für eine Kostenübernahme ist zwischen folgenden Fällen zu unterscheiden:

- Einzugsrenovierung
- Auszugsrenovierung
- Schönheitsreparaturen

VIII.2. Kosten der Einzugsrenovierung

Kosten der Einzugsrenovierung sind nicht den Umzugskosten gem. § 22 Abs. 6 SGB II (siehe: X.3.) zuzuordnen. Sie sind auch nicht mit dem Regelbedarf nach § 20 SGB II abgegolten.¹⁵¹ Soweit die Kosten einer Einzugsrenovierung mietvertraglich geschuldet sind, handelt es sich um „Nebenkosten“, die in tatsächlicher, angemessener Höhe zu übernehmen sind.¹⁵²

Auch wenn keine entsprechende mietvertragliche Vereinbarung getroffen wurde, sind die Kosten als einmalige Unterkunftsaufwendung zu berücksichtigen, soweit sie zur Herstellung der „Bewohnbarkeit“ der Unterkunft erforderlich und auch ansonsten angemessen sind.¹⁵³

Die Kosten einer Einzugsrenovierung sind als angemessen anzusehen, wenn die Maßnahme **1**. erforderlich ist, um die Bewohnbarkeit der Wohnung herzustellen, die Einzugsrenovierung **2**. ortsüblich ist, weil kein renovierter Wohnraum im unteren Wohnsegment in ausreichendem Umfang zur Verfügung steht und soweit sie **3**. der Höhe nach zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnsegment erforderlich sind.¹⁵⁴

¹⁵¹ Lauterbach in: Gagel, SGB II / SGB III, § 22, Rdnr. 20.

¹⁵² Piepenstock in: jurisPK-SGB II, § 22 Rdnr. 50.

¹⁵³ Lauterbach in: Gagel, SGB II / SGB III, § 22, Rdnr. 20.

¹⁵⁴ BSG, [Urteil vom 16.12.2008, Az.: B 4 AS 49/07 R.](#)

Kommunale Ergänzung

Eine Kostenübernahme kommt nur in Betracht, wenn der Umzug in die angebotene Wohnung aus leistungsrechtlicher Sicht notwendig ist.

zu 1: detaillierte Ausführungen zur „Erforderlichkeit“ am Ende des Kapitels VIII

zu 2. Ortsüblichkeit:

In Bonn sind Einzugsrenovierungen nicht grundsätzlich ortsüblich, da jeder Vermieter dies unterschiedlich regelt. Aufgrund der angespannten Lage auf dem Bonner Wohnungsmarkt ist dieser Aspekt für Bonn aber nicht relevant, wenn die sonstigen Voraussetzungen erfüllt sind und keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass alternativ eine angemessene, renovierte Wohnung zur Verfügung steht.

zu 3:

Außergewöhnliche Renovierungs- und Sanierungsarbeiten sind im Regelfall als nicht erforderlich zu bewerten, da die Verlagerung solcher Arbeiten auf den Mieter marktüblich ist. Es ist dann vorrangig auf die Anmietung von Wohnraum, bei dem nur die üblichen Maler- und Tapezierarbeiten notwendig sind, zu verweisen. (Hessisches Landessozialgericht, Urteil vom 09.04.2014, L 6 AS 401/11; hier: umfangreiche Wand- und Deckensanierung)

detaillierte Ausführungen zur „Angemessenheit der Kosten“ am Ende des Kapitels VIII

VIII.3. Kosten der Auszugsrenovierung

Die Frage, ob vom kommunalen Grundsicherungsträger die Kosten für eine Auszugsrenovierung zu übernehmen sind, ist in der Praxis problematisch und setzt eine mietvertragliche Vorprüfung durch den Grundsicherungsträger voraus.

Es ist demnach zu prüfen, ob die Kosten für eine Auszugsrenovierung mietvertraglich wirksam auf den Mieter übertragen wurden. Mietvertragliche Regelungen mit festen Renovierungsfristen¹⁵⁵ oder Regelungen, wonach grundsätzlich alle alten Tapeten zu entfernen sind, sind unwirksam.¹⁵⁶

Auch wenn die mietvertraglichen Klauseln zur Auszugsrenovierung vom Grundsicherungsträger als unwirksam eingestuft werden und eine Übernahme damit grundsätzlich ausscheidet, ist eine generelle Nichtberücksichtigung der Bedarfe unzulässig. In einem solchen Fall muss der erwerbsfähigen leistungsberechtigten Person die Rechtsauffassung des Jobcenters und das befürwortete Vorgehen (z.B. Klage) in einer Weise verdeutlicht werden, die die leistungsberechtigte Person in die Lage versetzt, ihre Rechte gegenüber dem Vermieter

¹⁵⁵ BGH, [Urteil vom 12.09.2007, Az.: VIII ZR 316/06](#).

¹⁵⁶ BGH, [Urteil vom 05.04.2006, Az.: VIII ZR 178/05](#).

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

durchzusetzen.¹⁵⁷ Zur Durchsetzung kann es dann im Einzelfall auch geboten sein, Rechtsverfolgungskosten als Bedarfe der Unterkunft anzuerkennen. (siehe: XV.)

Kommunale Ergänzung

- weitere Ausführungen zur „Mietvertraglichen Verpflichtung“ am Ende des Kapitels VIII
- *Trotz unwirksamer oder nicht vorhandener Schönheitsreparaturklausel kann sich für den Mieter bei Auszug im Ausnahmefall eine Renovierungspflicht ergeben. Dies kann auf der Rückbauverpflichtung eingebrachter Sachen wie Bodenbeläge und Deckenplatten oder aus Schadensersatz z. B. bei extremer Farbgestaltung oder unverhältnismäßiger Abnutzung / Beschädigung beruhen. Ein leistungsrechtlicher Unterkunftsbedarf ist in diesen Fällen nicht gegeben.*
- *die Renovierungskosten müssen der Höhe nach zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnsegment erforderlich sein = Angemessenheit*
detaillierte Ausführungen zur „Angemessenheit der Kosten“ am Ende des Kapitels VIII
- *Eine Kostenübernahme kommt nur in Betracht, wenn der Umzug in die angebotene Wohnung aus leistungsrechtlicher Sicht notwendig ist.*

VIII.4. Schönheitsreparaturen

Schönheitsreparaturen sind nicht Bestandteil des Regelbedarfs, sondern zählen in angemessenem Umfang zum Bedarf für Unterkunft gem. § 22 Abs. 1 SGB II.

Der Auffassung, dass Schönheitsreparaturen pauschal vom Regelbedarf umfasst seien¹⁵⁸, ist nicht zu folgen¹⁵⁹. Die im Regelbedarf enthaltenen Posten für Reparaturen und Instandhaltung der Wohnung sind bei weitem nicht ausreichend, um die erforderlichen turnusgemäßen Reparaturen zu finanzieren. Von diesem Posten wird lediglich die Behebung kleinerer Schäden abgedeckt.

Daher ist im Einzelfall zu prüfen, inwieweit die geltend gemachten Renovierungskosten angemessen sind, um die Instandhaltung der Wohnung zu gewährleisten ohne gleichzeitig eine Wertsteigerung herbeizuführen.

Kommunale Ergänzung

- *Der Mieter muss durch den Mietvertrag rechtswirksam zur Renovierung verpflichtet sein.*
- *Die Kosten müssen der Höhe nach zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnsegment erforderlich sein = Angemessenheit*

¹⁵⁷ BSG, [Urteil vom 24.11.2011, Az.: B 14 AS 15/11 R.](#)

¹⁵⁸ Wieland in: Estelmann, SGB II, § 22 Rdnr. 93.

¹⁵⁹ BSG, [Urteil vom 24.11.2011, a.a.O.](#)

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Detaillierte Ausführungen zur Renovierungsverpflichtung und Angemessenheit der Kosten am Ende des Kapitels VIII

Auch Mietvertraglich vereinbarte monatliche Zuschläge für Schönheitsreparaturen fallen unter die nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB zu übernehmenden Bedarfe für Unterkunft und sind damit vom Grundsicherungsträger zu gewähren.¹⁶⁰

Kommunale Ergänzung: Zuschläge für Instandhaltungskosten bzw. Schönheitsreparaturen und Abgeltungsquoten lt. Mietvertrag

*Im öffentlich geförderten Wohnungsbau darf der Vermieter bei Vorliegen einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel (oder wenn erst gar keine im Mietvertrag vereinbart wurde) durch einseitige Erklärung einen **Zuschlag** (derzeit bis zu 10,32 € / m² / Jahr) zur Kostenmiete verlangen und die Renovierung dann selbst ausführen.*

Die Kosten sind als Bestandteil der Grundmiete zu berücksichtigen. Sie gelten als angemessen, solange die gesamte Bruttokaltmiete innerhalb der Referenzmiete (Zif.II.3.1.) liegt.

Bietet der Vermieter dem Mieter eine Wahlmöglichkeit zwischen Mietzuschlag und Aufnahme einer Renovierungsverpflichtung in den Mietvertrag an, wird es meist günstiger sein, nachträglich eine wirksame Renovierungsvereinbarung zu treffen.

Im frei finanzierten Wohnungsbau gibt es diesen Zuschlag nicht (die Vergleichsmiete orientiert sich ausschließlich am Markt). Bei Vorliegen einer unwirksamen Renovierungsklausel muss der Vermieter dann auf eigene Kosten renovieren. Der Vermieter hat auch keinen einklagbaren Anspruch auf die nachträgliche, Veränderung des Mietvertrags, so dass diese aus leistungsrechtlicher Sicht nicht vorgenommen werden darf.

Auch die Vereinbarung von Abgeltungsquoten für bei Mietende noch nicht fällige Schönheitsreparaturen ist unwirksam.

In Zweifelsfällen kann eine Klärung durch die Interne Prüfstelle Mietrecht bei Amt 50-10 IP erfolgen; dafür ist der Mietvertrag erforderlich. Hier kann aber nur die Wirksamkeit der mietvertraglichen Regelung geprüft werden. Streitigkeiten über den Grad der Abnutzung und somit die anteiligen Renovierungskosten können nur gutachterlich geklärt werden.

Kommunale Ergänzung: Renovierungsverpflichtung

*Die **Renovierungsverpflichtung** obliegt gemäß § 535 BGB während der gesamten Mietzeit grundsätzlich dem Vermieter. Sie kann aber im Mietvertrag wirksam auf den Mieter übertragen werden.*

¹⁶⁰ BSG, [Urteil vom 19.03.2008, Az.: B 11b AS 31/06 R.](#)

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Für folgende Renovierungsvereinbarungen gilt:

gleichzeitige Vereinbarung von Einzugs- und Auszugsrenovierung	unwirksam
Vermietung einer unrenovierten Wohnung aber bei angemessenem Ausgleich, z. B. Mietfreiheit für einen bestimmten Zeitraum	unwirksam wirksam
Verpflichtung zur Auszugsrenovierung, ohne Berücksichtigung der Abnutzung durch den Mieter	unwirksam
starre Fristen ohne Berücksichtigung des tatsächlichen Renovierungsbedarfs (= Zustand) der Wohnung (auch in Verbindung mit der Formulierung „regelmäßig“) aber mit Formulierungen wie „im Allgemeinen“, „in der Regel“ oder „üblicherweise“	unwirksam wirksam
Einschränkung des Mieters in der Art und Weise der Ausführung (z.B. „Raufasertapete“) oder in der Farbwahl (z.B. „weiß“) aber wenn die Farbwahlklausel ausschließlich für den Zeitpunkt der Rückgabe gilt und dem Mieter einen gewissen Spielraum lässt (z.B. „dezent farbliche Gestaltung“)	unwirksam wirksam
Bindung an eine Fachfirma aber Forderung der fachgerechten Ausführung mit Materialien mittlerer Art und Güte, die für einen möglichst großen Kreis an Interessenten akzeptabel ist und dem Vermieter somit eine schnelle Weitervermietung ermöglicht.	unwirksam wirksam

Sobald ein Teil der Renovierungsklausel unwirksam ist, verbleibt die Renovierungsverpflichtung vollständig beim Vermieter.

