
Bedarfe für Unterkunft und Heizung – 10. Änderung

Gliederung

- 1. Allgemeines**
- 2. Rechtsgrundlage**
- 3. Unterkunftskosten**
 - 3.1. Definition des Begriffes Unterkunft
 - 3.2. Angemessenheit
 - 3.2.1. angemessene Wohnungsgröße
 - 3.2.2. angemessener Mietpreis (Bruttokaltmiete)
 - 3.3. Verfahren zur Ermittlung der Angemessenheit
 - 3.3.1. Vergleich der tatsächlichen Miete mit dem Richtwert
 - 3.3.2. Besonderheiten des Einzelfalles prüfen
 - 3.3.3. Überprüfung des aktuellen Wohnungsmarktes
- 4. Unterkunftskosten bei Mietwohnungen**
 - 4.1. Anerkennung von Unterkunftskosten bei bereits bestehendem Mietvertrag
 - 4.1.1. Der Mietaufwand überschreitet den Richtwert nicht
 - 4.1.2. Der tatsächliche Mietaufwand liegt über dem Richtwert
 - 4.1.2.1. Kostensenkungsverfahren
 - 4.2. Anerkennung von Unterkunftskosten bei einem neu abzuschließenden Mietvertrag
 - 4.2.1. Zusicherung einholen
 - 4.2.2. Umzug in eine andere Wohnung mit unangemessenen Mietkosten
 - 4.2.3. Umzug in eine andere, ebenfalls angemessene Wohnung
 - 4.2.3.1. Der Umzug ist sozialhilferechtlich notwendig
 - 4.2.3.2. Der Umzug ist sozialhilferechtlich nicht notwendig
 - 4.3. Unterkunftskosten für Jugendliche, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben
 - 4.4. Kosten für Garagen und Stellplätze
 - 4.5. Kabelanschlusskosten
- 5. Unterkunftskosten für eigengenutzte Eigenheime o. Eigentumswohnungen**
- 6. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten**
 - 6.1. Allgemeines
 - 6.1.1. Mietkaution
 - 6.1.2. Umzugskosten
- 7. Heizkosten**
 - 7.1. Allgemeines
 - 7.1.1. Laufende Leistungen
 - 7.1.2. Einmalige Leistungen
 - 7.2. Angemessene Heizkosten
 - 7.2.1. angemessene Heizkosten als laufende Leistungen
 - 7.2.2. angemessene Heizkosten als einmalige Leistungen
 - 7.2.3. angemessene Kosten für die Warmwasserbereitung und Kochfeuerung
 - 7.3. Prüfung der Angemessenheit nach Vorlage der Betriebskostenrechnungen

Bedarfe für Unterkunft und Heizung – 10. Änderung

- 8. Schönheitsreparatur / Renovierung – Bedarfe für Unterkunft**
 - 8.1. Begriffsbestimmung
 - 8.2. Voraussetzungen der Zuordnung der Renovierungskosten zu den Kosten der Unterkunft und Heizung
 - 8.2.1 Einzugsrenovierung
 - 8.2.2 Auszugsrenovierung
 - 8.3. Verfahren und Höhe der zu gewährenden Leistung – Angemessenheit
- 9. Sonderregelungen für Personen im Übernachtler-, Frauenhaus, Asylbewerberheim**
 - 9.1. Allgemeines
 - 9.2. In den Tagessätzen bzw. Nutzungsentgelten enthaltene Bedarfe d. Regelleistung
 - 9.3. Höhe des Anteils an der Regelleistung / Sozialgeld bei Tagessätzen/ Nutzungsentgelten
 - 9.3.1. für Personen im Übernachtler-, Frauenhaus oder Asylbewerberheim
 - 9.3.2. für Personen in Außenwohnungen
 - 9.4. technische Verfahren bei Sonderregelung
- 10. Besonderheiten bei Aufenthalt in einer stationären Einrichtung**
- 11. Zahlungsempfänger**
- 12. Hinweis**
- 13. Gültigkeit und Übergangsvorschriften**

Bedarfe für Unterkunft und Heizung – 10. Änderung

1. Allgemeines

Der Erlass einer bundeseinheitlichen Regelung zur Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (BdU) wird vor dem Hintergrund der regionalen Vielfalt des Wohnungsmarktes nicht als zweckmäßig und sachgerecht erachtet und deshalb vom Bundesministerium für Arbeit und Soziales und den Bundesländern abgelehnt.

Ab 01.01.11 wurde mit § 22a SGB II eine Satzungsermächtigung aufgenommen, von der das Land Brandenburg jedoch noch keinen Gebrauch gemacht hat.

Ziel der Arbeitshinweise:

Mit dieser Verwaltungsvorschrift soll deshalb sichergestellt werden, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des SGB II eine einheitliche Rechtsanwendung durch die Verwaltung erfolgt, insbesondere Ermessen gleichmäßig ausgeübt und Beurteilungsspielräume entsprechend dem Zweck der Rechtsvorschrift ausgefüllt werden. Dennoch ist zur korrekten Ausübung des Ermessens auch immer eine Einzelfallentscheidung erforderlich. Diese ist entsprechend zu begründen und zu dokumentieren, daher sind die entsprechenden Unterlagen (Mietvertrag, Abrechnungen Betriebs-/Heizkosten, Einstufung der Vorauszahlungen etc.) zur Akte zu nehmen.

2. Rechtsgrundlage

Gemäß § 22 SGB II werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

3. Unterkunftskosten

3.1. Definition des Begriffes Unterkunft

Unterkunft sind alle baulichen Anlagen oder Teile hiervon, welche geeignet sind, vor der Witterung zu schützen und einen Raum für Privatheit zu gewähren.

Voraussetzung für die Übernahme der Kosten ist daher ferner, dass die Unterkunft ausschließlich privat und tatsächlich genutzt wird.

Eine Unterkunft ist dann nicht anzuerkennen, wenn die Nutzung als Wohnraum gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt, die die öffentliche Sicherheit und Ordnung bewahren sollen und auch dem Schutz der Allgemeinheit dienen (LSG Berlin-Brandenburg v. 12.10.2007 - L 19 B 1700/07 AS ER).

Aufwendungen, welche zu den Unterkunftskosten gehören (Mietwohnung):

- vertragliche Mietkosten (Grundmiete)
- Nebenkosten, die mit der Unterkunft verbunden sind und gem. § 556 BGB i.V.m. Betriebskostenverordnung auf den Mieter umgelegt werden dürfen (kalte Betriebskosten)
- Nutzungsentgelt bei Genossenschaftswohnungen
- Kosten für Instandhaltung des Mietobjektes (soweit nicht in der Regelleistung enthalten und mietrechtlich geschuldet)
- Schönheitsreparaturen, soweit Mieter vertraglich zur Übernahme verpflichtet sind (Pkt. 8)
- Kosten für Möblierung, sofern ohne dem eine Anmietung nicht möglich ist (Vgl. BSG v. 07.05.09 - B 14 AS 14/08 R)

Keine Aufwendungen sind dagegen:

- Garagen – oder Stellplatzmiete (grundsätzlich – beachte Pkt. 4.4.)

Bedarfe für Unterkunft und Heizung – 10. Änderung

- Bedarfe, welche von der Regelleistung umfasst sind (Haushaltsenergie, Verköstigungen, ggf. Schadenersatzansprüche des Vermieters wegen Beschädigung)
- Aufwendungen für Kleinstreparaturen

3.2. Angemessenheit:

Die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, dessen gesetzeskonforme Auslegung grundsätzlich eine Einzelfallprüfung voraussetzt (BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 10/06 R).

**Angemessenheit
(22.1)**

Die Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs unterliegt in vollem Umfang der gerichtlichen Kontrolle.

Die Angemessenheit richtet sich nach den individuellen Verhältnissen des Einzelfalles (Lebensumstände), insbesondere nach der Zahl der Familienangehörigen, nach ihrem Alter, Geschlecht und ihrem Gesundheitszustand.

Neben den individuellen Verhältnissen des Leistungsberechtigten und seiner Angehörigen sind darüber hinaus die Zahl der vorhandenen Räume, das örtliche Mietniveau und die Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes zu berücksichtigen.

Als angemessen sind daher Unterkunftskosten anzusehen, welche den individuellen Wohnflächenbedarf (gestaffelt nach Familiengrößen) multipliziert mit den im unteren Bereich örtlich marktüblichen Mietpreisen nicht übersteigen.

Der kommunale Träger legt in seiner Zuständigkeit gem. § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SGB II Richtwerte zur Bestimmung der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft (Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten) und eine Nichtprüfungsgrenze zur Orientierung bzw. als Anhaltspunkt für die Einschätzung der Heizkosten fest.

Die Arbeitshinweise berücksichtigen dabei die aktuelle höchstrichterliche Rechtsprechung (BSG Urteil v. 02.07.09 - B 14 AS 36/08 R) und die dazu am 10.03.10 veröffentlichten Empfehlungen des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e. V.

Der Richtwert für die Unterkunftskosten ergibt sich demnach aus dem Produkt einer angemessenen Wohnungsgröße (3.2.1.) und einem angemessenem Mietpreis der Bruttokaltmiete (3.2.2.)

Der Richtwert entfaltet darüber hinaus für die Leistungsberechtigten auch eine **Schutzfunktion**. Leistungsberechtigte, die bereits eine Wohnung zu angemessenen Kosten bewohnen, können bei zutreffender Bestimmung der Angemessenheitsgrenze nicht darauf verwiesen werden, noch günstiger zu wohnen, falls der Wohnungsmarkt über günstigere Wohnungen konkret verfügt.

3.2.1. angemessene Wohnungsgröße

Grundlage bei der Festlegung der angemessenen Wohnungsgröße ist § 10 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) in der jeweils gültigen Fassung i. V. mit der dazu vom Land Brandenburg erlassenen Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zum Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsgesetz (VV-WoFGWoBindG) vom 15.10.02.