Eine Ablehnung der Leistung ist allerdings nicht zulässig. Es ist zunächst ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten (BSG [B 14 AS 15/11 R](#) v. 24.11.2011), weil auf einer unwirksamen Vereinbarung beruhende Aufwendungen nicht angemessen sind.

Der/die Leistungsberechtigte ist schriftlich oder zur Niederschrift darüber zu informieren, dass die Renovierungsvereinbarung für unwirksam gehalten wird und dass er/sie den Anspruch gegenüber dem Vermieter zu prüfen und ggf. durchsetzen hat.

Bei Bedarf kann die Interne Prüfstelle Mietrecht bei 50-10/IP Auskunft über die mietrechtlich notwendigen Schritte geben.

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Kommt der/die Leistungsberechtigte dieser Aufforderung nicht nach, ist ein „Kostensenkungsbescheid“ in Form eines Ablehnungsbescheides mit Hinweis auf die vorhergegangene Information zu erlassen.

Kommunale Ergänzung: Erforderlichkeit

Die Arbeiten müssen erforderlich sein, um die Bewohnbarkeit der Wohnung herzustellen/wiederherzustellen.

Ist die Wohnung unangemessen groß, kann daraus folgen, dass nur eine Teilrenovierung angemessen ist. Falls die abstrakt angemessene Wohnfläche nach Abzug der Fläche eines abgeschlossenen Raums (außer Küche, Bad) noch überschritten wird, kann dieser Raum unrenoviert bleiben, ohne die nutzbare Wohnfläche unterhalb des Existenzminimums zu beschränken. (Hessisches Landessozialgericht, Urteil vom 09.04.2014, L 6 AS 401/11).

An die Herstellung der Bewohnbarkeit der Wohnung sind strenge Maßstäbe zu legen. Eine Leistung ist z.B. dann erforderlich, wenn die Wohnung ohne Tapeten oder Bodenbeläge vermietet wurde.

Sobald im Mietvertrag oder Übergabeprotokoll Tapeten- und Fußbodenbeläge als vorhanden angegeben sind, ist die Wohnung als bewohnbar einzuschätzen. In diesem Fall muss der Mieter die Wohnung bei Auszug schließlich auch in diesem Zustand wieder zurückgeben.

Bei Erstbezug im geförderten Wohnungsbau muss die Wohnung mit Tapeten und Fußbodenbelag übergeben werden.

Kommunale Ergänzung: Angemessenheit

Als angemessen sind die Kosten anzuerkennen, die zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich sind.

Da im Rahmen der Kosten der Unterkunft die tatsächlichen, Kosten zu berücksichtigen sind, kommt die Bewilligung einer alles umfassenden Renovierungspauschale für eine Komplettrenovierung nicht in Betracht.

*Die **angemessene Leistungshöhe** bestimmt sich nach den im Folgenden aufgeführten Beträgen:*

Materialkosten

*Es sind regelmäßig nur die **Kosten für eine einfache Renovierung** zu übernehmen.*

Die Materialkosten wurden auf Grundlage günstiger Baumarktware (keine Sonderangebote) ermittelt, da Sonderangebote nicht jederzeit (z.B. bei einer Renovierung in Zusammenhang mit einem Umzug) verfügbar sind.

Tapeten, Kleister und Farbe:

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

- Die Leistung für das Tapezieren mit Raufasertapete und den Anstrich kann als Pauschale gewährt werden, die nach der üblichen Durchschnittsgröße der verschiedenen Raumarten gestaffelt ist:

Raumgröße	
bis 8 qm (Flur, Küche, Bad):	34,-- €
bis 12 qm (Kinderzimmer):	42,-- €
bis 18 qm (Elternschlafzimmer):	52,-- €
bis 24 qm (Wohnzimmer):	59,-- €

Die Beträge setzen sich aus folgenden Einzelpositionen zusammen, die bei Bedarf auch einzeln bewilligt werden können:

Raumgröße	Wand			+ Decke	
	Raufaser tapezieren	+ An- strich	=	Anstrich	=
bis 8 qm (Flur, Küche, Bad):	21,-- €	10,-- €	31,-- €	3,-- €	34,-- €
bis 12 qm (Kinderzimmer):	26,-- €	12,-- €	38,-- €	4,-- €	42,-- €
bis 18 qm (Elternschlafzimmer):	32,-- €	14,-- €	46,-- €	6,-- €	52,-- €
bis 24 qm (Wohnzimmer):	35,-- €	16,-- €	51,-- €	8,-- €	59,-- €

Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Raufasertapete 3 Renovierungsmaßnahmen überdauert.

- Sofern die Bewilligung einer Pauschale nicht sachgerecht ist (z.B. bei stark abweichenden Raumgrößen, ungünstigem Raumzuschnitt, Bedarf an Farbe weit unter Gebindegröße) oder nur einzelne Materialien benötigt werden, kann die Bedarfsermittlung auch nach individueller Berechnung auf Basis des Materialbedarfs oder der zu renovierenden Fläche erfolgen. Hierfür sind flgd. Daten zugrunde zu legen:

	Preis/Einheit	reicht für
Raufaser:	7,00 €	13,20 m ²
Kleister:	4,30 €	26 m ²
Farbe 10 l:	20,00 €	65 m ²

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Bei der Bedarfsermittlung kann auf den Abzug von Fenster- und Türflächen verzichtet werden, um dem LE Spielraum für Verschnitt o.ä. zu belassen.

- Für **Arbeitsmaterial** (z.B. Klebeband, Quast, Pinsel, Farbrolle, Abstreifgitter, Abdeckfolie) kann zusätzlich ein Betrag i.H.v. **15,-- €** bewilligt werden.

Lackierarbeiten:

Sollten im Einzelfall Lackierarbeiten durchgeführt werden müssen, kann eine Pauschale i.H.v. **16,-- €** pro Raum gewährt werden. Diese Pauschale umfasst Lackfarbe für 1 Tür, 1 Fenster und Fußleisten.

Wenn eine individuelle Bedarfsermittlung erforderlich ist, sind flgd. Werte zugrunde zu legen:

Lackfarbe	€	reicht für
0,75 l	16,--	8 m ²
2,5 l	34,--	26

- Für das Lackieren von Heizkörpern kann aufgrund der unterschiedlichen Größen kein durchschnittlicher Betrag vorgegeben werden. Hierüber ist im Einzelfall entsprechend der Informationen der Leistungsberechtigten zu entscheiden.

Orientierungsmaß:

ein Rippenheizkörper mit 10 Rippen à 80 cm Höhe und 15 cm Breite hat eine Gesamtfläche von 2,4 qm.

Flachheizkörper sind im Regelfall nicht zu lackieren.

Pro Dose Heizkörperlack (0,75 l) mit einer Reichweite von 10 m² können 17,-- € bewilligt werden.

- Für **Arbeitsmaterial** (z.B. Lackwanne, Lackrolle, Pinsel, Schmirgelpapier) kann zusätzlich ein Betrag i.H.v. **7,-- €** bewilligt werden.

Fußbodenbelag:

Für einen einfachen Fußbodenbelag incl. Kleber, Leisten und das benötigte Arbeitsmaterial sind pauschal 5,-- € pro qm Raumfläche zu berücksichtigen.

Kosten für Hilfskräfte oder für eine Fachfirma

Im Rahmen der Selbsthilfe sind Renovierungsarbeiten grundsätzlich in Eigenleistung durchzuführen.

Sollte im besonderen Einzelfall aufgrund der persönlichen Situation eine Unterstützung durch Außenstehende erforderlich sein, kann als Anerkennungsbetrag bzw. Verpflegungsaufwand für die benötigten **Helfer** ein Betrag von 30,00 € bei Renovierung eines Raumes sowie 15,-- € für jeden weiteren Raum gewährt werden.

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

*Ist es den Leistungsberechtigten nicht möglich oder zumutbar die Arbeiten selbst bzw. durch Angehörige und/oder Bekannte durchzuführen und ist die Renovierung durch eine **Fachfirma** unumgänglich, sind mindestens 2 Vergleichsangebote vorzulegen. Die Höhe der Angebote ist hinsichtlich der Angemessenheit zu überprüfen. Ggf. ist der Leistungsberechtigte auf preisgünstigere Alternativen zu verweisen.*

IX. Zusicherung zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft gem. § 22 Abs. 4 und 5 SGB II

IX.1. Allgemeines

Im Rahmen der Absätze 4 und 5 können bzw. müssen von dem jeweiligen kommunalen Träger Zusicherungen erteilt werden. Bei den Zusicherungen handelt es sich um Verwaltungsakte gem. §§ 31, 34 SGB X. Ihr Regelungsgegenstand ist die Zusicherung, in welchem Umfang für die neue Wohnung Kosten übernommen werden.¹⁶¹

Kommunale Ergänzung:

Textvorlagen stehen in der Textauswahl bzw. JC-Ablage zur Verfügung

Für die Erteilung der Zusicherung ist der bisherige örtliche kommunale Träger zuständig. Ausschließlich im Falle der Mietkaution liegt die Zuständigkeit bei dem zukünftigen örtlichen kommunalen Träger. Es hat jedoch eine Beteiligung des für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständigen Trägers zu erfolgen. Es wird empfohlen, hierbei die für den konkreten Einzelfall anzuwendenden Angemessenheitsgrenzen zu erfragen und diese bei der Erteilung der Zustimmung zu berücksichtigen. Einvernehmen ist jedoch nicht erforderlich, so dass sich die Beteiligung im Regelfall auf eine bloße Information erstreckt. Die Zusicherung ist für den Leistungsträger des Zuzugsortes bindend.

Kommunale Ergänzung: Zuständigkeit

örtliche Zuständigkeit im SGB XII:

Die Zuständigkeit für die Zusicherung ergibt sich aus § 35 Abs. 2 Satz 2 SGB XII: Der Hilfesuchende hat bei Umzug in den Bereich eines anderen örtlichen Trägers den dort zuständigen Träger der Sozialhilfe über die maßgeblichen Umstände in Kenntnis zu setzen. Hierzu zählt auch die Kautionsleistung.

interne Zuständigkeit:

Wendet sich der Klient wegen Wohnungssuche und Mietgarantie an 50-4, so wird von dort die Mietgarantie nach mdl. Abstimmung mit dem zuständigen Leistungsbereich erteilt. Die Mietgarantie enthält auch die grundsätzliche Zusage zur Kautionsübernahme.

Wendet sich der Klient an den/die Leistungssachbearbeiter/in, kann bei öffentlich geförderten Wohnungen von dort die Mietgarantie nur nach vorheriger Absprache mit 50-432 gegeben werden.

¹⁶¹ Lauterbach in: Gagel SGB II/SGB III, § 22 Rdnr. 101.

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Die Abgabe der Garantieerklärung gegenüber dem Vermieter wird grundsätzlich von allen beteiligten Abteilungen und dem Jobcenter als verbindlich anerkannt.

Hinsichtlich der Rechtsfolgen einer fehlenden Zusicherung ist zwischen § 22 Abs. 4 und 5 SGB II zu unterscheiden.

IX.2. Umzug einer leistungsberechtigten Person über 25 Jahren gem. § 22 Abs. 4 SGB II

Bevor eine über 25-jährige erwerbsfähige leistungsberechtigte Person einen Mietvertrag über ein neues Wohnobjekt abschließt, soll sie die Zusicherung des bisher örtlich zuständigen kommunalen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Das Zusicherungserfordernis des § 22 Abs. 4 SGB II hat allein eine Aufklärungs- und Warnfunktion. Der leistungsberechtigten Person wird Klarheit über die Angemessenheit der Aufwendungen für die neue Unterkunft verschafft. Streitigkeiten über die Angemessenheit werden so vorgebeugt.