Wohnungsgröße

Danach werden nachfolgende Wohnungsgrößen als angemessene Wohnungsgrößen bestimmt, für Haushalte mit:

- | | |
|--------------|-------------------------------------|
| - 1 Person | bis zu 50 m ² Wohnfläche |
| - 2 Personen | bis zu 65 m ² Wohnfläche |
| - 3 Personen | bis zu 80 m ² Wohnfläche |
| - 4 Personen | bis zu 90 m ² Wohnfläche |

Bedarfe für Unterkunft und Heizung – 10. Änderung

Für jede weitere Person erhöht sich die Wohnfläche um 10 m² oder einen weiteren Wohnraum. Von der festgelegten Höchstgrenze der angemessenen Wohnungsgröße kann in begründeten Einzelfällen abgewichen werden.

- wenn besondere persönliche oder berufliche Bedürfnisse dies erfordern, (z. B. Alter und Gesundheitszustand, Notwendigkeit eines Arbeitszimmers i. S. d. EStG)
- wenn ein nach Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartender Raumbedarf nachgewiesen wird, (z. B. bei bestehender Schwangerschaft, beabsichtigte Haushaltszusammenführung)
- wenn besondere Härten vermieden werden sollen. (z. B. bei voraussichtlich kurzfristiger Hilfestellung)

Die Begründung für die Anerkennung von unabweisbar nachgewiesen höherem Wohnraumbedarf ist in der Akte nachvollziehbar zu dokumentieren.

3.2.2. angemessener Mietpreis (Bruttokaltmiete)

Anhaltspunkte für angemessene Unterkunftskosten ergeben sich aus dem örtlichen Mietspiegel, den von den ortsansässigen Wohnungsunternehmen gemachten Angaben über die aktuellen Bedarfe für Unterkunft der vermieteten und nicht vermieteten Wohnungen und ggf. der Preisentwicklung der Betriebskosten.

Mietpreis
(22.1)

Zur Ermittlung der Kosten für Unterkunft und Heizung wurden bei verschiedenen Wohnungsunternehmen der Stadt Brandenburg an der Havel umfangreiche Daten erhoben und ausgewertet.

Im Ergebnis dessen werden folgende Werte als Richtwert für eine angemessene Bruttokaltmiete festgelegt:

Nettokaltmiete /Grundmiete:	4,30 € / m ²
Betriebskosten kalt:*	1,30 € / m ²
Bruttokaltmiete	5,60 €/m²

*Zu den Betriebskosten zählen z.Bsp.: Grundsteuer; Kosten des Betriebs d. zentr. Heizungsanlage bzw. Warmwasserversorgungsanlage, des Personen- oder Lastenaufzugs, der Gemeinschaftsantennenanlage; Kosten der Wasserversorgung, Entwässerung, Straßenreinigung, Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, für den Hauswart; Inhalte der Betriebskosten siehe Artikel 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) erschienen im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2003 Teil 1 Nr. 56 v. 27.11.2003

Haushalt mit ... Pers.	Höchstgrenze bis m ²	Nettokaltmiete 4,30 x Sp.2 €	Betriebskosten kalt 1,30 x Sp.2 €	Bruttokaltmiete Sp. 3 + Sp. 4 5,60 x Sp 2
1	2	3	4	5
1	50	215,00	65,00	280,00
2	65	279,50	84,50	364,00
3	80	344,00	104,00	448,00
4	90	387,00	117,00	504,00
5	100	430,00	130,00	560,00

Bei der Bestimmung der oben ausgewiesenen Richtwerte wurde die im Urteil des Bundessozialgerichtes (BSG v. 7.11.06 –B 7b AS 10/06 R) geforderte Vorgehensweise berücksichtigt, indem geprüft wurde, ob genügend Wohnungen im Bereich der ermittelten Richtwerten verfügbar sind.

Bedarfe für Unterkunft und Heizung – 10. Änderung

Hinweis:

Lebt ein erwerbsfähiger Hilfebedürftiger nicht in einer Bedarfsgemeinschaft, sondern in einer reinen Wohngemeinschaft, ist bei der Bestimmung der angemessenen Bedarfe für Unterkunft nach der Produkttheorie allein auf ihn als Einzelperson abzustellen. (BSG Urteil vom 18.06.08 B 14/11b AS 61/06 R)

**Angemessene
Kosten in einer
Wohngemein-
schaft**

3.3. Verfahren zur Ermittlung der Angemessenheit

Unter Berücksichtigung der Feststellungen im BSG-Urteil vom 02.07.09, Az.: B 14 AS 36/08 R ändert sich das bisherige Verfahren dahingehend, dass nunmehr sowohl die Bruttokaltmiete als auch die Heizkosten (s. Pkt. 3.3.) getrennt hinsichtlich ihrer Angemessenheit geprüft werden müssen.

Die vom kommunalen Träger ermittelten Richtwerte bezüglich Bruttokaltmiete treffen noch keine Aussage über die konkrete Angemessenheit von Unterkunftskosten. Daher ist eine Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall erforderlich. Diese sollte in ggf. drei Schritten wie folgt durchgeführt werden.

3.3.1. Vergleich der tatsächlichen Miete mit dem Richtwert (1. Schritt)

In einem ersten Schritt ist zu prüfen, ob die tatsächlichen Mietkosten (Bruttokaltmiete) den festgelegten Richtwert in der Spalte 5 übersteigen.

- Bruttokaltmiete liegt unter dem Wert = Miete angemessen, keine weitere Prüfung erforderlich
- Bruttokaltmiete liegt über dem Wert = Miete unangemessen, Einzelfallprüfung erforderlich - weiter mit 2. Schritt

3.3.2. Besonderheiten des Einzelfalles prüfen (2. Schritt)

Übersteigen die Unterkunftskosten den festgelegten Richtwert ist eine Prüfung unter Beachtung der vorliegenden Umstände des Einzelfalles vorzunehmen. Dabei sind alle Besonderheiten der Lebensumstände der Leistungsberechtigten sowie die Beschaffenheit der Wohnung / Wohnhauses zu berücksichtigen.

Besonderheiten des Einzelfalles, die eine Überschreitung des Richtwertes rechtfertigen können, sind nachfolgend beispielhaft aufgeführt:

- Alleinerziehend
- Bereits lange Wohndauer bei älteren Menschen
- Schwere chronische Erkrankungen
- Erkrankungen, die die Mobilität erheblich beeinträchtigen
- Besondere Wohngemeinschaften (betreutes Wohnen, Pflegewohngemeinschaften)
- Kurzzeitige Hilfebedürftigkeit (z. B. durch Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt)
- Veränderung der familiären Situation (z. B. bei Schulabschluss und Ausbildungsbeginn des Kindes, Trennung / Tod von Lebenspartnern, Schwangerschaft)
- Menschen mit Behinderungen, wenn dadurch ein abweichender Wohnraumbedarf erforderlich ist
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z. B. suchtkranke Menschen)
- Vermeidung von Wohnungslosigkeit

Bei der Beurteilung von Besonderheiten des Einzelfalles können fachkompetente Stellen einbezogen werden.

Bedarfe für Unterkunft und Heizung – 10. Änderung

3.3.3. Überprüfung des aktuellen Wohnungsmarktes (3. Schritt)

Zur abschließenden Beurteilung, ob die Kosten für die Unterkunft angemessen sind, muss geprüft werden, ob tatsächlich anderer Wohnraum innerhalb des Richtwertes verfügbar ist. Hierüber soll der Leistungsberechtigte entsprechende Nachweise vorlegen.

4. Unterkunftskosten bei Mietwohnungen

4.1. Anerkennung von Unterkunftskosten bei bereits bestehendem Mietvertrag

4.1.1. Der Mietaufwand überschreitet den Richtwert nicht

In diesem Fall sind die Bedarfe für Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Bedarfe für Unterkunft zu gewähren.

4.1.2. Der tatsächliche Mietaufwand liegt über dem Richtwert

Nach Feststellung, dass die Aufwendungen für die Unterkunft den Richtwert (s. Tabelle Sp. 5) übersteigen, ist zunächst zu prüfen, ob es Kriterien gibt, die die Übernahme der tatsächlichen Kosten rechtfertigen, beispielsweise weil Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen.

Ist dies nicht der Fall, ist zu prüfen, ob es dem Leistungsberechtigten möglich oder zuzumuten ist, die Aufwendungen zu senken (Kostensenkungsverfahren).

Die Aufwendungen für die Unterkunft sind so lange zu berücksichtigen, als es dem Leistungsempfänger 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**.

Dies greift auch bei Änderungen in der Bewohnerzahl, wie z.B. beim Auszug eines Mitbewohners (s. BSG Urteil v. 16.04.2013; Az.: B 14 AS 28/12 R).

Bei Untervermietung und den daraus erzielten Mieteinnahmen ist das BSG-Urteil vom 29.11.2012 Az.: B 14 AS 161/11 R zu beachten.

„Allein ein Zahlungsanspruch aus einem abgeschlossenen Untermietvertrag führt noch nicht zu einer Änderung des Bedarfs für Unterkunft beim untervermieteten Leistungsberechtigten; dieser muss vielmehr über die entsprechenden Mittel tatsächlich verfügen können.“

4.1.2.1. Kostensenkungsverfahren

Das Kostensenkungsverfahren unterteilt sich in mehrere Verfahrensschritte:

Kostensenkungsverfahren

I.) Mittel zur Kostensenkung

- Wohnungswechsel,
- Vermieten (für eine Untervermietung ist die Erlaubnis des Vermieters einzuholen. Eine eventuelle Ablehnung durch den Vermieter ist vom Leistungsempfänger nachzuweisen) oder
- auf andere Weise (z. B. Verhandlung mit dem Vermieter über eine Mietsenkung)
- Senkung der verbrauchsabhängigen Betriebskosten durch sparsameren Verbrauch

II.) Unmöglichkeit der Kostensenkung, etwa wegen

- Zeitmietvertrag
- kein Verhandlungserfolg mit Vermieter
- keine Möglichkeit eines Untermietsverhältnisses etc.

Bedarfe für Unterkunft und Heizung – 10. Änderung

Kündigungsrechtliche Vorschriften des BGB – Mietrecht – und entsprechende Rechtsprechungen sind zu beachten.

III.) Zumutbarkeitsprüfung

Ist eine Kostensenkung objektiv möglich, ist zu prüfen, ob diese auch individuell zumutbar ist.

Die **Zumutbarkeit** in Hinblick auf die Senkung der Unterkunftskosten ist in folgenden Fällen umsichtig zu bewerten:

Ein Wohnungswechsel ist unzumutbar,

- wenn damit die Aufgabe des sozialen Umfelds verbunden ist (BSG v. 7.11.06, B 7 b AS 18/06 R). Das soziale Umfeld ist insbesondere für Menschen von großer Bedeutung, die pflegebedürftige Menschen betreuen oder selbst pflegebedürftig oder behindert sind oder an einer schweren Krankheit leiden und daher auf ein nachbarschaftliches und medizinisches Netzwerk angewiesen sind
- bei Schwangerschaft für einen angemessenen Zeitraum von max. 1 Jahr
- bei voraussehbarer kurzzeitiger Hilfe

Generell ist bei der Beurteilung von Zumutbarkeit das Alter im Zusammenhang mit dem Gesundheitszustand des Leistungsempfängers zu berücksichtigen.

Bei Alleinerziehenden ist die Prüfung nach Zumutbarkeit eines Umzugs erst ein Jahr nach der Trennung / Scheidung vom Ehegatten durchzuführen, außer die Unterkunftskosten waren bereits zuvor unangemessen hoch.

Ist ein Wohnungswechsel nicht zumutbar und scheidet eine anderweitige Kostensenkung aus, sind weiterhin die tatsächlichen Kosten zu übernehmen.

IV.) Wirtschaftlichkeitsprüfung

Vor Aufforderung zu einem Umzug ist gem. § 22 Abs. 1 S. 4 SGB II eine **Wirtschaftlichkeitsprüfung** hinsichtlich des Wohnungswechsels durchzuführen.

Zu beachten ist, dass mit einem Umzug und der neuen Wohnung erhebliche – vom Leistungsträger zu übernehmende – Kosten entstehen können.

In die Wirtschaftlichkeitsprüfung sollten insbesondere folgende Kosten einbezogen werden:

- mit dem Umzug verbundene Ausgaben
- Mietkaution
- Wohnungsbeschaffungskosten
- Genossenschaftsbeiträge
- erforderliche Neuanschaffungen zur Erstausrüstung nach § 24 (3) Nr. 1 SGB II
- Umbau der Wohnung (z. B. behindertengerechter Wohnraum)
- unvermeidbare doppelte Mieten (z.B. wegen Einhaltung der Kündigungsfrist)

Diese Kosten sind zu den Leistungen, welche ohne Umzug zu erbringen wären, ins Verhältnis zu setzen. Hierbei hat eine Prognose zur Dauer der Hilfebedürftigkeit zu erfolgen.

V.) Aufforderung zur Senkung der Kosten

Dem Leistungsberechtigten ist die Möglichkeit zu geben, auf das Vorliegen von Besonderheiten seines Einzelfalles hinweisen zu können. Dies kann u.a. auch als Anhörung gem. § 24 SGB X erfolgen.

Nach erfolgter Anhörung (möglichst schriftlich) oder Beratung (auch Form eines persönlichen Gesprächs mit einer Gesprächsniederschrift) und evtl. Beteiligung fachkompetenter Stellen (Gesundheitsamt, soziale Dienste) ist die

Bedarfe für Unterkunft und Heizung – 10. Änderung

Entscheidung zu treffen, ob eine Besonderheit des Einzelfalles vorliegt und demzufolge der Richtwert überschritten werden darf.

Erst nach abgeschlossener Prüfung und mit der abschließenden Feststellung, dass keine Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen und somit die Bedarfe für Unterkunft als unangemessen anzusehen sind, beginnt die Sechs-Monatsfrist zu laufen.

Dauer der
Anerkennung
(22.1)

Eine Kostensenkung kann in den meisten Fällen durch einen Umzug herbeigeführt werden.

Auch wenn durch den Umzug eine Kostensenkung sehr wahrscheinlich wird, ist jedoch zu beachten, dass der Leistungsberechtigte nicht zu einem Umzug aufgefordert werden darf.

Die Aufforderung darf nur allgemein die Aufforderung zur Kostensenkung enthalten.

Übernahme der tatsächlichen (evtl. auch unangemessenen) Bedarfe für Unterkunft für einen angemessenen Zeitraum

Die Ursachen für die Bedürftigkeit können sehr verschieden sein. Diese können einerseits mit Einkommensverlusten infolge von Veränderungen der beruflichen oder familiären Situation begründet werden (Arbeitslosigkeit, Scheidung, Trennung, Tod des Ehepartners). Andererseits führen auch sozialhilferechtlich unangemessene hohe Mieten zur Bedürftigkeit.

Für die Entscheidungsfindung spielt es jedoch keine Rolle, wodurch die Bedürftigkeit begründet ist.

Die betroffenen Leistungsempfänger sind nach Prüfung der Zumutbarkeit eines Wohnungswechsels schriftlich aufzufordern, in der Regel innerhalb von 2 Monaten den Nachweis darüber zu erbringen, dass sie sich bei mindestens 4 Wohnungsunternehmen um angemessenen Wohnraum bemüht haben. Sollte kein entsprechender Wohnraum angeboten werden können, sind im darauffolgenden Monat weitere Wohnungsangebote einzuholen.

Auch der Versuch des Leistungsempfängers, mit dem Vermieter eine Mietsenkung zu vereinbaren, muss nachgewiesen werden. (kurze formlose Bestätigung durch den Vermieter).

Daher kann die Frist der Kostenübernahme von bis zu sechs Monaten nur verlängert werden, wenn der Leistungsempfänger nachweist, dass er trotz intensiver Suche keinen preiswerteren Wohnraum anmieten konnte.

Der Betroffene muss in dieser Zeit seine Bemühungen nachweisen durch z.B.:

- Vorsprachen bei diversen Wohnungsunternehmen
- Beantragung eines Wohnberechtigungsscheines
- Bewerbungen auf Inserate
- Inanspruchnahme von Hilfe eines Sozialarbeiters

Sollte der Hilfesuchende von einer zumutbaren Möglichkeit der Senkung seiner Unterkunftskosten keinen Gebrauch machen, sind ihm maximal weitere 6 Monate ab dem Zeitpunkt der erfolgten Belehrung über die Unangemessenheit seiner KdU zu gewähren.

Sofern nur die angemessene Miete übernommen wurde, hat der Leistungsträger nach 6 Monaten zu prüfen, ob und aus welchem Einkommen die / der Leistungsberechtigte die ungedeckten Kosten beglichen hat. Gibt es dazu keine glaubwürdige Erklärung, sind Zweifel an der Bedürftigkeit berechtigt, da möglicherweise Einkommen und / oder Vermögen verschwiegen wurde.

Bedarfe für Unterkunft und Heizung – 10. Änderung

4.2. Anerkennung von Unterkunftskosten bei einem neu abzuschließenden Mietvertrag

Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft sind die Leistungsberechtigten verpflichtet, den Leistungsträger über die dafür maßgeblichen Umstände in Kenntnis zu setzen, insbesondere über:

**Abschluss
Mietvertrag
(22.4)**

- Gründe für den beabsichtigten Wohnungswechsel
- Wohnfläche und Anzahl der Räume
- Aufwendungen für Unterkunft und Heizung

Grundsätzlich erforderlich ist ein Umzug, wenn hierfür ein plausibler, nachvollziehbarer oder verständlicher Grund vorliegt, von dem sich auch ein Nichtleistungsempfänger leiten lassen könnte. Beispiele dafür können sein:

- bisherige Wohnung ist erheblich zu klein bzw. zu groß
- Arbeitsplatzwechsel, weite Entfernung zur Arbeitsstelle
- Alter, Krankheit
- bauliche Mängel (z. B. Feuchtigkeit in der Wohnung), soweit die Mängel nicht mit vertretbarem Aufwand zu beheben sind oder keine Aussicht besteht, dass sie in angemessener Frist beseitigt werden
- Trennung/Scheidung

4.2.1 Zusicherung einholen

Vor einem Wohnungswechsel bzw. vor Abschluss des Mietvertrages sollen Leistungsberechtigte folgende Zusicherungen des Leistungsträgers einholen:

**Zusicherung
einholen
(22.4)**

- Die Zusicherung zur Übernahme der künftigen (angemessenen) Unterkunftskosten,
- Die Zusicherung zur Übernahme der Wohnungsbeschaffungskosten und/oder der Umzugskosten sowie
- Die Zusicherung zur Übernahme der Mietkaution.

Der Leistungsberechtigte soll die **Zusicherung vor Abschluss** eines Mietvertrages einholen; darüber ist der Leistungsberechtigte entsprechend zu belehren.

Der Leistungsträger erhält dadurch Gelegenheit zur Prüfung und Entscheidung.

Um eine Zustimmung zu geben, ist eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erforderlich. Hierfür sind die Kosten für die neue Wohnung auf Angemessenheit zu prüfen, mögliche Folgekosten wie z.B. Renovierung (je nach Ausstattung der Wohnung), Mietkaution, Umzugskosten und weitere zu ermitteln und mit anderen Wohnangeboten zu vergleichen.

Die Entscheidung über die Zusicherung muss nach § 34 SGB X schriftlich erteilt werden (LSG Chemnitz v. 19.09.2007 – L 3 B 411/06 AS-ER). Die Ablehnung der Zusicherung sollte ebenfalls schriftlich erfolgen.

Erfüllt der Leistungsempfänger seine Pflicht gem. § 22 Abs. 4 SGB II nicht, sind regelmäßig lediglich die bisherigen, als angemessen angesehenen Unterkunftskosten zu übernehmen, nicht aber die zusätzlich anfallenden Mehrkosten.

Eine Anerkennung darüber hinaus würde voraussetzen, dass ein Wohnungswechsel und die Anmietung dieser unangemessenen Unterkunft unabweisbar notwendig waren.

4.2.2. Umzug in eine andere Wohnung mit unangemessenen Mietkosten

Ergibt die Prüfung, dass die Aufwendungen für die neue Unterkunft unangemessen hoch sind, hat der Leistungsempfänger die nächsten 2 Jahre (s.

**Umzug
(22.4, 22.6)
siehe auch Pkt. 7.**

Bedarfe für Unterkunft und Heizung – 10. Änderung

Urteil vom 16.07.10 des SG Berlin Az: S 82 AS 7352/09) nur Anspruch auf Übernahme der bisherigen angemessenen Aufwendungen. Die Prüfung der Angemessenheit erfolgt entsprechend Pkt. 3.2.