Kommunale Ergänzung: Mindestbetrag der Betriebskosten:

Um zu vermeiden, dass hohe Betriebskosten, die zu einer Unangemessenheit der Wohnung führen, durch zu niedrig angesetzte Abschlagszahlungen in die Jahresabrechnung verschoben werden, soll neben den oben genannten Obergrenzen darauf geachtet werden, dass ein bestimmter Quadratmeterpreis an kalten Betriebskosten nicht unterschritten wird.

Dieser Betrag berücksichtigt nur die zwingend vorkommenden Betriebskostenarten (Gebäudereinigung, Gartenpflege, Hauswart und Aufzug, vgl. Anlage 3 des Konzeptes von 50-4) und ergibt einen Mindestbetrag in Höhe von 1,37 € pro m² und Monat.

Wird dieser Betrag unterschritten, kann die Zustimmung zur Anmietung der Wohnung nur erteilt werden, wenn der Antragsteller schlüssig nachweist, aus welchen Gründen die Betriebskostenvorauszahlung so niedrig ist. Als solcher Nachweis kann z.B. die Vorjahresabrechnung dienen, sofern sie belegt, dass tatsächlich geringere Betriebskosten anfallen.

Das Fehlen einer Zusicherung vor Vertragsschluss berührt die sich materiell aus § 22 Abs. 1 SGB II ergebenden Ansprüche auf Übernahme der Unterkunfts- und Heizkosten nach dem Umzug nicht.¹⁶² Dies ergibt sich bereits aus dem Wortlaut des Gesetzes, wonach die Zusicherung lediglich eingeholt werden „soll“.

Die Erteilung einer Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II ist daher keine Anspruchsvoraussetzung zur Übernahme der (neuen) angemessenen Bedarfe für die Unterkunft. Eine Kostenübernahme kommt auch dann in Betracht, wenn eine Zusicherung des kommunalen Trägers im Vorfeld nicht eingeholt wurde.¹⁶³ Zu prüfen ist in jedem Fall aber, ob die Zusicherung

¹⁶² BSG, [Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 10/06 R](#); LSG NRW, [Beschluss vom 16.03.2011, Az.: L 19 AS 1563/10 B](#).

¹⁶³ Lang in: Eicher/Spellbrink, SGG, § 22 NdNr. 66. VA: BSG?

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

hätte erteilt werden können bzw. müssen. Ist dies nicht der Fall, ist auch eine Kostenübernahme nur in Höhe der „alten“ Bedarfe möglich nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II (siehe: V.).

Konsequenz einer unterbliebenen Einholung einer Zusicherung ist allein, dass in Umzugsfällen kein befristeter Bestandsschutz nach § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II gewährt wird.¹⁶⁴ Dies gilt jedoch nur bei Umzug innerhalb des Vergleichsraumes. In jedem Fall werden aber auch bei gegebener Erforderlichkeit des Umzuges grundsätzlich nur die Kosten im Rahmen der Angemessenheitsgrenzen übernommen.

Gegenstand der Zusicherung nach Abs. 4 ist die Übernahme der Unterkunftskosten für eine konkrete Unterkunft in konkreter Höhe. Die leistungsberechtigte Person hat keinen Anspruch auf eine pauschale Zusicherung für den Umzug in eine beliebige Unterkunft mit angemessenen Kosten.

Der kommunale Träger ist zur Erteilung der Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II angemessen sind.

Dabei besteht zwischen beiden Anforderungen eine Wechselwirkung. Auch wenn die Aufwendungen für die neue Wohnung im Rahmen des Angemessenen bleiben, sind höhere Anforderungen an die Erforderlichkeit des gewünschten Wohnungswechsels zu stellen, wenn sich die Kosten im Vergleich zur bisherigen Wohnung erhöhen.¹⁶⁵

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

Als erforderlich ist ein Umzug beispielsweise anzusehen

- wenn dieser durch den kommunalen Träger veranlasst wurde¹⁶⁶,
- wegen der Annahme einer konkret benannten Arbeitsstelle an einem anderen Ort¹⁶⁷ unter Berücksichtigung der noch zumutbaren Pendelzeiten bis 2,5 Stunden täglich bei Vollzeit (nicht jedoch schon bei vager Aussicht auf Verbesserung der Arbeitsmarktposition),

¹⁶⁴ LSG BW, [Urteil vom 17.07.2008, Az.: L 7 AS 1300/08](#).

¹⁶⁵ Lauterbach in: Gagel, SGB II / SGB III, § 22 Rdnr. 104.

¹⁶⁶ LSG BB, [Beschluss vom 24.04.2006, Az.: L 25 B 119/06 AS ER](#).

¹⁶⁷ SG Frankfurt/M., [Beschluss vom 18.01.2006, Az.: S 48 AS 20/06 ER](#).

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

- bei unzureichender Deckung des Unterkunftsbedarfes¹⁶⁸ (beispielsweise bei unzureichenden sanitären Verhältnissen für die Versorgung eines Kleinkindes¹⁶⁹ bei Familienzuwachs),
- bei ungünstiger Wohnflächenaufteilung und bevorstehender Geburt eines Kindes¹⁷⁰,
- bei baulichen Mängeln¹⁷¹ nach erfolgloser Ausschöpfung der Selbsthilfeverpflichtung,
- aus gesundheitlichen Gründen (beispielsweise Belastung durch die Ofenheizung¹⁷², Eintritt einer Behinderung),
- bei sonstigen dringenden persönlichen und sozialen Gründen (beispielsweise bei Störung des Vertrauensverhältnisses in einer Wohngemeinschaft¹⁷³, zur Herstellung einer ehelichen, eheähnlichen Lebensgemeinschaft oder Lebenspartnerschaft nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz (LPartG), zur persönlichen Pflege eines nahen Angehörigen¹⁷⁴, bei Trennung/Scheidung, bei Bedrohung durch den Partner, Ex-Partner oder andere Personen¹⁷⁵, bei durch besondere medizinische Behandlung gebotener Ortsgebundenheit¹⁷⁶),
- bei Vorliegen eines rechtskräftigen Räumungsurteils,
- wenn der Antragsteller nach der Eheschließung einen gemeinsamen Hausstand mit seinem Ehepartner gründen will, wie es dem Regelfall und der gesetzlichen Vorgabe des § 1353 BGB entspricht¹⁷⁷.

Kommunale Ergänzung:

Eine Zustimmung bei Überschreitung des Richtwertes kann erfolgen, wenn die Kosten durch einen Umzug deutlich reduziert werden und trotz der mit dem Wohnungswechsel entstehenden Kosten (Umzugskosten, Doppelmiete etc.) auf Dauer gesehen eine Ersparnis bedeuten. Dies gilt insbesondere bei Auszug aus Frauenhäusern oder sonstigen Einrichtungen oder bei einer Wohnsitznahme ehem. Nichtsesshafter.

¹⁶⁸ LSG BW, [Beschluss vom 10.01.2007, Az.: L 13 AS 6057/06 ER-B.](#)

¹⁶⁹ OVG Niedersachsen, [Urteil vom 10.02.1987, Az.: 4 B 283/86.](#)

¹⁷⁰ LSG BB, [Beschluss vom 15.12.2006, Az.: L 5 B 1147/06 AS ER.](#)

¹⁷¹ LSG Rheinland-Pfalz (LSG RP), [Beschluss vom 30.06.2006, Az.: L 3 ER 120/06 AS.](#)

¹⁷² SG Berlin, [Beschluss vom 04.11.2005, Az.: S 37 AS 10013/05 ER.](#)

¹⁷³ SG Lüneburg, [Beschluss vom 19.08.2005, Az.: S 24 AS 472/05 ER.](#)

¹⁷⁴ SG Berlin, Beschluss vom 06.09.2005, Az.: S 37 AS 8025/05 ER.

¹⁷⁵ SG Berlin, Beschluss vom 26.04.2005, Az.: S 37 AS 801/05 ER.

¹⁷⁶ SG Schwerin, Beschluss vom 01.05.2005, Az.: S 10 ER 29/05 AS.

¹⁷⁷ LSG BB, [Beschluss vom 05.02.2008, Az.: L 10 B 2193/07 AS ER.](#)

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Hierdurch ist der Leistungsberechtigte aber nicht von der Verpflichtung befreit, sich weiterhin um angemessenen Wohnraum zu bemühen.

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

IX.3. Umzug einer leistungsberechtigten Person unter 25 Jahren gem. § 22 Abs. 5 SGB II

Bei jungen Menschen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres, besteht die Besonderheit darin, dass beim Erstbezug einer eigenen Wohnung die Zusicherung des kommunalen Trägers grundsätzlich Anspruchsvoraussetzung für die Übernahme der Bedarfe diese Wohnung ist. Bei weiteren Umzügen ist dann § 22 Abs. 4 SGB II anzuwenden.

Der Grundsicherungsträger ist zur Erteilung der Zusicherung verpflichtet, wenn eine der in § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1-3 SGB II genannten Voraussetzungen erfüllt ist.

Kommunale Ergänzung

Die Entscheidung ob eine Zusicherung zu erteilen ist, wird durch das Fallmanagement/die Arbeitsvermittlung im Rahmen einer Einzelfallberatung getroffen und an den Leistungsbe- reich zur entsprechenden Umsetzung weitergeleitet.

IX.3.1. Schwerwiegende soziale Gründe gem. § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 SGB II

Die Zusicherung zu einem Umzug ist zu erteilen, wenn die oder der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann.

Dies ist der Fall, wenn von einer dauerhaft gestörten Eltern-Kind-Beziehung auszugehen ist.¹⁷⁸ Dies kann der Fall sein, bei

- ständigem Streit einer Schwangeren mit deren Eltern, die die Schwangerschaft ablehnen¹⁷⁹,
- sexuellen bzw. gewalttätigen Übergriffen,
- ständigem Streit über die Lebensführung (z.B. wegen Ablehnung von Homosexualität oder ähnlichen schwerwiegenden Gründen), oder
- einer gestörten Beziehung zum psychisch erkrankten Elternteil.¹⁸⁰

Kommunale Ergänzung

Dabei ist es unerheblich, von wem die gestörte Eltern-Kind Beziehung ausgeht bzw. wer diese verursacht hat.

¹⁷⁸ Piepenstock in: jurisPK-SGB II, § 22 Rdnr. 165.

¹⁷⁹ LSG Hamburg, [Beschluss vom 02.05.2006, Az.: L 5 B 160/06 ER AS.](#)

¹⁸⁰ SG Hamburg, [Beschluss vom 27.03.2006, Az.: S 59 AS 522/06 ER.](#)

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Gelegentlich auftretende persönliche Spannungen dagegen sind nicht ausreichend. Der Auszug der oder des jugendlichen Leistungsberechtigten muss praktisch der „letzte Ausweg“ sein.¹⁸¹

Die Regelung entspricht im Übrigen der des § 64 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 SGB III.¹⁸²

Kommunale Ergänzung

Aufgrund der Analogie zu **§ 64 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 SGB III** kann auch die **Kommentierung hierzu** für die Auslegung dieses unbestimmten Rechtsbegriffes herangezogen werden. Hiernach muss es sich um eine dauerhaft gestörte Eltern-Kind Beziehung handeln oder das körperliche, geistige oder seelische Wohl des [Auszubildenden] Kindes durch die Eltern oder deren Umfeld gefährdet sein (z.B. Alkohol, Drogen, Prostitution, Gewalt, Missbrauch).

Gem. der **Kommentierung zu § 1612 BGB** können schwerwiegende soziale Gründe weiterhin beispielsweise sein: (Münchner Komm. BGB/Born, § 1612 RdNr. 81 ff.)

- fehlender eigener Wohnraum,
- fehlende Akzeptanz des Freundes oder der Freundin des erwachsenen Kindes oder Erteilung von Hausverbot für diese Personen,
- Herabwürdigung und/oder Gewaltanwendung, insbesondere kleinliche, übertriebene Überwachungsmaßnahmen gegenüber dem Kind
- Tiefgreifende, vom Kind nicht verschuldete Entfremdung, z. B. nach Aufnahme der neuen Lebensgefährtin bzw. des Stiefelternteils durch den Vater in der Wohnung,
- unangemessenes Erziehungsverhalten in Form erniedrigender Behandlung oder körperlicher Züchtigung (bei „tief greifendem Zerwürfnis“ ist es ohne Bedeutung, ob die Eltern oder das Kind die Ursache gesetzt haben; Entfremdung ist verschuldensunabhängig),
- schwere psychische Behinderung der Eltern.

Die schwerwiegenden sozialen Gründe sollten vom jungen Menschen im Einzelfall bei Antragstellung dargelegt und durch Dokumente, eidesstattliche Versicherungen, Zeugenaussagen oder Sachverständigengutachten bewiesen werden.

¹⁸¹ vgl. zum gesamten: SG Reutlingen, [Urteil vom 18.12.2007, Az.: S 2 AS 2399/07.](#)

¹⁸² [BT-Drs. 16/688, Seite 14.](#)

IX.3.2. Eingliederung in den Arbeitsmarkt gem. § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 SGB II

Die Zusicherung ist ebenfalls zu erteilen, wenn der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist.

Erforderlich ist ein Umzug sowohl zur Aufnahme einer Arbeit als auch zur Teilnahme an einer Maßnahme zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt, wenn der Arbeits- oder Ausbildungsplatz für die junge leistungsberechtigte Person von der bisherigen Wohnung aus nicht unter zumutbaren Belastungen erreichbar ist.

Bei der Beurteilung, ob der Arbeits- oder Ausbildungsplatz unter zumutbaren Belastungen erreichbar ist, darf nicht auf § 140 Abs. 4 SGB III verwiesen werden (§ 121 Abs. 4 SGB III a.F.).¹⁸³

Vielmehr ist § 2 Abs. 1a Nr. 1 des Bundesausbildungsförderungsgesetzes (BAföG) entsprechend heranzuziehen.¹⁸⁴ Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist es dem Auszubildenden jedenfalls zumutbar, weiterhin bei seinen Eltern zu wohnen, wenn mindestens an drei Wochentagen für den Hin- und Rückweg bei Benutzung der günstigsten Verkehrsverbindungen und unter Einschluss der Wartezeiten nicht mehr als (insgesamt) zwei Stunden aufgewendet werden müssen.¹⁸⁵

IX.3.3. sonstige Gründe gem. § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 SGB II

Zuletzt ist eine Zusicherung zu erteilen, wenn ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt. Bei dieser Regelung handelt es sich um einen sog. Auffangtatbestand.

Es ist somit im Einzelfall ein Vergleich des geltend gemachten Grundes mit den in den Nr. 1 und 2 beschriebenen Grundsätzen anzustellen. Liegen Gründe vergleichbaren Gewichtes vor, ist es angezeigt, die Zusicherung zu erteilen. Ein solcher Grund ist z.B. der Wunsch, mit der schwangeren Partnerin zusammen zu ziehen. Nach den Umständen des Einzelfalls kann es auch anzuerkennen sein, wenn die Eltern oder ein Elternteil, auch ohne dass schwerwiegende Gründe i.S. der Nr. 1 vorliegen, aus nachvollziehbaren Gründen (starkes Gefühl der Überforderung, Leiden unter einer zu starken Einschränkung in der eigenen Lebensführung, Begründung einer eigenen neuen Partnerschaft) ernsthaft nicht mehr bereit sind, mit dem jungen Erwachsenen weiter in der gemeinsamen Wohnung zu wohnen und diesen nach Ab-

¹⁸³ LSG Sachsen-Anhalt, [Urteil vom 11.09.2012, Az.: L 5 AS 461/11 B.](#)

¹⁸⁴ BSG, [Urteil vom 02.06.2004, Az.: B 7 AL 38/03 R.](#)

¹⁸⁵ BVerwG, [Urteil vom 17.02.1993, Az. 11 C 10/92.](#)

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

schluss einer Berufsausbildung nachdrücklich auffordern, sich eine eigene Unterkunft zu suchen.¹⁸⁶ Ein aner kennenswerter Grund kann im Einzelfall auch vorliegen, wenn sich beim Zusammenleben mit den Eltern oder einem Elternteil, die Herstellung einer Privatsphäre für den jungen Leistungsberechtigten als nahezu unmöglich erweist.¹⁸⁷

Kommunale Ergänzung

Ergänzend können die gem. den Empfehlungen des Deutschen Vereins vom 06.12.2006 formulierten folgenden Sachverhalte verstanden werden:

- *der Erstauszug war sachlich gerechtfertigt oder es wurde eine Zusicherung erteilt und die Umstände haben sich nicht verändert*
- *die unter-25-Jährige ist schwanger*

IX.3.4. Entbehrlichkeit der Zusicherung gem. § 22 Abs. 5 Satz 3 SGB II

Vom Erfordernis der (vorherigen) Zusicherung kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn es der oder dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen.

Ein wichtiger Grund für die Unzumutbarkeit der Antragstellung kann sich vornehmlich aus einer besonderen Dringlichkeit des Auszuges etwa in Konfliktsituationen oder bei Gefahr im Verzug ergeben.

IX.3.5. Leistungsausschluss gem. § 22 Abs. 5 Satz 5 SGB II

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.

Das Gesetz verlangt hierbei die "Absicht", Leistungen zu erlangen. Dieses Erfordernis geht damit über die vorsätzliche oder grob fahrlässige Herbeiführung der Hilfebedürftigkeit hinausreichend und verlangt ein finales, auf den Erfolg (Herbeiführung der Hilfebedürftigkeit) gerichtetes Handeln. Der Auszugswillige muss mithin vom Eintreten der Hilfebedürftigkeit durch den Umzug Kenntnis haben. Der Umzug muss auf dieses Ziel gerichtet sein. Die Herbeiführung der Voraussetzungen für die Leistungsgewährung muss für den Umzug prägendes Motiv

¹⁸⁶ Lauterbach in: Gagel, SGB II / SGB III, § 22 Rdnr. 113.

¹⁸⁷ SG Berlin, [Urteil vom 09.11.2007, Az.: S 37 AS 8402/06](#).

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

gewesen sein. An den Nachweis dieser Absicht werden sind somit hohe Anforderungen zu stellen. Ein fehlender Nachweis geht zu Lasten des Leistungsträgers. Alle Umstände des Einzelfalles und entsprechende Indizien, die für und gegen eine Absicht sprechen, sind hierbei zu beachten. Da es sich hierbei um Umstände handelt, die in der Person des Betroffenen liegen, dürfen die Anforderungen an die Beweisführung dabei nicht überspannt werden (so u. a. Lang/Link in Eicher/Spellbrinck SGB II, 2. Auflage, § 22 Rz. 80z und Berlit in LPK SGB II, § 22 Rz. 94 und 95).¹⁸⁸

Mit dieser Regelung wird ein dauerhafter Leistungsausschluss für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung normiert, wenn der Auszug noch vor der Antragstellung stattfindet und die Warnfunktion der Zusicherungserfordernis nicht greift¹⁸⁹ und der Auszug in der Absicht erfolgte, dadurch die Voraussetzungen für die Gewährung von Grundsicherungsleistungen zu schaffen.

¹⁸⁸ vgl. Landessozialgericht Mecklenburg-Vorpommern (LSG MV), [Urteil vom 21.05.2008, Az.: L 10 AS 72/07](#).
¹⁸⁹ [BT-Drs. 16/1696, Seite 25](#).

X. Kosten bei einem Wohnungswechsel gem. § 22 Abs. 6 SGB II

X.1. Allgemeines

Die Übernahme von Kosten, die im Zusammenhang mit dem Wohnungswechsel entstehen (Wohnungsbeschaffungs- / Umzugskosten und Mietkaution), liegt im Ermessen des jeweiligen Leistungsträgers und setzt die Erteilung einer vorherigen schriftlichen Zusicherung (§ 34 SGB X) voraus. Die Zusicherung muss in jedem Fall erteilt worden sein, bevor die Kosten angefallen sind. Die Zusicherung ist allerdings im Regelfall zu erteilen, wenn

- der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst ist, oder
- aus anderen Gründen notwendig ist und
- ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

Liegen diese Voraussetzungen vor, kann die Zusicherung zur Übernahme der Kosten für einen Wohnungswechsel in der Regel nicht versagt werden. Eine Versagung kommt in Betracht, wenn die geltend gemachten Kosten unangemessen hoch sind. Denn auch die Kosten für einen Wohnungswechsel müssen sich insgesamt in den Leistungsrahmen des SGB II einpassen.¹⁹⁰

Dabei entspricht der Begriff der „Notwendigkeit“ dem der „Erforderlichkeit“ i.S.d. § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II (siehe: V.).

Der leistungsberechtigten Person ist im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II in der Regel eine freie Wohnortwahl zuzubilligen, die eine Prüfung der Erforderlichkeit des Umzugs jedenfalls für die Angemessenheit der Unterkunfts- und Heizungskosten anders als für die Wohnbeschaffungs- und Umzugskosten (§ 22 Abs. 6 SGB II) nicht verlangt.¹⁹¹

Anders als bei der Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II ist die vorherige Zusicherung hier Anspruchsvoraussetzung zur Übernahme der entstehenden Kosten.

Kommunale Ergänzung: Ausnahme vom Zusicherungserfordernis

Von dem Erfordernis der vorherigen Zusicherung/Zustimmung kann im Ausnahmefall abgesehen werden, wenn

- *ein Übernahmeantrag zwar vor Vertragsschluss gestellt wurde, der Leistungsträger die*

¹⁹⁰ Luik in: Eicher, SGB II, § 22 Rdnr. 200; BSG, [Urteil vom 06.05.2010, Az.: B 14 AS 7/09 R.](#)

¹⁹¹ BSG, [Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 10/06.](#)

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

*Entscheidung aber treuwidrig verzögert hat.
oder*

- *der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst wurde*

Der Umzug gilt als vom Leistungsträger veranlasst, sobald der LE mit dem 2. Informationsschreiben über die Notwendigkeit der Kostensenkung informiert wurde.

In diesen Ausnahmefällen müssen die sonstigen Voraussetzungen für die Erteilung der Zustimmung im Nachhinein geprüft und erfüllt sein.

Allein die nachträgliche Anerkennung der Erforderlichkeit des Umzugs entbindet nicht vom Erfordernis der Zusicherung.

In außergewöhnlich gelagerten Fällen ist eine abweichende Einzelfallentscheidung möglich. Diese Entscheidung ist von dem/der Team-/Sachgruppenleiter/in zu treffen.

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

X.2. Wohnungsbeschaffungskosten

Für die Zusicherung in Bezug auf die Wohnungsbeschaffungskosten ist der bisherige Träger zuständig. Der Begriff Wohnungsbeschaffungskosten ist weit auszulegen und umfasst alle Aufwendungen, die mit einem Unterkunftswechsel verbunden sind.

Eine Übernahme kommt – unter Berücksichtigung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit – nur für unabweisbare und notwendige Kosten in Betracht.

Hierzu können Kosten gehören für

- einen Makler (nur in Ausnahmefällen)¹⁹²,
- Abstandszahlungen¹⁹³
- Unvermeidbare doppelte Mietaufwendungen (streitig ob § 22 Abs. 1 oder Abs. 6¹⁹⁴; Übernahme ggf. auch als Förderung aus dem Vermittlungsbudget gem. § 44 SGB III möglich),
- Darlehen für Genossenschaftsanteile/Genossenschaftsbeiträge¹⁹⁵ gegen Abtretung des Rückzahlungsanspruchs¹⁹⁶
- Kautionsgarantie.