Zusätzliche Kosten (Mietkaution, Umzugskosten etc.) werden nicht übernommen.

Dem Leistungsempfänger sind die Konsequenzen einer unangemessen teuren Neuankmietung zu erörtern. Insbesondere die Mitteilung, dass daraus entstehende Mietschulden wegen bewusster Inkaufnahme nicht übernommen werden, ist aktenkundig zu machen. (Unterschrift des Leistungsempfängers)

4.2.3. Umzug in eine andere, ebenfalls angemessene Wohnung

4.2.3.1. Der Umzug ist sozialhilferechtlich notwendig.

Wird beantragt, in eine andere, gleichwohl angemessene Wohnung umzuziehen, werden bei anerkannter Notwendigkeit eines Umzuges die KdU in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen übernommen.

4.2.3.2. Der Umzug ist sozialhilferechtlich nicht notwendig.

Bei fehlender sozialhilferechtlicher Notwendigkeit des Wohnungswechsels innerhalb der bisherigen Zuständigkeit, sind lediglich die bisherigen, als angemessen bestätigten Unterkunftskosten als Bedarf anzuerkennen. (§ 22 Abs. 1 S. 2)

Beachte: Erfolgte der Umzug überregional (aus einem anderen Wohnortbereich) sind unter Beachtung des Grundrechts auf Freizügigkeit nach Art. 11 Abs. 1 Grundgesetz (GG) die nunmehr für die Stadt Brandenburg an der Havel angemessenen Kosten anzuerkennen, selbst wenn diese die vorherigen (am alten Wohnort) übersteigen (LSG Baden-Württemberg v.17.07.2008 L 7 AS 1300/08; Landessozialgericht Berlin-Brandenburg v. 07.08.2008 L 5 B 940/08 AS ER).

Besonderheit bei Zuzug aus anderem Wohnortbereich, Recht auf Freizügigkeit (22.4)

4.3. Unterkunftskosten für Jugendliche, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben

Sonderregelung für U 25 (22.5)

Zu beachten sind die Regelungen gem. § 22 Abs. 5 SGB II für Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und umziehen wollen.

Kann im Einzelfall aus den vorliegenden Erkenntnissen keine Entscheidung getroffen werden, ist eine Stellungnahme durch einen Sozialarbeiter des Allgemeinen Sozialen Dienstes oder andere fachkundige Person zu veranlassen.

4.4. Kosten für Garagen und Stellplätze

Verfügt der Leistungsberechtigte über ein Kfz und wird dieses als Bedarf anerkannt, sind auch die Kosten für einen Stellplatz bzw. für eine Garage anzuerkennen, sofern diese Bestandteil des Mietvertrages der Wohnung sind. Soweit dadurch die Bedarfe für Unterkunft den angemessenen Umfang übersteigen, sind diese so lange anzuerkennen, wie es den Leistungsempfängern nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch Kündigung des Stell- bzw. Garagenplatzes oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken.

Bedarfe für Unterkunft und Heizung – 10. Änderung

4.5. Kabelanschlusskosten

Kosten für den Anschluss an technischen Einrichtungen, die den Fernsehempfang ermöglichen, gehören in der Regel zum Regelbedarf (§ 20 SGB II) und hierbei zur Bedarfsgruppe der persönlichen Bedürfnisse des täglichen Lebens und sind folglich aus den Regelleistungen zu decken.

Stehen jedoch die Kabelanschlussgebühren nicht zur Disposition des Leistungsempfängers, kann er diese also nicht im Einvernehmen mit dem Vermieter als Mietnebenkosten ausschließen, gehören sie nicht zu den persönlichen Bedürfnissen des Hilfeempfängers, sondern sind als Bedarfe für Unterkunft anzuerkennen.

5. Unterkunftskosten für eigengenutzte Eigenheime oder EigentumswohnungenWohneigentum
(22.1)

Im Rahmen der Bedürftigkeitsprüfung ist zunächst festzustellen, ob das Haus bzw. die Eigentumswohnung zum nicht zu berücksichtigenden Vermögen gem. § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II gehört.

Gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II darf die Hilfe nicht abhängig gemacht werden vom Einsatz oder von der Verwertung eines angemessenen Hausgrundstücks.

Die Angemessenheit bestimmt sich nach

- der Zahl der Bewohner
- dem Wohnbedarf (zum Beispiel behinderter, blinder oder pflegebedürftiger Menschen)
- der Grundstücksgröße
- der Hausgröße
- dem Zuschnitt und der Ausstattung des Wohngebäudes
- dem Wert des Grundstücks einschließlich des Wohngebäudes

Grundsätzlich gelten **Eigenheime bis zu 130 m²** und **Eigentumswohnungen bis zu 120 m²** als angemessen. Eine Überschreitung dieser Grenzen ist möglich, soweit mehr als 4 Personen untergebracht werden. Für jede weitere Person werden 20 m² in Ansatz gebracht.

Bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen sind als monatlich anzuerkennende Belastung 1/12 der tatsächlich entstehenden ermittelten jährlichen Ausgaben zugrunde zu legen.

Zu den Ausgaben gehören u.a.

- Schuldzinsen und dauernde Lasten, wie Erbbauzinsen
- Erbpachtzinsen
- Steuern für den Grundbesitz
- Versicherungsbeiträge soweit sie sich unmittelbar auf das Gebäude beziehen und nicht bei den Betriebs- und Nebenkosten berücksichtigt sind (z. B. Versicherungen für Gebäudebrand, Feuer, Sturm, Diebstahl, Wasserschaden)
- Nebenkosten, wie z. Bsp. Wassergeld, Gebühren für Kanalisation, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Kosten des Erhaltungsaufwandes, Straßenreinigungsgebühren

Tilgungsbeträge für Darlehen können grundsätzlich nicht als Bedarfe für Unterkunft gem. § 22 SGB II berücksichtigt werden, da sie zur Vermögensbildung beitragen. Gleiches gilt auch bei Anschlussbeiträgen für Wasser, Abwasser und Strassen, welche auf Antrag gestundet werden können.

Die Berechnung der monatlichen Belastung ist mit einem erheblichen Verwaltungsaufwand verbunden. Insbesondere sind realistische Kosten für den notwendigen Erhaltungsaufwand, sowie für die Instandsetzung und Instandhaltung schwierig einzuschätzen.

Bedarfe für Unterkunft und Heizung – 10. Änderung

Deshalb wird festgelegt, in der Regel die monatliche Bruttokaltmiete (Spalte 5 der Tabelle unter 3.2.2.) entsprechend der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen als Bedarfe für Unterkunft (ohne Vorlage der o. g. Ausgaben) anzuerkennen.

Zusätzlich können je nach Heizungsart laufende oder auch einmalige Leistungen für die Kosten der Heizung (s. Pkt. 7.2.2.) erbracht werden.

Die Leistungsberechtigten sind aktenkundig dahingehend zu beraten, dass mit der pauschalen Gewährung der Unterkunfts-kosten alle anfallenden Kosten abgedeckt werden müssen. Das heißt, dass von der monatlich gewährten Pauschale ein Teil für evtl. notwendige Ausgaben für Instandsetzung und Instandhaltung angespart werden muss.

Sollten vom Leistungsempfänger darüber hinausgehende unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur beantragt werden, so ist entsprechend § 22 Abs. 2 S. 2 SGB II zu verfahren und ein Darlehen (§ 42 a SGB II) zu erbringen, das dinglich gesichert werden soll

In diesen Fällen sind die Kosten vom Leistungsempfänger zu belegen.

Hinweis:

Auf Grund des BSG-Urteils vom 15.04.08 Az: B 14/7 b AS 34/06 R sind für die Prüfung der Angemessenheit der Heiz- und Unterkunfts-kosten nicht die für Hauseigentum, sondern die für Mietwohnungen geltenden Wohnflächengrenzen zu berücksichtigen (s. Spalte 2 der Tabelle unter 3.2.2.).

6. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten

6.1. Allgemeines

Hat der Leistungsträger dem Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft zugestimmt, können gemäß § 22 Abs. 6 SGB II die Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkaution und Umzugskosten als Bedarf anerkannt werden. (siehe auch 4.2)

weitere Kosten
(22.6)

6.1.1 Mietkaution

Vorrangig sollen die Leistungsempfänger in Wohnungen ziehen, für die der Vermieter keine Mietkautionen u. ä. fordert.

Gem. § 22 Abs. 6 SGB II können Wohnungsbeschaffungskosten (Maklergebühren, evtl. doppelte Mietzahlungen, Mietkautionen, Genossenschaftsanteile) und Umzugskosten übernommen werden.

Die Gewährung der Mietkautionen oder von Genossenschaftsanteilen soll als Darlehen erfolgen, dessen Rückzahlung spätestens nach Beendigung der Hilfestellung fällig wird.

Die Entscheidung darüber liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Leistungsträgers.

6.1.2 Umzugskosten

Durch die Gewährung von pauschalen Umzugskosten wird eine Verwaltungsvereinfachung erzielt und die Selbstverantwortung der Leistungsberechtigten gestärkt.

Die Höhe der Kosten für einen Umzug richtet sich nach den individuellen Verhältnissen des Einzelfalles, insbesondere nach folgenden Kriterien:

- Anzahl der umziehenden Personen
- in welcher Etage sich die alte und neue Wohnung befindet
- Anzahl des Mobilars mit dem die Wohnung ausgestattet ist

Bedarfe für Unterkunft und Heizung – 10. Änderung

- Anzahl Umzugskisten benötigt werden
- Straßenabspernung notwendig
- inwieweit Montage- und Demontagearbeiten notwendig sind
- Anzahl der vorhandenen Helfer

Verfahren

Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll der erwerbsfähige Hilfebedürftige die Zusicherung des Leistungsträgers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen.

Nur dann können auch die dadurch entstehenden notwendigen Umzugskosten übernommen werden.

In der Regel werden folgende Pauschalen pro Umzug innerhalb des Stadtgebietes einschl. der dazugehörenden Gemeinden gewährt:

- 150,00 € für Einpersonenhaushalt
- 250,00 € für Zwei- bis Dreipersonenhaushalt
- 350,00 € ab Vierpersonenhaushalt

Damit sollen die Aufwendungen für die Autoanmietung, für den Kraftstoff, notwendige Umzugskartons und sonstige Ausgaben beglichen werden.