Nicht zu den Wohnungsbeschaffungskosten gehören die Kosten für

- eine Ein- oder Auszugsrenovierung,¹⁹⁷
- Zeitungskäufe, Internetrecherchen und Telefonkosten,¹⁹⁸
- Besichtigungsfahrten
- den Notar beim Erwerb einer Immobilie.¹⁹⁹

¹⁹² BSG, [Urteil vom 18.10.2010, Az.: B 4 AS 28/09 R.](#)

¹⁹³ VGH Baden-Württemberg, [Urteil vom 08.11.1995, Az.: 6 S 3140/94.](#)

¹⁹⁴ vgl. LSG Nordrhein-Westfalen, [Urteil vom 23.02.2010, Az.: L 1 AS 42/08](#); LSG Berlin-Brandenburg, [Beschluss vom 10.01.2007, Az.: L 5 B 1221/06 AS ER.](#)

¹⁹⁵ LSG Sachsen, [Beschluss vom 29.09.2008, Az.: L 2 B 611/08 AS-ER](#), LSG NRW, [Beschluss vom 08.06.2011, Az.: L 19 AS 958/11 B ER](#)

¹⁹⁶ LSG NRW, [Beschluss vom 25.01.2010, Az.: L 3 AS 700/09 B ER](#); LSG BB, [Urteil vom 11.05.2010, Az.: L 5 AS 25/09.](#)

¹⁹⁷ BSG, [Urteil vom 16.12.2008, Az.: B 4 AS 49/07 R.](#); BSG, [Urteil vom 08.10.2011, Az.: B 14 AS 66/11 R.](#)

¹⁹⁸ LSG NRW, [Urteil vom 07.02.2011, Az.: L 19 AS 185/11 B.](#)

¹⁹⁹ BSG, [Beschluss vom 29.03.2012, Az.: B 14 AS 271/11 B.](#)

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

X.3. Umzugskosten

Für die Zusicherung der Übernahme der Umzugskosten ist ebenfalls der bisherige Leistungsträger zuständig. Grundsätzlich sind alle im Zusammenhang mit und wegen des Umzuges anfallenden notwendigen Kosten umfasst.

Allerdings ist die leistungsberechtigte Person grundsätzlich dazu verpflichtet, den Umzug selbst zu organisieren und durchzuführen, um die Kosten im Wege der Selbsthilfe zu minimieren.²⁰⁰ Ausnahmsweise können auch Kosten für einen von Dritten durchgeführten Umzug übernommen werden, wenn ein wichtiger Grund gegeben ist. Ein solcher Grund kann gegeben sein aufgrund von

- Behinderung
- Krankheit

Zu den Umzugskosten zählen zum Beispiel die Kosten für

- Transportkosten (z.B. Leihwagen einschließlich Versicherungen, Kaution und Benzin)
- Hilfskräfte,
- Verpackungsmaterial,
- Sperrmüllentsorgung usw..²⁰¹

Wird der Umzug von den Leistungsberechtigten selbst durchgeführt, gehören zu den Umzugskosten nur die Kosten, die unmittelbar mit der Anmietung eines Fahrzeuges anfallen (Mietkosten inklusive der angemessenen Versicherungs- und Benzinkosten).

Kommunale Ergänzung: Angemessene Kosten

Umzug in Eigenleistung:

<i>Pauschalen für Fahrzeuge: Montag bis Donnerstag:</i>	<i>110,00 €</i>
<i>Freitag und Samstag:</i>	<i>150,00 €</i>

*Anerkennungsbetrag für benötigte **Helfer** entsprechend der familiären Situation pro Person 50,00 €.*

Umzug durch Unternehmen:

*Kostenvoranschläge sind von **3** Umzugsunternehmen vorzulegen.*

Kostenfaktoren, die durch Eigenarbeiten entfallen können, sind abzusetzen.

²⁰⁰ Luik in: Eicher, SGB II, § 22 Rdnr. 204.

²⁰¹ Vgl. zum gesamten: BSG, [Urteil vom 06.05.2010, Az.: B 14 AS 7/09 R](#); LSG NB, [Beschluss vom 08.03.2012, Az.: L 13 AS 22/12 B ER](#).

X.4. Übernahme von Mietkautionen als Darlehen

Im Regelfall ist bei Abschluss eines Mietvertrages von den Mietern gem. § 551 BGB eine Mietsicherheit (Kautions) zu leisten. Das Gesetz sieht vor, dass eine Mietkaution grds. als Darlehen zu gewähren ist. Das Darlehen wird grundsätzlich nur den mietvertraglich verpflichteten leistungsberechtigten Personen gewährt.

Für die Darlehensgewährung ist der Grundsicherungsträger am Ort der neuen Unterkunft zuständig.

Kommunale Ergänzung: Zuständigkeit im SGB XII

Die Zuständigkeit ergibt sich aus §§ 35 und 98 SGB XII.

Da der aufnehmende Träger gem. § 35 SGB XII für die Erteilung der Zusicherung zuständig ist (siehe auch Zif. IX.1), folgt hieraus indirekt auch die Zuständigkeit für die Zahlung.

Des Weiteren bestimmt sich die Zuständigkeit nach der Rechtsprechung aufgrund § 98 SGB XII für alle Leistungen nach dem Zeitpunkt der Fälligkeit einer bestehenden Forderung. Da eine Mietkaution i.d.R. zu Beginn des Mietverhältnisses und somit zum Einzug in die neue Wohnung fällig wird, ist der aufnehmende Träger zur Zahlung der Kautions verpflichtet.

Im Gesetz ist eine „soll“-Regelung vorgesehen. Das heißt, dass eine Mietkaution im Regelfall als Darlehen zu gewähren ist. Im Rahmen der Ermessensentscheidung kann aber beispielsweise berücksichtigt werden, ob die für eine vorherige Unterkunft gestellte Kautions zurückbezahlt wurde und damit zur Verfügung steht.²⁰²

Kommunale Ergänzung: Anspruchsvoraussetzungen

zu den Anspruchsvoraussetzungen siehe auch Zif X.1 „Allgemeines“

Rückzahlungsansprüche aus Darlehen werden nach der ab 1.4.2011 geltenden Rechtslage **bei Leistungen nach dem SGB II** ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 10 Prozent des maßgebenden Regelbedarfs getilgt, solange der Darlehensnehmer Leistungen zu Sicherung des Lebensunterhalts bezieht (§ 42a Abs 2 S 1).²⁰³ Nach Beendigung des Leistungsbezuges ist der noch nicht getilgte Darlehensbetrag sofort fällig.

²⁰² LSG BW, [Urteil vom 13.10.2010, Az.: L 3 AS 1173/10](#).

²⁰³ Luikin: Eicher, SGB II, § 22 Rdnr. 219.

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Kommunale Ergänzung

Aufrechnung

Nähere Erläuterungen sind dem Leitfaden Rückforderung von Kautionen nach § 42 a SGB II in der JC-Ablage zu entnehmen.

Bewilligung

Die Bewilligung erfolgt per Bescheid mit Nebenbestimmungen.

Bei Leistungen im SGB II ist im Bewilligungsbescheid auch die Aufrechnung gem. § 42 a Abs. 2 SGB II zu erklären.

Gleichzeitig ist ein Abtretungsvertrag in 3facher Ausfertigung (Leistungsträger, Klient, Vermieter) zu erstellen.

Der Vermieter ist über die Abtretung in Kenntnis zu setzen und um schriftliche Bestätigung der Kenntnisnahme zu bitten.

Erst nach Rücklauf dieser Bestätigung erfolgt die Auszahlung der Kaution an den Vermieter.

Alle Formulare sind in der Textauswahl bzw. der JC-Ablage hinterlegt.

Rückzahlung einer selbst aufgebrachten Kaution

Wird durch den Umzug die Mietkaution für die bisherige Wohnung frei und hat der Leistungsberechtigte diese zuvor aus eigenen Mitteln aufgebracht, stellt der zurückfließende Betrag Vermögen dar. Eine Anrechnung ist nur unter Berücksichtigung der §§ 12 SGB II/90 SGB XII zulässig.

XI. Direktzahlungen an den Vermieter oder das Versorgungsunternehmen gem. § 22 Abs. 7 SGB II

Nach § 42 SGB II werden Geldleistungen im Rahmen der Gewährung von Arbeitslosengeld II auf das im Antrag angegebene Konto bei einem Geldinstitut überwiesen.

§ 22 Abs. 7 SGB II bildet hierzu eine Ausnahme. Werden Leistungen unmittelbar an den Vermieter ausbezahlt, so gilt dies als Anspruchserfüllung gegenüber der leistungsberechtigten Person.

Wird eine Direktzahlung an den Vermieter von den Betroffenen nach § 22 Abs. 7 Satz 1 SGB II beantragt, so ist der Grundsicherungsträger zur Direktzahlung verpflichtet. Es handelt sich dabei nicht um eine Ermessensentscheidung. Der Antrag kann formlos (auch mündlich) gestellt werden und jederzeit widerrufen werden.

Demgegenüber ist die direkte Zahlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung an den Vermieter wegen nicht sichergestellter zweckentsprechender Verwendung gem. § 22 Abs. 7 Satz 2 eine Ermessensentscheidung.

Die Entscheidung des Leistungsträgers zur Direktzahlung ist für den Betroffenen wegen des Eingriffs in sein Verfügungsrecht ein belastender Verwaltungsakt, vor dessen Erlass er vorher anzuhören ist. Eine Einwilligung ist jedoch im Falle von angemessenen Aufwendungen nicht erforderlich.

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

Die leistungsberechtigte Person hat die Möglichkeit, gegen den Verwaltungsakt Widerspruch einzulegen. Dieser Widerspruch sowie ggf. eine spätere Klage entfaltet nach § 39 Nr. 1 SGB II aufschiebende Wirkung. Es entspricht ganz überwiegender Meinung, dass Entscheidungen der Leistungsträger, durch die nur der Auszahlungsadressat bestimmt wird, wie dies bei der Zahlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung an den Vermieter gem. § 22 Abs. 7 SGB II der Fall ist, keine Leistungsregelungen darstellen.²⁰⁴

²⁰⁴ LSG BW, [Beschluss vom 05.05.2011, Az.: L 3 AS 1261/11 ER-B](#); LSG NRW, [Beschluss vom 16.01.2009, Az.: L 19 B 168/08 AS ER](#).

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Besteht bei einem Widerspruch gegen die Direktzahlung an den Vermieter im Einzelfall die Vermutung, dass die an die leistungsberechtigte Person ausgezahlten Leistungen für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung nicht ordnungsgemäß an den Vermieter weitergeleitet werden, ist ggf. die sofortige Vollziehbarkeit des Verwaltungsaktes gem. § 86a Abs. 2 Nr. 4 SGG anzuordnen. Dies muss schriftlich und mit Begründung des besonderen Interesses an der sofortigen Vollziehbarkeit geschehen.

Eine Direktauszahlung an den Vermieter soll das Entstehen von Mietschulden verhindern und ist immer dann angebracht, wenn

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

Es müssen im Einzelfall konkrete Hinweise für einen zweckentfremdeten Gebrauch der Mittel vorliegen. Eine Direktzahlung soll beispielsweise in den Fällen der Trunksucht oder des unwirtschaftlichen Verhaltens erfolgen.

Es sollte versucht werden, auf den Vermieter einzuwirken, Änderungen im Mietverhältnis, z.B. den Auszug des Mieters, unverzüglich mitzuteilen. Dabei sind die Grundsätze des Datenschutzes zu berücksichtigen.

Zu beachten ist jedoch, dass die Auszahlung der Geldleistung an den Dritten (Vermieter) keine Sachleistung bewirkt. Denn das privatrechtliche Mietverhältnis besteht nur zwischen dem Leistungsempfänger und dem Vermieter. Daraus folgt, dass der Vermieter nur reflexartig begünstigt wird, er aber keinen Anspruch auf eine ermessensfehlerfreie Entscheidung über eine Direktauszahlung hat. Leitet der Mieter die Leistungen für Unterkunft nicht an den Vermieter weiter, so ist der Vermieter - ebenso wie im Fall der Direktauszahlung - allein auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

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

Zum Zweck der Vermeidung von Wohnungslosigkeit können im Einzelfall Mietschulden oder auch Energie-/ Wasser-/ Heizkostenrückstände durch den Leistungsträger übernommen werden. Die Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden. Hieraus folgt, dass nur in atypischen Ausnahmefällen eine Gewährung als Zuschuss in Betracht kommt.