Sollten die Betroffenen keinen Führerschein besitzen und auch nicht über einen Fahrer verfügen, besteht die Möglichkeit, bei einigen Autovermietungen auch diese Leistung in Anspruch zu nehmen.

Von der Pauschale soll nur in Ausnahmefällen abgewichen werden.

Diese könnten sein:

- Fälle, in denen der Leistungsempfänger nachweisen kann, dass er selbst unfähig ist, einen solchen Umzug durchzuführen
- Fälle, in denen es dem Leistungsempfänger offensichtlich nicht zuzumuten ist, einen solchen Umzug selbst durchzuführen
- für Umzüge außerhalb des Stadtgebietes der Stadt Brandenburg

In diesen Ausnahmefällen ist auf der Grundlage von 3 Kostenvoranschlägen die Leistung zu prüfen und zu gewähren. Die Entscheidung hierüber ist zu begründen und in der Akte zu dokumentieren.

7. Heizkosten

**Heizkosten
(22.1)**

7.1. Allgemeines

Gem. § 22 Abs. 1 SGB II werden Bedarfe für Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit sie angemessen sind.

7.1.1. Laufende Leistungen

Als laufende Leistungen für Heizung sind Heizkosten anzusehen, die neben der Miete laufend gezahlt werden. Sie fallen als Abschläge für Gas, Elektroenergie oder Fernwärme an und sind in Höhe der tatsächlich laufenden Aufwendungen zu übernehmen.

Dabei ist unerheblich, ob die Verpflichtung zu laufenden Zahlungen monatlich, zweimonatlich oder vierteljährlich besteht und ob die Zahlung an den Vermieter oder ein Energieversorgungsunternehmen zu leisten ist.

Zu berücksichtigen ist, dass die Vorauszahlungen zunächst nur der vom Vermieter/ Versorger vermutete Verbrauch ist. Der tatsächliche und für die Bewertung der Angemessenheit maßgebliche Verbrauch wird regelmäßig erst in der Abrechnung eines repräsentativen Verbrauchszeitraums festgestellt werden können.

Bedarfe für Unterkunft und Heizung – 10. Änderung

Fallen nach Ablauf der Heizperiode eventuell errechnete Nachzahlungen an, sind diese zu übernehmen, wenn im Zeitpunkt der Nachforderung die Voraussetzung für die Gewährung der Hilfe noch vorliegt.

Hinweis:

Zu beachten sind die vom Versorger festgelegten Fälligkeiten der Abschläge. Je nach Anbieter und Abrechnungssystem können diese von einer stets monatlichen Fälligkeit abweichen (z.B. StWB derzeitige Fälligkeit 11 Monate – 1 Monat Abrechnung).

7.1.2. Einmalige Leistungen

Soweit der Energiebedarf durch Heizstoffe gedeckt wird, bei denen eine Einmallieferung notwendig ist, werden vom Leistungsträger die angemessenen Kosten für die Einmalleistung übernommen. (s. dazu auch Arbeitshilfe zu Brennstoffe für Einzelheizung).

Eine solche Einmalleistung kann z. Bsp. bei der Lieferung von Heizöl, Kohle oder Flüssiggas erforderlich werden.

Einmalige Heizkosten sind im Monat der Beschaffung als Bedarf zu berücksichtigen. Entscheidend ist die einmalige Anlieferung.

Die Beschaffung von Heizmaterial soll den zukünftigen Heizbedarf decken. Dabei ist auch eine mehrmonatige Bevorratung möglich und ggf. aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ratsam. Bei der Bevorratung mit Heizmaterial ist auf den jeweiligen Bewilligungszeitraum abzustellen. Eine darüber hinaus gehende „Bevorratung“ kann sinnvoll sein, wenn ein weiterer SGB II-Leistungsbezug wahrscheinlich ist. Ein Bedarf besteht nicht, wenn LB noch über Heizmittel verfügen. (BSG vom 16. Mai 2007, Az: B 7b AS 40/06 R)

Es ist jedoch zu beachten, dass die Höchstgrenze von 30 l/m² innerhalb der nächsten 12 Monate ab Bewilligung i. d. R. nicht überschritten werden darf.

7.2. Angemessene Heizkosten

angemessene
Heizkosten
(22.1)

7.2.1. angemessene Heizkosten als laufende Leistungen

Die Angemessenheit der Heizkosten ist in der Praxis schwierig zu prüfen, da sie von vielen Faktoren abhängig ist, so dass sie nicht umfassend bundeseinheitlich geregelt werden kann.

Die Beurteilung der Angemessenheit der Heizkosten erfolgt grundsätzlich „losgelöst“ von der Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten. (s. auch Pkt. 3.2.)

Entsprechend den aktuellen Empfehlungen des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge ist es zur Verwaltungsvereinfachung vertretbar, eine **Nichtprüfungsgrenze** vorzusehen, die zur Orientierung oder als Anhaltspunkt dienen kann. Folge der Überschreitung des Wertes ist daher nicht, dass die Heizkosten unangemessen sind, sondern dass eine konkrete Einzelfallprüfung vorgenommen werden muss.

In dem BSG-Urteil vom 02.07.09 (Az.: B 14 AS 36/08 R) wird es zur Bestimmung eines solchen Grenzwertes für möglich gehalten, den „**Bundesweiten Heizspiegel**“ heranzuziehen, wenn ein kommunaler Heizspiegel nicht vorhanden ist.

Aus dem „Bundesweiten Heizspiegel“, der auf bundesweit erhobenen Heizdaten von rund 63.000 zentral beheizten Wohngebäuden basiert, ergeben sich repräsentative Vergleichswerte für öl-, erdgas- und fernwärmebeheizte Wohnungen gestaffelt nach der von der jeweiligen Heizungsanlage zu beheizende Wohnfläche, die hinsichtlich des Heizenergieverbrauchs zwischen

Bedarfe für Unterkunft und Heizung – 10. Änderung

den Kategorien: „optimal“, „durchschnittlich“, „erhöht“ und „extrem hoch“ unterscheiden.

Demnach können die Leistungsberechtigten die tatsächlichen Heizkosten nur bis zur Obergrenze aus dem Produkt des Wertes für extrem hohe Heizkosten mit der angemessenen Wohnfläche geltend machen.

Eine entsprechende Tabelle ist als Anlage zu diesen Arbeitshinweisen beigelegt.

Anmerkung zu den Werten der Tabelle:

- Die in den Spalten 3, 6 und 9 ausgewiesenen Werte entsprechen dem aktuellen „Bundesweiten Heizspiegel“ und werden regelmäßig aktualisiert
- Die in Spalte 2 angegebenen Werte sind in der Regel aus der Betriebskostenabrechnung ersichtlich bzw. vom Vermieter (durch den Leistungsberechtigten) bestätigen zu lassen.
- In den Werten sind keine Kosten für die Warmwasserbereitung enthalten (s. BSG-Urteil vom 02.07.09 AZ.: B 14 AS 33/08 R Rd Nr. 34)

Liegen die Heizkosten unterhalb des Wertes, kann von angemessenen Heizkosten ausgegangen werden. Dann sind die tatsächlichen Kosten zu übernehmen.

Bei Überschreitung des Wertes muss eine konkrete Einzelfallprüfung vorgenommen werden.

In diesen Fällen wird ein Betrag entsprechend des Mehrbedarfs gem. § 21 Abs. 7 SGB II auf den Wert des Heizkostenspiegels aufgeschlagen und danach die Angemessenheit nochmals geprüft.

Bei weiterer Überschreitung erfolgt die Einzelfallprüfung unter Beachtung von baulichen und/ oder subjektiven bzw. persönliche Kriterien, die die Höhe des Heizbedarfs beeinflussen können.

bauliche Kriterien können beispielsweise sein:

- Beschaffenheit (unsaniert, teilsaniert, saniert) und Größe der Wohnung bzw. des Gebäudes
- Art und Güte der Isolierung der Fenster
- Qualität der Wärmedämmung
- Zustand und Alter der Heizungsanlage
- die Lage der Wohnung im Haus
- die Raumhöhe

Zur Bewertung der baulichen Besonderheiten sollte im Einzelfall zunächst der Vermieter befragt werden. Diesem liegen ggf. Erfahrungswerte bzgl. der Verbräuche anderer Bewohner im gleichen oder eines ähnlichen Wohngebäudes zur Verfügung. Auch kann er weitere Angaben zur baulichen Ausstattung geben.

Im Einzelfall können weitere Angaben des Vermieters erforderlich werden

subjektive Kriterien

Ebenso können in der Person liegende Umstände den Heizbedarf erhöhen. Dazu zählen beispielsweise:

- der gesundheitliche Zustand der Bewohner, der einen erhöhten Heizbedarf erforderlich macht (z. Bsp. sehr niedriger Blutdruck, Alter); evtl. ist darüber ein ärztl. Attest vorzulegen,
- spezielle Bedürfnisse der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft (Kleinkinder, Behinderung usw.)
- ein längerer Aufenthalt nicht erwerbstätiger Leistungsberechtigter in der Wohnung im Vergleich zu Erwerbstätigen

Hinweis für strombetriebene Heizungen (z.B. Erdwärmeheizung, Nachtspeicheröfen) insbesondere bei Einfamilienhaus:

Bedarfe für Unterkunft und Heizung – 10. Änderung

Stromkosten für den Betrieb von Heizungsanlagen zählen zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung. In der Regel werden mit dem Stromanbieter besondere Preise (Heizstrom) vereinbart.

Ist kein separater Stromzähler installiert und sind die Kosten daher nicht vom Haushaltsstrom getrennt zu ermitteln, kann unter Berücksichtigung der Leistung (kW) und den Betriebszeiten der Heizungsanlage eine realitätsnahe Schätzung der Kosten vorgenommen werden. Hierfür sind u.U. auch die Aussage einer Fachfirma oder Unterlagen zur Heizanlage hilfreich.