Zu den Schulden, die zur Sicherung der Unterkunft übernommen werden können, gehören z.B. Mietrückstände. Aber auch Energieschulden können nach der Neufassung des § 22 Abs. 8 SGB II übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist.²⁰⁵ Entscheidend ist somit für die Übernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II, dass bereits eine Energiesperre vollzogen wurde. Ist dies noch nicht geschehen, kommt eine Übernahme nach § 24 SGB II in Betracht.²⁰⁶

Für die Übernahme von Schulden müssen folgende Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sein:

➤ Laufende Leistungen

Schulden nach Abs. 8 können nur übernommen werden, sofern bereits anderweitig nach dem SGB II Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden. Über den Anspruch muss noch nicht positiv entschieden sein.²⁰⁷

➤ Gerechtfertigt und Notwendig zur Verhinderung einer Wohnungslosigkeit

Zweck der Schuldenübernahme muss die Sicherung der Unterkunft zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit oder die Behebung einer vergleichbaren Notlage sein. Letzteres ist beispielsweise bei einer faktischen Unbewohnbarkeit der Wohnung wegen einer Energiesperre²⁰⁸ (Strom, Heizung) der Fall, z.B. bei Hinweis des Energielieferungsunternehmens auf die Berechtigung zur Liefereinstellung und Benennung eines zeitnahen Sperrtermins.

²⁰⁵ LSG NRW, [Beschluss vom 30.01.2013, Az.: L 7 AS 8/13 B ER](#); LSG Sachsen-Anhalt, [Beschluss vom 29.11.2012, Az.: L 5 AS 879/12 B ER](#).

²⁰⁶ Fachliche Hinweise der BA zu § 24 SGB II, Energieschulden: 24.2.

²⁰⁷ Berlit in LPK-SGB II, § 22 Rn. 111.

²⁰⁸ Verordnungen gem. § 39 Abs. 2 Energiewirtschaftsgesetz (EnWG): Versorgungsunternehmen ist verpflichtet, regelmäßig mildestes Mittel zu wählen. Ergänzung Urteile zum mildesten Mittel ff.

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Eine Rechtfertigung liegt im Standardfall vor, wenn eine drohende Vermieterkündigung wegen Zahlungsrückständen abgewendet werden kann oder sie nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB unwirksam wird.

An der Rechtfertigung fehlt es allerdings, wenn

- die Unterkunft bereits geräumt ist,
- die Räumung auch durch Übernahme der Rückstände nicht mehr abgewendet werden kann,
- es wiederholt zu Rückständen gekommen und kein Selbsthilfewillen erkennbar ist²⁰⁹, z.B. bei fehlender Inanspruchnahme von Angeboten der Schuldnerberatung,
- trotz ausreichenden Einkommens Mietrückstände gezielt herbeigeführt werden (Missbrauchsfälle)²¹⁰,
- die Leistung zur Sicherung einer nicht kostenangemessenen Unterkunft eingesetzt werden soll (Ausnahmen können bei eingeschränktem Ermessen in Einzelfällen gegeben sein: bspw. Schulkinder mit besonderem Schutzbedürfnis)²¹¹,
- wenn der Hilfebedürftige nicht glaubhaft macht, dass er die Selbsthilfemöglichkeiten zur Beseitigung der Notlage ausgeschöpft hat.

Eine Übernahme von Mietschulden als Darlehen bei Verbleib einer Bedarfsgemeinschaft in einer kostenunangemessenen Wohnung kommt nicht in Betracht²¹².

Ebenso ist die vorläufige Übernahme von Mietschulden ausgeschlossen, wenn die drohende Wohnungslosigkeit durch Übernahme des begehrten Schuldbetrages nicht vermieden wird²¹³. Eine Übernahme der Mietrückstände kommt ebenfalls nicht in Betracht, wenn der Vermieter auch aus anderen Gründen ein Räumungsurteil erwirkt hat und nicht bereit ist, das Mietverhältnis fortzusetzen.²¹⁴

²⁰⁹ OVG NW, [Urteil vom 09.05.1985, Az.: 8 B 2185/84](#).

²¹⁰ OVG HH, [Urteil vom 02.04.1990, Az.: Bs IV 88/90](#); LSG NB, [Beschluss vom 04.09.2009, Az.: L 13 AS 252/09 B ER](#).

²¹¹ LSG BB, [Beschluss vom 14.01.2008, Az.: L 26 B 2307/07 AS ER](#).

²¹² LSG BB, [Beschluss vom 04.12.2008, Az.: L 29 B 1928/08 AS ER](#).

²¹³ LSG BB, [Beschluss vom 02.03.2009, Az.: L 28 AS 253/09 B ER](#).

²¹⁴ LSG NRW, [Beschluss vom 05.11.2008, Az.: L 7 B 273/08 AS ER](#).

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Die Rechtfertigung entfällt nicht schon deshalb, weil die rückständigen Stromkosten wegen unwirtschaftlichem Verhalten entstanden sind.²¹⁵

Die Kostenübernahme ist insbesondere dann angezeigt, wenn die Mietrückstände durch eine rechtswidrige Ablehnung der Leistungsgewährung durch den Leistungsträger entstanden sind.

➤ Einsatz von Schonvermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II

Ist noch Schonvermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II vorhanden, so ist dieses vorrangig zur Tilgung der Schulden einzusetzen. Solange Schonvermögen vorhanden ist, darf keine Schuldenübernahme, auch nicht darlehensweise, erfolgen.

Kommunale Ergänzung für SGB XII:

Ein genereller Einsatz des Schonvermögens zur Deckung des Mietrückstandes kann bei Leistungen nach § 36 SGB XII nicht verlangt werden, da eine dem § 22 Abs. 8 Satz 3 SGB II vergleichbare Regelung im SGB XII nicht gegeben ist.

Gem. § 2 Abs. 2 der VO zu § 90 SGB XII kann aber der nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe a oder b maßgebende Betrag angemessen herabgesetzt werden, wenn die Voraussetzungen (u.a.) des § 103 SGB XII vorliegen. Dann muss dem HS vorwerfbar sein, dass er den Mietrückstand durch vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten herbeigeführt hat.

Liegen alle Tatbestandsvoraussetzungen des § 22 Abs. 8 SGB II vor, so bleibt dem Grundversicherungsträger für die Ausübung von Ermessen regelmäßig kein Spielraum.

Die Schuldenübernahme kann dann nur in atypischen Fällen abgelehnt werden. Das Ermessen des Leistungsträgers ist insoweit eingeschränkt.²¹⁶ Die Höhe der Leistung bemisst sich dabei an dem Betrag, der notwendig ist, um die Wohnungslosigkeit des Leistungsempfängers zu vermeiden. Das wird bei Mietrückständen der Betrag sein, durch den die außerordentliche Kündigung obsolet wird und bei einer Energiesperre der Betrag, welcher für die Fortsetzung der Energielieferung benötigt wird.

²¹⁵ LSG BB, [Urteil vom 11.12.2007, Az.: L 28 B 2169/07 AS ER.](#)

²¹⁶ BSG, [Urteil vom 17.06.2010, Az.: B 14 AS 58/09 R.](#)

XIII. Information bei Räumungsklage gem. § 22 Abs. 9 SGB II

Zweck der gesetzlich geregelten Mitteilungspflicht der Amtsgerichte ist es, Obdachlosigkeit vorzubeugen und dem Leistungsträger die Prüfung zu ermöglichen, ob die Kündigung des Mietvertrages noch durch eine Schuldenübernahme abgewendet werden kann.

Denn eine vom Vermieter wegen Zahlungsverzuges ausgesprochene Kündigung (§§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB) wird unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit (Zustellung der Klageschrift an den Beklagten) seines Räumungsanspruches hinsichtlich der fälligen Miete befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB).

Der SGB II-Träger wird tätig, wenn ein Leistungsempfänger von der Kündigung und Räumungsklage bedroht ist, weil er nicht rechtzeitig den Leistungsträger von seinen Wohnungsproblemen unterrichtet hat.

Die Information des Amtsgerichts löst keine Rechtswirkungen oder Handlungspflichten des Grundsicherungsträgers aus. Die Mitteilung ersetzt nicht das Antragsfordernis, das auch für Leistungen nach § 22 Abs. 9 SGB II vorauszusetzen ist.

XIV. Leistungen für Auszubildende gem. § 27 Abs. 3 SGB II

XIV.1. Allgemeines

Auszubildende, deren Ausbildung im Rahmen des Bundesausbildungsförderungsgesetzes oder der §§ 51, 57 und 58 des Dritten Buches dem Grunde nach förderungsfähig ist, haben grundsätzlich keinen Anspruch auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem SGB II. Reicht der pauschalierte Unterkunftsbedarf nach dem SGB III, bzw. BAföG im Einzelfall nicht aus, erhalten Auszubildende einen Zuschuss zu ihren angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, soweit der Bedarf in entsprechender Anwendung des § 19 Absatz 3 SGB II ungedeckt ist. Vom Ausschluss nicht betroffen sind die mit den Auszubildenden in einer Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen wie z.B. der Partner oder die Partnerin, Kinder usw.

Die Aufzählung der Zuschussberechtigten in § 27 Abs. 3 SGB II ist abschließend.

XIV.2. Anspruchsvoraussetzungen

Ein Anspruch auf Zuschuss zu den ungedeckten Bedarfen für Unterkunft und Heizung besteht demnach nur für

- Auszubildende, die eine berufliche Ausbildung absolvieren und außerhalb des Hauses der Eltern oder eines Elternteils untergebracht sind (§ 65 Abs. 1 SGB III),
- Auszubildende, die an einer berufsvorbereitenden Maßnahme teilnehmen und außerhalb des Hauses der Eltern oder eines Elternteils untergebracht sind (§ 66 Abs. 3 SGB III),
- behinderte Menschen, die eine Berufsausbildungsbeihilfe erhalten und während der Ausbildung im Haushalt der Eltern oder eines Elternteils wohnen (§ 101 Abs. 3 SGB III),
- Auszubildende, die Ausbildungsgeld erhalten und im Haushalt der Eltern oder eines Elternteils untergebracht sind (§ 105 Abs. 1 Nr. 1, 4 SGB III),
- Auszubildende, die Ausbildungsgeld erhalten und anderweitig untergebracht sind und keinen Anspruch auf Kostenerstattung für Unterbringung und Verpflegung haben (§ 106 Abs. 1 Nr. 2 SGB III),

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

- Schüler von Abendhauptschulen, Berufsaufbauschulen, Abendrealschulen und in Fachoberschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung voraussetzt und die noch bei den Eltern wohnen (§ 12 Abs. 1 Nr. 2 BAföG),
- Schüler von weiterführenden allgemeinbildenden Schulen und Berufsfachschulen sowie von Fach- und Fachoberschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung nicht voraussetzt, und von Abendhauptschulen, Berufsaufbauschulen, Abendrealschulen und von Fachoberschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung voraussetzt (§ 12 Abs. 2 BAföG),
- Auszubildende in Fachschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung voraussetzt, Abendgymnasien und Kollegs, Studenten in höheren Fachschulen, Akademien und Hochschulen, die noch bei den Eltern wohnen (§ 13 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Nr. 1 BAföG).

Anders als in der ursprünglichen Regelung des § 22 Abs. 7 SGB II kommt es in § 27 Abs. 3 SGB II nicht auf den tatsächlichen Bezug der o.g. Leistungen an.²¹⁷ Voraussetzung ist allerdings, dass tatsächlich Aufwendungen für Unterkunft und Heizung entstehen und die Bedarfe tatsächlich ungedeckt sind (§ 19 Abs. 3 SGB II).

Die Berechnung der Zuschusshöhe erfolgt demnach in zwei Schritten:

- Berechnung der nach § 22 Abs. 1 SGB II abstrakt angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung
- Berechnung des (fiktiven) (Unterkunfts-) Bedarfes für den Fall des Bezuges von Leistungen nach dem SGB II (Regelbedarf (ohne Mehrbedarfe) zzgl. Bedarfe für Unterkunft und Heizung abzgl. Einkommen/Ausbildungsförderung = Zuschuss).

Die vom Bundessozialgericht angenommene Begrenzung des Zuschusses nach § 22 Abs. 7 SGB II a.F.²¹⁸ dürfte nach der Einführung des § 27 Abs. 3 SGB II nicht mehr zu vertreten sein.²¹⁹ Allerdings ist der Zuschuss auf die ungedeckten Bedarfe für Unterkunft und Heizung begrenzt.

Sofern Leistungen nach § 27 Abs. 3 SGB II zu gewähren sind, ist ein Anspruch auf Wohngeld nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 WoGG ausgeschlossen.

²¹⁷ Söhnngen in: juristPK-SGB II, § 27 Rdnr. 26.

²¹⁸ BSG, [Urteil vom 22.03.2010, Az.: B 4 AS 69/09 R.](#)

²¹⁹ [BT-Drs. 16/1410, Seite 24.](#)

XV. Unterstützungsleistungen bei sog. „Problemimmobilien“

XV.1. Allgemeines

Mit Auftrag des Landtages Nordrhein-Westfalen vom 04. Juli 2012 wurde die Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“ (Enquetekommission I) gegründet.

Anlass für den Auftrag des Landtages war u.A. der Umgang mit sog. „Problemimmobilien“. Die Enquetekommission I führt dazu in Ihrem Abschlussbericht folgendes aus:

„... Diese sind ein Gesamtproblem in Nordrhein-Westfalen. Es gibt eine große Bandbreite unterschiedlicher kommunaler Situationen im Hinblick auf räumliche Lage, Größe, Marktsituation und -perspektive und Problemlagen. Vorrangig handelt es sich um Wohngebäude, in Teilen um ehemalige Firmengebäude und Handelsimmobilien. (...)

Die zunehmende Globalisierung von Wirtschaftsprozessen und die damit verbundene Internationalisierung des Immobilienbesitzes hat bundes- wie landesweit zu tiefgreifenden Änderungen auf den Wohnungsmärkten geführt. Seit dem Ende der 1990er Jahre haben international agierende Finanzinvestoren bzw. Fondsgesellschaften den Markt der deutschen Wohnungsimmobiliën vermehrt als lohnendes Investment entdeckt und bewerten sie als attraktive Anlageobjekte. Deregulierende gesetzliche Änderungen im Finanz- und Kapitalmarktgeschäft förderten das Interesse ebenso wie der im internationalen Vergleich aus Sicht vieler Investoren anscheinend unterbewertete deutsche Immobilienmarkt. Auch die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit und eine danach einsetzende stärkere Ertragsorientierung beim Wirtschafts- und Sozialgut Wohnen haben diese Entwicklung unterstützt. (...)

Konstituierendes Element dieses Geschäftsmodells ist es, dass in diesen Wohnungen lebende SGB II- und SGB XII-Empfängern als vergleichsweise sichere Mieteinnahmequelle eingeplant werden. Attraktiv ist aus der Sicht dieser Bewirtschaftungsstrategie, dass die Träger der Grundsicherung kontinuierliche Mietzahlungen garantieren. Gleichzeitig ist die Gefahr von Mietkonflikten gering (z.B. Mietkürzungen wegen mangelnder Qualitäten des Wohnraums), da die Mietzahlung nicht vom Transferleistungsempfänger selbst erbracht wird. So wird ein Teil der von den Kommunen aufzubringenden Finanzleistungen für die Kosten der Unterkunft von Transferleistungsempfängern zum Ertragskalkül der Private Equity gesteuerten Wohnungsunternehmen.“

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Unter dieser Prämisse ist es Aufgabe der Jobcenter leistungsberechtigte Personen, die in einer solchen „Problemimmobilie“ leben beratend zur Seite zu stehen und sie erforderlichenfalls bei der Durchsetzung ihrer Rechte gegenüber dem Vermieter zu unterstützen.

Im Falle einer mangelnden qualitativen Ausstattung von Wohnungen haben leistungsberechtigte Personen häufig Schwierigkeiten gegen diesen Missstand vorzugehen. Die Einschaltung eines Rechtsanwaltes oder auch die Mitgliedschaft in einem Mieterverein ist für diesen Personenkreis häufig finanziell nicht möglich. Um festgestellte Missstände bei den Unterkünten von Leistungsempfängern nach dem SGB II vor Ort wirksam zu begegnen, stehen dem kommunalen Grundsicherungsträger verschiedene Handlungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Damit der kommunale Grundsicherungsträger von seinen Handlungsmöglichkeiten Gebrauch machen kann, müssen zunächst die drei folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

- Ein Tätigwerden kann nur im Rahmen der Aufgaben des kommunalen Grundsicherungsträgers (Gewährung von Unterkunftsleistungen, Angemessenheitsprüfung) erfolgen. Insbesondere kann kein Wohnraum geschaffen werden.
- Die Betroffenen müssen von sich aus Mängel offen legen und bereit sein mit dem Jobcenter zu kooperieren (Freiwilligkeit).
- Es bedarf einer Ermessensentscheidung bezogen auf den konkreten Einzelfall.

XV.2. Unterstützungsleistungen bei der rechtlichen Vertretung gegenüber dem Vermieter

Zeigt eine leistungsberechtigte Person Probleme mit dem Mietobjekt gegenüber dem Jobcenter an, so besteht die Verpflichtung des Jobcenters, diese Person bei der Durchsetzung ihrer Rechte gegenüber dem Vermieter zu beraten und im Einzelfall zu unterstützen. Hierzu stehen dem Grundsicherungsträger unter Beachtung der o.g. Voraussetzungen verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung.

Kommunale Ergänzung:

Für die Bewertung mietrechtlicher Fragen kann die Interne Prüfstelle Mietrecht eingeschaltet werden.

XV.2.1.Beratung zur Selbsthilfe

Nach § 2 Abs. 1 Satz 1 SGB II müssen erwerbsfähige leistungsberechtigte Personen alle Möglichkeiten zur Beendigung und Verringerung ihrer Hilfebedürftigkeit ausschöpfen. Danach haben sie in eigener Verantwortung alle Möglichkeiten zu nutzen, ihren Lebensunterhalt aus eigenen Mitteln und Kräften zu bestreiten. Hierzu kann auch die Pflicht gehören, sich bei Vorliegen offensichtlicher Mietmängel für eine Mietminderung einzusetzen.

XV.2.1.1. Beratungshilfe

Zunächst besteht die Möglichkeit bei dem für die leistungsberechtigte Person zuständigen Amtsgericht Beratungshilfe zu erlangen.

Durch die Beratungshilfe soll es Bürgerinnen und Bürgern mit geringem Einkommen ermöglicht werden, sich beraten und vertreten zu lassen. Die Beratungshilfe ist Hilfe für die Wahrnehmung von Rechten außerhalb eines gerichtlichen Verfahrens. Nach dem SGB II leistungsberechtigte Personen erfüllen regelmäßig die wirtschaftlichen Voraussetzungen zur Gewährung von Beratungshilfe.

Erforderlich ist lediglich ein Antrag, der mündlich oder schriftlich gestellt werden kann. Der Antrag kann direkt bei dem Amtsgericht gestellt werden. Es ist aber auch möglich unmittelbar eine Rechtsanwältin / einen Rechtsanwalt mit der Bitte um Beratungshilfe aufzusuchen. Von dort wird der Antrag auf Bewilligung der Beratungshilfe an das Amtsgericht weitergeleitet.

Weitere Informationen sowie ein Antragsformular sind auf der Internetseite www.justiz.de unter dem Menüpunkt „Formulare“ zu finden.

XV.2.1.2. Prozesskostenhilfe

Kommt es trotz der Beratung durch einen Anwalt zu einem gerichtlichen Verfahren, kann ein Antrag auf Gewährung von Prozesskostenhilfe gestellt werden.

Die Prozesskostenhilfe bewirkt, dass die Betroffenen auf die Gerichtskosten und auf die Kosten der anwaltlichen Vertretung je nach den persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen keine Zahlungen oder Teilzahlungen zu leisten haben. Nach dem SGB II leistungsberechtigte Personen erfüllen regelmäßig die wirtschaftlichen Voraussetzungen zur Gewährung von Prozesskostenhilfe.

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Auf die Kosten einer anwaltlichen Vertretung erstreckt sich die Prozesskostenhilfe, wenn das Gericht den Betroffenen einen Rechtsanwalt oder eine Rechtsanwältin beordnet. Dies muss jedoch besonders beantragt werden.

Weitere Informationen, sowie ein Antragsformular sind auf der Internetseite www.justiz.de unter dem Menüpunkt „Formulare“ zu finden.

XV.2.2. Unterstützung durch Mietervereine und Kostenübernahme

Bereits mit Erlass vom 18. April 2012 hat das MAIS den kommunalen Grundsicherungsträgern im SGB II die Berücksichtigung des Papiers „Der Mieterverein als Partner der ARGE“ empfohlen.

Die wohl praktikabelste Lösung ist die Zusammenarbeit des kommunalen Grundsicherungsträgers mit den örtlichen Mietervereinen. Insbesondere bei sog. „Problemimmobilien“ können die Beiträge für einen Mieterverein im Rahmen der angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung gem. § 22 Abs. 1 SGB II vom kommunalen Grundsicherungsträger übernommen werden.²²⁰

Von Seiten der Mietervereine kann dann eine umfassende Beratung und ggf. Vertretung (auch in gerichtlichen Verfahren) der Betroffenen vorgenommen werden.

Kommunale Ergänzung:

Auf die Vereinbarung zwischen der Bundesstadt Bonn, dem Jobcenter Bonn und dem Deutschen Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e.V. wird hingewiesen.

XV.2.3. Erteilung einer Vollmacht

Kann eine leistungsberechtigte Person z.B. aus persönlichen Gründen nicht auf die Wahrnehmung von Beratungshilfe oder Prozesskostenhilfe verwiesen werden, besteht auch die Möglichkeit einer Vollmachtserteilung an das zuständige Jobcenter zur Vertretung der Betroffenen.

Dabei ist zu beachten, dass zivilrechtliche (Miet-)Rechtsbeziehungen nur zwischen den Leistungsberechtigten und deren Vermieter bestehen. Der Grundsicherungsträger hat keine unmittelbare Einwirkungsmöglichkeit auf den Vermieter.

²²⁰ BSG, Urteil vom 24.11.2011, Az.: B 14 AS 15/11 R.

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Sofern also z.B. Mängel an der Mietwohnung beanstandet werden, könnte dem Grundsicherungsträger eine rechtsgeschäftliche Vollmacht gemäß §§ 164 ff. BGB erteilt werden. Hierdurch bekommt das Jobcenter die Möglichkeit im Namen des Leistungsberechtigten (auch gegenüber dem Vermieter) tätig zu werden. Das Tätigwerden muss aber auf außergerichtliche Handlungen beschränkt bleiben. Denn nur im außergerichtlichen Verfahren ist die Erbringung von Rechtsdienstleistungen durch das Jobcenter im Rahmen des Rechtsdienstleistungsgesetzes (RDG) zulässig.

Die Grundsicherungsträger können die Leistungsberechtigten insbesondere bei der Stellung von Anträgen auf Gewährung von Beratungs- oder Prozesskostenhilfe unterstützen oder an den Mieterverein oder an Rechtsanwälte verweisen.

Entstehende Kosten zur Durchsetzung berechtigter Ansprüche sind von den kommunalen Grundsicherungsträgern als sog. „Annexkosten“ zu den Unterkunftskosten gem. § 22 Abs. 1 SGB II zu übernehmen.²²¹

Zu beachten ist jedoch, dass eine generelle Bevollmächtigung des Grundsicherungsträgers für mietrechtliche Auseinandersetzungen vom Aufgabenkatalog des SGB II nicht gedeckt ist. Gibt es Gründe, eine dauerhafte Betreuung der leistungsberechtigten Person in mietrechtlichen Fragen zu gewährleisten, ist auf XV.1.4. zu verweisen.