7.2.2. angemessene Heizkosten als einmalige Leistungen

- Kohleheizung (s. Arbeitshinweise für feste Brennstoffe)
- Öl- bzw. Flüssiggasheizung
- Pelletheizung

Zur Bewertung der Kosten ist folgender jährlicher Verbrauch für die Heizung und Warmwasseraufbereitung als angemessen anzusehen:

- Heizöl bis zu 30 l / m²
- Flüssiggas bis zu 45 l / m²
- Pelletheizung bis zu 50 kg / m²

Darüber hinausgehende Verbräuche sind vom Leistungsempfänger zu begründen und nachzuweisen. Die Berechnung des Betrages für die Einmalzahlung erfolgt nach Vorlage eines Kostenvoranschlages.

Aufwendungen für Strom, der für den Betrieb einer Heizungsanlage benötigt wird (Umwälzpumpe), zählen zu den Bedarfen der Unterkunft und Heizung. Werden die Kosten hierfür nicht durch einen separaten Zähler erfasst, sind die Kosten im Wege einer Schätzung mit **etwa 5% der Brennstoffkosten** (LSG Niedersachsen-Bremen v. 10.07.2012 L 7 AS 988/11 ZVW) anzuerkennen.

Kosten für die Stromversorgung der Heizungspumpe / Umwälzpumpe ca. 5% der gesamten Brennstoffkosten

Hinweis:

Werden im Einzelfall Kosten für andere Heizanlagen geltend gemacht, sind im Rahmen der Einzelfallentscheidung die angemessenen Heizkosten zu ermitteln bzw. zu schätzen.

7.2.3. angemessene Kosten für die Warmwasserbereitung u. Kochfeuerung

Gemäß der ab 01.01.11 gültigen Neufassung des § 20 Abs. 1 Satz 1 SGB II werden die Anteile der Haushaltsenergie für die Erzeugung von Warmwasser nicht mehr dem Regelbedarf zugeordnet und verbleiben damit bei den Bedarfe für Unterkunft, ohne das dieser Sachverhalt nochmals im § 22 SGB II geregelt wird. Damit entfällt die bisherige aufwendige Herausrechnung des Warmwasseranteils aus den Heizkosten bei den Leistungsberechtigten, bei denen das **Warmwasser zentral** erzeugt wird.

Bei Leistungsberechtigten mit **dezentraler Warmwassererzeugung** regelt § 21 Abs. 7 SGB II die Höhe der Mehrbedarfzuschläge, welche als Grundlage für die Prüfung der Angemessenheit verwendet werden sollten.

Bei Leistungsberechtigten, bei denen die Bedarfe für **zentral bereitgestelltes Warmwasser** im Rahmen des § 22 SGB II anerkannt werden, ergibt sich die Angemessenheit aus dem mit BSG-Urteil vom 27.02.2008 (Az: B 14/11b AS 15/07 R) ermittelten Pauschalen. (Anteil beträgt 1,8029 % des maßgeblichen Regelbedarfes)

Höhe der Kosten für Warmwasser / Kochfeuerung (22.1)

Bedarfe für Unterkunft und Heizung – 10. Änderung

Die **Kosten für die Kochfeuerung** (z.B. Kochen mit Gas bei Gasheizung) sind wie bisher von der Regelleistung gem. § 20 SGB II umfasst und können deshalb nicht noch einmal im Rahmen der Bedarfe für Unterkunft gem. § 22 SGB II übernommen werden.

Die Gesamtheizkosten werden in derartigen Fällen der **Kochfeuerung pauschal um 5 %** * reduziert.

* Der Wert von 5 % wird seit 01.11.06 verwendet. Vorher wurden auf der Grundlage alter Rechtsprechungen und Kommentierungen zum Bundessozialhilfegesetz 25 % abgesetzt.

Eine auf Empfehlung des Ministeriums für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Familie erfolgte Prüfung des Wertes ergab, dass dieser Wert bundesweit nicht einheitlich, sondern von den Leistungsträgern sehr differenziert zwischen 5 und 10 % festgelegt wurde.

In Anbetracht dessen, dass dieser festgelegte Wert von 5 % in den bisher erfolgten Klageverfahren nie beanstandet wurde, wird dieser auch zukünftig so beibehalten.

7.3. Prüfung der Angemessenheit nach Vorlage der Betriebskostenabrechnungen

Zu den Bedarfen für Unterkunft zählen auch mögliche Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen, welche gleichwohl auf ihre Angemessenheit geprüft werden müssen.

Unter Beachtung der geänderten Verfahrensweise hinsichtlich der getrennten Ermittlung der Angemessenheit (s. Pkt. 3.3.) sind nunmehr auch die Betriebskostenabrechnungen getrennt nach kalten Betriebskosten, Heizkosten und Warmwasserkosten zu prüfen.

**Betriebs-
Heiz- u.
Warmwasser-
Kostenabrechnung**

Berechnung der Angemessenheit bei unterjährigem Abrechnungszeitraum:

Erfolgt innerhalb des Abrechnungszeitraumes ein Wohnungswechsel bzw. ein Neubezug, so wird bei der Prüfung der Angemessenheit die **Gradtagstabelle** angewendet.

**Angemessenheit
der Heizkosten bei
unterjähriger
Abrechnung**

Monat	Anteil in ‰	‰ pro Monat
Januar	170	170/31 = 5,48
Februar	150	150/28 = 5,35 150/29 = 5,17
März	130	130/31 = 4,19
April	80	80/30 = 2,66
Mai	40	40/31 = 1,29
Juni	13,04	
Juli (Sommermonate)	13,48	
August	13,48	gesamt: 40 insg. 40/92 = 0,43
September	30	30/30 = 1,00
Oktober	80	80/31 = 2,58
November	120	120/30 = 4,00
Dezember	160	160/31 = 5,16

Berechnungsbeispiel:

850 € Heizkosten sind angemessen für 1 ganzes Jahr (lt. Heizkostenspiegel).

Die Abrechnung wurde für 3 Monate vom 1.1. – 31.3. erstellt. Das sind lt. Gradtagstabelle 450 Gradtage (170 + 150+ 130).

Berechnung:

850 € / 1000 Jahresgradtage * 450 Gradtage = 382,50 € (angemessene Heizkosten).

Würde man mit einem Wert von 3/12 von 850 € rechnen, wären nur 212,50 € angemessen und würde den Leistungsberechtigten benachteiligen.

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.

§ 22 Abs. 3 SGB II

Bedarfe für Unterkunft und Heizung – 10. Änderung

Gutschriften, welche sich auf die Kosten der Haushaltsenergie beziehen, bleiben außer Betracht.

Nicht berücksichtigt werden Anteile der Gutschrift für Personen im Haushalt (Haushaltsgemeinschaft), die keine Leistungen beziehen.

Beachte:

§ 22 Abs. 3 SGB II differenziert nicht nach dem Ursprung der Rückzahlungen oder Guthaben. Demnach ist es grundsicherungsrechtlich unbeachtlich, welche Personen ursprünglich für die Aufwendungen der Betriebs- und Heizkosten aufgekomen sind (s. BSG Urteil vom 22.03.2012; Az.: B 4 AS 139/11 R; RdNr. 19)

Wird ein Betriebskostenguthaben vom Vermieter 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. (s. BSG Urteil vom 16.05.2012; Az.: B 4 AS 132/11 R; Rd.Nr. 19)

- ➔ Prüfung, ob durch Vermieter Erklärung über die Aufrechnung (s. § 388 BGB) erfolgt ist bzw. dazu eine Vereinbarung im Mietvertrag enthalten ist.

Fallen Personen der Bedarfsgemeinschaft aufgrund gesetzlicher Regelung (hier z.B. Kinderzuschlag, Wohngeld) aus dem Leistungsbezug, ist unter Beachtung des § 44 SGB X im Monat der Fälligkeit eine erneute Anspruchsprüfung durchzuführen. Ggf. ändern sich bei rückwirkender Überprüfung die Anspruchsvoraussetzungen (beachte § 5, 7 SGB II). Demnach hat eine neue Berechnung zu erfolgen (Beachte hierzu auch Hinweise der BA zu Themen wie z.B. Mitglied der BG, Einkommensanrechnung, usw.).

Besonderheit bei Kindern, die nicht Mitglied der Bedarfsgemeinschaft sind

Ist die **Rückzahlung bzw. Gutschrift** höher als die monatlich anerkannten Bedarfe für Unterkunft, sind die Bedarfe für Unterkunft auch in den Folgemonaten um den verbleibenden Rest der Gutschrift zu mindern. (Die Aufteilung der anzurechnenden Beträge kann aus techn. Gründen - Umsetzung in A2LL - ggf. im ersten Monat der Anrechnung einen offenen KdU Betrag von 0,01 € erfordern. Dementsprechend ist im Folgemonat der Restbetrag um 0,01 € zu erhöhen.)

Besonderheit A2LL

Schließt die Betriebskostenabrechnung mit einem **Nachforderungsbetrag** ab, prüft der Leistungsträger, ob die Kosten übernommen werden können. Eine Übernahme erfolgt, wenn die Kosten der Nachforderung angemessen sind oder der Leistungsempfänger insbesondere hinsichtlich der verbrauchsabhängigen Betriebskosten das Wissen über die Angemessenheitskriterien (Belehrung) und auch nachfolgend die Möglichkeit des sparsameren Verbrauchs (Zeitkomponente – neuer Abrechnungszeitraum) nicht hatte.

Kostenübernahme, Voraussetzungen, Besonderheiten im Einzelfall

Bei der Prüfung der Angemessenheit von Heizkosten sind diese in Einzelfällen unabhängig von den anderen Kosten der Unterkunft zu betrachten. Hierbei sind mögliche Besonderheiten des Einzelfalles und/oder die der Wohnung zu berücksichtigen.

Übersteigen die Kosten der Bruttokaltmiete unter Berücksichtigung der erfolgten Betriebskostennachforderung den Richtwert aus Spalte 5 der Tabelle ist ein Kostensenkungsverfahren (siehe Pkt. 4.1.2.1) einzuleiten.

Entsprechende Belehrung und Beratungen, ob und wie eine Kostensenkung erreicht werden kann, sind aktenkundig zu machen.

Hat der Leistungsbezieher (Mieter) im laufenden Leistungsbezug die ihm bewilligten Leistungen für Unterkunft und Heizung (Vorauszahlungen der Betriebskosten) im Abrechnungszeitraum nicht in voller Höhe eingesetzt und fällt

Folgen aufgrund geringerer Mietüberweisung als laut Mietvertrag gefordert und bewilligt

Bedarfe für Unterkunft und Heizung – 10. Änderung

dadurch im Ergebnis der Betriebskostenabrechnung die Gutschrift geringer bzw. die Nachbelastung höher aus als bei korrekter Mietzahlung, ist zu prüfen, ob ihm unwirtschaftliches Verhalten vorzuwerfen ist.

Die geringere Gutschrift führt dazu, dass entsprechend § 22 Abs. 3 SGB II die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung bzw. Gutschrift nur in Höhe der geringen Gutschrift gemindert werden können.

Deshalb ist der Differenzbetrag, der sich aus der ursprünglich bewilligten Leistung für Unterkunft und Heizung und der durch den Leistungsempfänger tatsächlich (geringer) gezahlten Bedarfe für Unterkunft an den Vermieter, auf der Grundlage der §§ 47 Abs. 2 Nr. 1, 50 SGB X zurückzufordern, sofern die Voraussetzungen hierfür gegeben sind.

Im Fall der höheren Nachforderung ist ähnlich wie bei der Entscheidung einer Mietschuldenübernahme zu prüfen, ob bei Nichtgewährung Wohnungslosigkeit droht.

In jedem Fall ist der Leistungsempfänger über die zweckentsprechende Verwendung der ihm bewilligten Leistungen zu belehren und es sind sinnvolle Maßnahmen für eine künftige Vermeidung des unwirtschaftlichen Verhaltens zu vereinbaren (direkte Mietüberweisung durch SGB II - Träger, regelmäßiger Nachweis der Mietüberweisung, u.a.)

Der Bedarf entsteht im Fälligkeitsmonat der Abrechnung. Es ist hierbei unerheblich, ob im Abrechnungszeitraum Leistungen nach dem SGB II bezogen wurden oder ob die abgerechnete Wohnung noch bewohnt wird. Maßgeblich ist nach dem fürsorgerechtlichen Gegenwärtigkeitsprinzip vielmehr, ob im Fälligkeitsmonat eine Bedürftigkeit gegeben ist.

Die Bedürftigkeit kann auch gerade in dem Monat der Fälligkeit aus der Nachforderungen entstehen, da der angemessene Nachforderungsbetrag in dem Monat der Fälligkeit den lfd. Kosten für Unterkunft und Heizung zu zurechnen ist und somit bedarfserhöhend wirkt. Wenngleich in anderen Monaten wegen übersteigendem Einkommen keine Leistungsberechtigung besteht, kann sich u. U. nach Prüfung von Einkommen und Vermögen in dem Fälligkeitsmonat eben doch ein Anspruch errechnen.

**Fälle mit fehlendem
monatl. Anspruch
auf SGB II -
Leistung – sonstige
Leistungsempfänger**

Werden bei unangemessenen KdU nur angemessene Aufwendungen gewährt, ist bei der Anrechnung eines Guthabens auch von den angemessenen Aufwendungen auszugehen. Anderenfalls würde indirekt eine Übernahme von nicht angemessenen Kosten erfolgen.

Beantragt ein Leistungsempfänger die Übernahme einer Nebenkostennachzahlung erst nach deren Fälligkeitsmonat, ist eine Prüfung unter Beachtung des § 44 SGB X (i.V.m. § 40 Abs. 1 S. 2 SGB II) vorzunehmen. Insofern ist auch abzu prüfen, ob der Bedarf gegenwärtig überhaupt noch besteht. Auch sind die zum Zeitpunkt der Fälligkeit gegebenen finanziellen und familiären Bedingungen (Anspruchsvoraussetzungen) zu betrachten.

Nachzahlungen sind wie bereits dargestellt nur in den Fällen in tatsächlicher Höhe anzuerkennen, in denen dem Hilfesuchenden nicht bekannt sein konnte, dass er sich wirtschaftlich verhalten muss. Demzufolge ist eine aktenkundige Belehrung über mögliche Folgen erforderlich.

Keine Übernahme erfolgt, wenn die Nachforderung - trotz Belehrung - auf unwirtschaftliches Verhalten beruht. Dem Leistungsempfänger ist über diese Entscheidung ein begründeter und nachvollziehbarer Bescheid zu zustellen.

**Belehrung
zum wirtschaft-
lichen Verbrauch**

Bedarfe für Unterkunft und Heizung – 10. Änderung

8. Schönheitsreparatur / Renovierung – Bedarfe für Unterkunft**8.1. Begriffsbestimmung**

Schönheitsreparaturen sind Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch Abnutzung aufgrund vertragsgemäßen Gebrauchs (normales Wohnen) entstanden sind. Eine (Teil-) Renovierung ist grundsätzlich notwendig, wenn Wände, Decken oder der Lackanstrich der Wohnung stark abgenutzt sind (Nutzungsspuren von Kindern, Flecken, deutliche Ränder von Möbeln und Bildern).

Begriff, Beispiele

Zu den Schönheitsreparaturen zählen ausschließlich Malerarbeiten innerhalb der Wohnung, wie zum Beispiel:

- * Streichen, Tapezieren und Kalken von Wänden und Decken
- * Streichen von Fußböden
- * Streichen von Heizkörpern und Heizungsrohren
- * Streichen der Innentüren
- * Streichen der Innenseite von Außentüren und Fenstern
- * Streichen von Scheuerleisten
- * Streichen von Leitungen, die über Putz liegen
- * Schließen von Dübellöchern

Nicht zu den Schönheitsreparaturen zählen:

- * Reparaturen an Wasserleitungen, Heizkörpern, Elektrik und Türschlössern
- * Abschleifen und Versiegeln von Holzfußböden
- * Erneuern und Grundreinigen von Teppichböden
- * Abschleifen, Grundieren und Lackieren von Wandschränken
- * Streichen der Fenster von außen, von Balkonen und Terrassen
- * Instandsetzung der Fensterverkittung
- * Renovierung von mitvermieteten Kellerräumen
- * Streichen des Hausflurs und anderer Gemeinschaftsräume
- * Beseitigung von Schäden, die der Mieter nicht verursacht hat
- * Malerarbeiten, die nach Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten notwendig werden
- * Installateur-, Maurer- und Glasarbeiten
- * Wiederherrichtung der Bausubstanz

8.2. Voraussetzungen der Zuordnung der Renovierungskosten zu den Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Grundsätzlich sind gem. § 535 BGB Schönheitsreparaturen oder Renovierungsarbeiten Pflichten des Vermieters, da er dem Mieter die Mietsache zum Gebrauch überlässt und auch für die Folgekosten verantwortlich ist. Somit sind diese Kosten zunächst nicht den Bedarfen für Unterkunft zuzuordnen. Sie können aber (auch nach den jüngsten BGH-Entscheidungen s. u.) durch Vereinbarung oder Klausel im Mietvertrag auf den Mieter übertragen werden.

Beachte: Eine solche Vereinbarung ist jedoch unwirksam, wenn der Mieter dadurch unangemessen benachteiligt wird. Ob diese Vereinbarungen im Einzelfall rechtswirksam sind, sollte daher genau geprüft werden. Die Folge wäre, Mieter müssen nicht renovieren, gleichgültig, wie lange sie in der Wohnung gewohnt haben und in welchem Zustand sich die Wohnung befindet.

Im Einzelnen hat der BGH entschieden:

a) Unwirksamkeit der Klausel**Klauseln im
Mietvertrag,
BGH - Urteil**

Bedarfe für Unterkunft und Heizung – 10. Änderung

1.) dass eine Formalklausel, die den Mieter verpflichtet, innerhalb "starrer" Fristen Schönheitsreparaturen durchzuführen, unwirksam ist, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligt (BGH vom 23.6.2004 - [VIII ZR 361/03](#), [NJW](#) 2004, 2486),

Es liegt ein starrer und damit unwirksamer Fristenplan vor (BGH VIII ZR 178/05), wenn die Renovierungsfristen ohne weiteren Zusatz bezeichnet sind. Hierbei sind Formulierungen gemeint, die ohne Einschränkung festgelegte Zeiträume bis zur Renovierung festlegen. Bsp.:

- „Der Mieter hat Schönheitsreparaturen durchzuführen in Küche, Bad und WC alle drei Jahre, in den übrigen Räumen alle fünf Jahre.“

- „Der Mieter ist verpflichtet... Schönheitsreparaturen... in den Mieträumen, wenn erforderlich, mindestens aber in nachstehender Zeitfolge fachgerecht auszuführen...die Zeitfolge beträgt: bei Küche, Bad und Toilette - 2 Jahre bei allen übrigen Räumen - 5 Jahre.“

- „Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses notwendig werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen (z. B. Küche, Bäder: 3 Jahre, Wohn- und Schlafräume: 4 bis 5 Jahre, Fenster/Tür/Heizkörper: 6 Jahre).“

2.) dass eine Endrenovierungsklausel, die den Mieter verpflichtet, unabhängig vom tatsächlichen Renovierungsbedarf Schönheitsreparaturen durchzuführen, unwirksam ist und dies im Zusammenspiel mit einer an sich wirksamen Fristenklausel zur Unwirksamkeit beider Klauseln führen kann (BGH vom 25.6.2003 - [VIII ZR 335/02](#), [NJW](#) 2003, 3192),

3.) dass eine Formalklausel, die dem Mieter vorschreibt, dass er bei der Renovierung "nur mit Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abweichen" darf, unwirksam ist (BGH vom 28.3.2007 - [VIII ZR 199/06](#), [NJW](#) 2007, 1743),

4.) dass eine Abgeltungsklausel, die dem Mieter eine anteilige Kostentragungspflicht für bei Mietende noch nicht fällige Schönheitsreparaturen auferlegt, unwirksam ist, wenn sie an eine starre Abgeltungsquote anknüpft (BGH vom 18.10.2006 - [VIII ZR 52/06](#), [NJW](#) 2006, 3778). Eine Abgeltungsklausel ist nach der weiteren Rechtsprechung des BGH immer dann unwirksam, wenn sie allein nach Zeitablauf bemessen wird, eine unterdurchschnittliche Abnutzung deshalb nicht berücksichtigt, die Klausel nicht eindeutig und klar formuliert ist, der Kostenvoranschlag verbindlich ist oder dem Mieter keine Abwendungsbefugnis durch eigene Renovierungsarbeiten ermöglicht wird.