XV.2.4.Überweisung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung auf ein „Anderkonto“

Eine weitere Möglichkeit zur Unterstützung der Mieter bei der Durchsetzung z.B. von Mietminderungen ist, dass die Unterkunftsleistungen vom Grundsicherungsträger nicht an die leistungsberechtigte Person oder deren Vermieter ausbezahlt werden, sondern künftig auf ein sog. Anderkonto einer Rechtsanwaltskanzlei überwiesen werden, die z.B. im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung vom Grundsicherungsträger mit der Durchsetzung der mietrechtlichen Ansprüche beauftragt wurde. Von dieser Anwaltskanzlei werden die nach dem SGB II leistungsberechtigten Mieter in mietrechtlichen Angelegenheiten beraten bzw. vertreten.

Kommt es im Einzelfall zu einem Gerichtsverfahren, wird die Kanzlei die Vertretung vornehmen.

²²¹ BSG, Urteil vom 24.11.2011, Az.: B 14 AS 15/11 R.

XV.3. Abtretung von mietrechtlichen Ansprüchen

Als letzte Möglichkeit kommt eine Abtretung bestehender oder zukünftiger mietrechtlicher Ansprüche der Leistungsberechtigten (z.B. Anspruch auf Renovierung, Beseitigung von Schäden, Herstellung eines bewohnbaren Zustandes der Wohnung etc.) in Betracht. Lässt sich das Jobcenter die entsprechenden Ansprüche abtreten, verfolgt es die Durchsetzung anstelle der Leistungsberechtigten selbst. Der Grundsicherungsträger wird dann selbst Anspruchsinhaber und trägt das Prozess- und Kostenrisiko.

Voraussetzung ist allerdings, dass die abgetretene Forderung ausreichend bestimmt ist. Auch darf kein Abtretungsverbot bestehen. Nicht abtretbar ist im Übrigen der so genannte Primäranspruch, d.h. der Anspruch auf Überlassung des Gebrauchs der Mietsache. Dies ist jeweils im Einzelfall gesondert zu prüfen.

Kommunale Ergänzung

Aufgrund des nicht abschätzbaren Prozess- und Kostenrisikos ist auf die Abtretung mietrechtlicher Ansprüche zu verzichten. Bereits durch eine Mitgliedschaft im Mieterverein kann die Verfolgung berechtigter Ansprüche des Mieters gewährleistet werden.

XV.4. Umgang mit Mietminderungen gem. § 536 BGB

Wird die Miete gemindert, schließt sich meist eine Auseinandersetzung mit dem Vermieter über die Rechtmäßigkeit der Mietminderung, bis hin zu einem gerichtlichen Verfahren an. Wird die Minderung zu einem späteren Zeitpunkt für rechtswidrig erachtet, muss der Mieter die einbehaltene Miete an den Vermieter nachzahlen. Um zu vermeiden, dass es zu einer Ansammlung von Schulden und einer nicht zu bewältigenden Nachzahlungsbetrag kommt, gibt es verschiedene Möglichkeiten der praktischen Umsetzung:

- Die Miete wird weiterhin an die leistungsberechtigte Person überwiesen,
- die Miete wird auf ein „Anderkonto“ überwiesen oder
- die Miete wird vom Jobcenter einbehalten.

Wird die Miete weiterhin und in voller Höhe an die leistungsberechtigte Person ausbezahlt, so liegt es in deren eigener Verantwortung den Minderungsbetrag gesondert zu verwahren und für eine evtl. zu leistende Nachzahlung aufzubewahren. Wird der Minderungsbetrag hingegen zweckentfremdet verbraucht, ist der Grundsicherungsträger ggf. verpflichtet den Nachzahlungsbetrag als Schulden zu übernehmen.

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

In den beiden anderen Fallgestaltungen wird der Minderungsbetrag nicht an den Leistungsberechtigten oder den Vermieter ausbezahlt, sondern verbleibt entweder auf einem „Anderkonto“ oder beim Leistungsträger. Der Anspruch des Leistungsberechtigten ist dann zwar entstanden, wird aber nicht ausbezahlt.

Erst mit einer rechtskräftigen Entscheidung im zivilrechtlichen Verfahren über die Mietminderung, muss der Betrag entweder an den Vermieter ausbezahlt werden oder fließt zurück an den Grundsicherungsträger.

Wichtig ist zu beachten, dass der Leistungsträger auch dann zur Nachzahlung an den Vermieter verpflichtet ist, wenn die betroffene Person zwischenzeitlich aus dem Leistungsbezug ausgeschieden ist. Diese Verpflichtung besteht selbstverständlich nur für die Zeiträume, in denen auch tatsächlich Bedarfe für Unterkunft und Heizung gewährt wurden.

Auch ist stets darauf zu achten, dass der Leistungsanspruch durch eine Mietminderung nicht entfallen darf.

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

XVI. Anlagen

Kommunale Ergänzung:

Die **Anlagen 1-3** der Arbeitshilfe (Informationsschreiben zur Kostensenkung, Kostensenkungsaufforderung und Kostensenkungsbescheid) sind nicht zu verwenden.

Über die JC-Ablage bzw. Textauswahl stehen die im Kostensenkungsverfahren zu verwendenden Texte zur Verfügung.

Zur Verdeutlichung, dass es sich bei der in der Arbeitshilfe MAIS genannten Aufforderung, nicht um eine Aufforderung im rechtlichen Sinn handelt (kein Regelungscharakter, keine Verwaltungsakt) wird die Textvorlage als „Information über unangemessene KdU“ bezeichnet.

Die Bescheiderteilung erfolgt im Rahmen der Leistungsbewilligung über die IT-Verfahren akdn bzw. allegro.

Der Inhalt der in den **Anlagen 4-6** der Arbeitshilfe abgedruckten Erlasse des MAIS zur angemessenen Wohnfläche findet seinen Niederschlag bereits im Text der Arbeitshilfe und ist daher in dieser Dienstanordnung entbehrlich.

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

Kommunale Ergänzung - Anhang

Richtwerte/Referenzmieten der Vorjahre:

Die Richtwerte basierten in der Vergangenheit auf einer Wohnungsgröße von 45/47 qm.

Nach Entscheidung des Bundessozialgerichtes vom 16.05.2012 ist ab Änderung der Wohnraumnutzungsbestimmungen zum 01.01.2010 bei der Festlegung der angemessenen Wohnungsgrößen von 50 qm auszugehen.

Erforderliche Bescheidaufhebungen und Nachberechnungen auf Basis von 50 qm sind bis maximal zum 01.01. des Vorjahres vorzunehmen.

Im Folgenden sind die maßgeblichen Zahlen der Vergangenheit aufgeführt:

01.04.2014 bis 31.08.2016:

Personen im Haushalt	Richtwert Bruttokaltmiete (GM+BK)	Personen im Haushalt	Richtwert Bruttokaltmiete (GM+BK)
1	441,-- €	5	934,-- €
2	558,-- €	6	1.059,-- €
3	684,-- €	7	1.184,-- €
4	809,-- €	8	1.310,-- €

01.05.2012 bis 31.03.2014:

Personen im Haushalt	Richtwert Bruttokaltmiete (GM+BK)	Personen im Haushalt	Richtwert Bruttokaltmiete (GM+BK)
1	430,-- €	5	913,-- €
2	547,-- €	6	1035,-- €
3	666,-- €	7	1.157,-- €
4	788,-- €	8	1.279,-- €

01.12.2011 bis 30.04.2012:

Personen im Haushalt	Richtwert Bruttokaltmiete (GM+BK) auf Basis von 45 qm	Richtwert Bruttokaltmiete (GM+BK) auf Basis von 50 qm
1	423,-- €	430,-- €
2	522,-- €	547,-- €
3	626,-- €	666,-- €
4	748,-- €	788,-- €
5	870,-- €	913,-- €
6	992,-- €	1035,-- €

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

7	1.114,-- €	1.157,-- €
8	1.236,-- €	1.279,-- €

01.07.2009 bis 30.11.2011

01.01.2011 – 30.11.2011

Personen im Haushalt	Richtwert Grundmiete auf Basis von 47 qm	Richtwert Grundmiete auf Basis von 50 qm
1	309,-- €	324,-- €
2	388,-- €	405,-- €
3	471,-- €	488,-- €
4	554,-- €	570,-- €
5	636,-- €	653,-- €
6	719,-- €	735,-- €
7	801,-- €	818,-- €

zurück zu den [aktuellen Werten](#)

Heizspiegeldaten der Vorjahre

Heizart	Gebäude- fläche	Energiebedarf/Heizkosten pro qm			
		ab 2011: kWh/€ pro Jahr; bis 2010: € pro Jahr/Monat			
	in qm	2012 lt. Bonner Heizspiegel 2013	2011 lt. Bonner Heizspiegel 2012	2010 lt. Bonner Heizspiegel 2011	2009 lt. Bonner Heizspiegel 2010
Öl-Sammel- heizung Einzelöfen Öl und Kohle	100 - 250	265/24,90	246/21,90	18,40/1,53	13,60/1,13
	251 - 500	251/23,40	234/20,60	17,30/1,44	12,80/1,07
	501 - 1000	239/21,80	223/19,30	16,10/1,34	11,90/0,99
	über 1000	231/20,90	216/18,50	15,40/1,28	11,40/0,95
Erdgas	100 - 250	234/16,10	217/14,90	15,00/1,25	14,90/1,24
	251 - 500	228/15,30	212/14,00	13,60/1,13	13,90/1,16
	501 - 1000	223/14,50	208/13,30	12,20/1,02	12,90/1,08
	über 1000	220/14,00	205/12,80	11,40/0,95	12,30/1,03
Fernwärme	100 - 250	193/23,90	182/20,30	19,70/1,64	17,70/1,48
	251 - 500	188/23,20	177/19,70	19,00/1,58	16,80/1,40
	501 - 1000	183/22,60	172/19,20	18,20/1,52	16,00/1,33
	über 1000	180/22,20	169/18,80	17,70/1,48	15,50/1,29
Nachtstrom	100 - 250			33,53/2,79	23,37/1,95

DA 30-30, Kosten der Unterkunft und Heizung (Stand .13.09.2016)

Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ (MAIS) mit **Kommunalen Ergänzungen**

	251 - 500			31,02/2,59	21,89/1,82
	501 - 1000			28,41/2,37	20,34/1,69
	über 1000			26,91/2,24	19,43/1,62
Elektroheizung	100 - 250			67,07/5,59	46,74/3,90
	251 - 500			62,05/5,17	43,79/3,65
	501 - 1000			56,83/4,74	40,67/3,39
	über 1000			53,81/4,48	38,87/3,24

zurück zu den aktuellen [Werten](#)

Vergleich Heizspiegeldaten mittel /zu hoch

	Gebäudefläche in m ²	kWh Abrechnungsjahr 2013			Differenz zum Ø-Mittelwert
		mittel*	Ø	zu hoch	
Heizöl	100 - 250	127 - 195	161	292	81,37%
	251 - 500	121 - 185	153	278	81,70%
	501 - 1.000	116 - 176	146	265	81,51%
	> 1.000	112 - 171	142	257	81,63%
Erdgas	100 - 250	115 - 187	151	261	72,85%
	251 - 500	112 - 184	148	256	72,97%
	501 - 1.000	110 - 181	146	252	73,20%
	> 1.000	109 - 179	144	249	72,92%
Fernwärme	100 - 250	117 - 169	143	225	57,34%
	251 - 500	113 - 163	138	219	58,70%
	501 - 1.000	110 - 158	134	214	59,70%
	> 1.000	108 - 155	132	210	59,70%

[zurück zur Kommunalen Ergänzung: Bewertung von Gründen](#)

gez. Berger
Amtsleiter