5.) dass er für neu abgeschlossene Mietverträge die Regelfristen von 3, 5 und 7 Jahren in Zukunft möglicherweise als zu kurz bemessen ansehen wird (BGH vom 26.9.2007 - [VIII ZR 143/06](#) [NJW](#) 2007, 3632).

6.) Der BGH hat auch entschieden, dass der Vermieter den wirtschaftlichen Nachteil, den er durch eine unwirksame Klausel erleidet, nicht dadurch kompensieren kann, dass er bei der Mieterhöhung einen Zuschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete schlägt (BGH v. 09.Juli 2008 – VIII 181/07).

Entsprechend dem Urteil des BGH (VIII ZR 339/03) v. 14.07.04 ist folgende Formulierung **„Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter.“** insoweit hinreichend bestimmt und demnach rechtskräftig.

Urteilsbegründung: Die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist, wenn dies auch weiterhin der Vereinbarung bedarf, Verkehrssitte geworden, und die Vertragsparteien eines Wohnraummietvertrags sehen es als selbstverständlich an, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen zu tragen hat.

Stellungnahme Deutscher Mieterbund (DMB): Die Aussagen des Bundesgerichtshofes zur Frage, ob renoviert werden muss, sind eindeutig und schaffen Klarheit. Ohne vertragliche Absprache muss kein Mieter renovieren. Zur Übertragung der Renovierungsverpflichtung bedarf es auch keines komplizierten und langen Regelwerkes. Es reicht aus, wenn kurz und knapp im Mietvertrag vereinbart wird: "Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter".

**Stellungnahmen
zum Urteil
(22.1)**

Mögliche Fragestellung, anhand der man feststellen kann, ob und in welcher Form der Mieter zu Schönheitsreparaturen verpflichtet ist:

- Ist der Mieter durch Mietvertrag zu Schönheitsreparaturen verpflichtet ?
- Ist die diesbezügliche vertragliche Absprache überhaupt wirksam ?

**Praktische
Umsetzung**

Bedarfe für Unterkunft und Heizung – 10. Änderung

- Ist dem Mietvertrag ein Fristenplan zugrundegelegt? Sind diese Fristen abgelaufen? Handelt es sich um starre Fristen, die nach einem Urteil des BGH unwirksam sind ?
- Was passiert, wenn kein Fristenplan im Mietvertrag erwähnt ist, aber eine Renovierung von Nöten scheint ?
- Muss der Mieter anstatt Renovierungsarbeiten einen Pauschalbetrag an den Vermieter leisten?

8.2.1 Einzugsrenovierung

Im Ergebnis verschiedener Rechtsprechungen zur Frage der Einzugsrenovierung können die Kosten hierfür bei einem vom Sozialleistungsträger veranlassten bzw. genehmigten Umzug den Unterkunftskosten (§ 22 Abs. 1 SGB II) zu zurechnen sein, wenn der Mieter vertragsrechtlich hierzu verpflichtet ist.

Dem Antrag kann aber nur entsprochen werden, wenn der Zustand der Wohnung eine sofortige Renovierung erforderlich macht und die Kosten angemessen sind, ggf. ist ein Hausbesuch vorzunehmen.

Der notwendige Umfang der Renovierungsarbeiten erstreckt sich grundsätzlich nur auf das Tapezieren und Streichen der Wände und Decken.

Besonderheit bei Einzug / Auszug

8.2.2 Auszugsrenovierung

Die Kosten einer Auszugsrenovierung zählen nur dann zu den Bedarfe für Unterkunft, wenn

- der Hilfebedürftige hierzu mietvertraglich (wirksam) verpflichtet ist und
- die Renovierungskosten im Zusammenhang mit einem notwendigen Umzug anfallen und
- die Wohnung nach Wohndauer und Zeitpunkt der letzten Renovierung auch tatsächlich einer aktuellen Renovierung bedarf (ggf. Prüfung durch einen Hausbesuch).

Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH sind starre Fristenpläne zur Durchführung von Schönheitsreparaturen oder die vom Abnutzungsgrad unabhängig vereinbarte Auszugsrenovierung unwirksam. Der Leistungsberechtigte ist dann im Innenverhältnis zum Vermieter nicht zur Vornahme der Reparaturen verpflichtet, sodass auch der Sozialleistungsträger keine Zahlungen hierfür erbringen muss. Die Zurückweisung unrechtmäßiger Forderungen des Vermieters obliegt dem Leistungsberechtigten im Rahmen seiner Selbsthilfeverpflichtung.

Grundsätzlich ist voranzusetzen, dass der Hilfebedürftige die notwendigen Renovierungsarbeiten selbst bzw. mit kostenloser Hilfe von Dritten durchführt. Liegen die Voraussetzungen zur Leistungsgewährung vor, sind die nachstehenden Regelungen anzuwenden. Das Ergebnis der Prüfung ist aktenkundig festzuhalten.

8.3. Verfahren und Höhe der zu gewährenden Leistung - Angemessenheit

Ist im Ergebnis der Prüfung festzustellen, dass der Mieter für die Kostentragung verpflichtet ist, sind diese Kosten den Bedarfen für Unterkunft zu zuordnen.

Nur in diesem Fall, sind notwendige Kosten für Renovierung durch den Sozialleistungsträger zu übernehmen.

Der erforderliche Umfang der Renovierung ist durch Inaugenscheinnahme festzustellen und entsprechend zu berechnen.

Hierzu werden die Wandmeter des zu renovierenden Bereichs und/oder die Anzahl der zu renovierenden Gegenstände (Fenster, Tür, ggf. Heizung, etc.) und die tatsächlich auszuführenden Arbeiten ermittelt.

Bedarfe für Unterkunft und Heizung – 10. Änderung

Bei der Renovierung von Wänden und Decken in Wohnungen mit einer Standard - Deckenhöhe wird regelmäßig eine Pauschale

Pauschale

von **3,50 € / je zu renovierender Wandmeter**

als angemessen angesehen. Hiermit sind alle Kosten (Tapete, Kleister, Farben, Deckenanstrich) und auch die für Kleinmaterialien abgegolten.

Gleichwohl ist auch die Angabe zur Art der Ausführung der Renovierung möglich: z.B. Angabe: „nur Streichen“ (da der Untergrund noch unbeschädigt ist), Hinweis auf sonstige Besonderheiten.

In diesen Fällen wird von der Pauschale abgewichen und je nach Bedarf die Leistung für Renovierung berechnet.

Die anzuerkennenden Kosten sind dann der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Je nach Zahl und Zustand der ggf. zu renovierenden Fenster, Türen, Heizkörper etc. ist die Beihilfe entsprechend zu erhöhen.

Artikel	Bedarf (ausreichend für)				Preis / €
Malermaterial (Wand)					
Kleister spezial	20 - 25 m ² bzw. 1,5 Rollen Rauhfaser				4,00
Rauhfaser (33,5 m)	Bedarf				6,50
	Wandlänge	Deckenhöhe bis 2,75 m (Standard)	Deckenhöhe 3,25 m	Deckenhöhe 4,00 m	
	bis 6 m	1 Rollen	2 Rollen	3 Rollen	
	bis 12 m	2 Rollen	3 Rollen	4 Rollen	
	bis 18 m	3 Rollen	4 Rollen	5 Rollen	
	ab 24 m	4 Rollen	5 Rollen	6 Rollen	
Die Eurorolle bei Tapeten: 53 cm breit, 10,05 m lang.					
Die Rauhfaserrolle hat teilweise abweichende Längen (z.B. 17 m bzw. 33,5 m).					
Farbe					
Wand- u. Deckenfarbe	10 l	50 - 60 m ²			12,00
Wand- u. Deckenfarbe	15 l	75 - 90 m ²			15,00
Grundierung und Lack (2 in 1) für Türen, Fenster, Heizkörper	2 l	25 m ²			20,00
Kleinmaterialien					
Kleinmaterialien Pauschale gesamt					10,00
Spachtelmasse	1 kg				1,50
Abdeckfolie	4 x 5 m				0,80
Abdeckfolie	4 x 12,5 m				2,00
Pinsel		1			2,00
Rolle		1			1,50
Quast		1			1,50
Spachtel		1			1,00
Farbgitter		1			0,50
Tesa Krepp	50 m				2,00

* Die Preise sind anhand einer Preisrecherche verschiedener Märkte (Repro-Markt, Baumärkte, Sonderpostenmärkte) in der Stadt Brandenburg an der Havel ermittelt worden.

Bedarfe für Unterkunft und Heizung – 10. Änderung

9. Sonderregelungen für Personen im Übernachtler-, Frauenhaus und Asylbewerberheim**9.1. Allgemeines**

Gemäß § 20 SGB II umfasst der Regelbedarf zur Sicherung des Lebensunterhalts insbesondere Ernährung, Kleidung, Körperpflege, Hausrat, Haushaltsenergie ohne die auf die Heizung und Erzeugung von Warmwasser entfallenden Anteile, sowie persönliche Bedürfnisse des täglichen Lebens.

Für folgende Leistungsempfänger ist bei der Gewährung des Regelbedarfes / Sozialgeldes zu beachten, dass durch die Übernahme der Tagessätze bzw. Nutzungsentgelte bereits Leistungen der o.g. Bedarfe abgegolten sind:

- Personen im Übernachtler-, Frauenhaus oder im Asylbewerberheim
- Personen in Außenwohnungen des Übernachtlerhauses bzw. Frauenhauses

9.2. In den Tagessätzen bzw. Nutzungsentgelten enthaltene Bedarfe der Regelleistung

Der Betreiber der Unterkunft - mit Ausnahme der Außenwohnungen des Übernachtlerhauses - stellt für die Bewohner Haushaltsenergie bereit. Des Weiteren werden in gleicher Weise Leistungen für die Beschaffung von Reinigungsmitteln, Hygieneartikel in geringem Umfang, Dienstleistungen (z.B. Reparatur), Gebrauchsgüter des Haushaltes sowie die Bereitstellung von Bettwäsche und Handtüchern durch den Betreiber erbracht. Diese damit verbundenen Kosten sind anteilig in den Tagessätzen / Nutzungsentgelten enthalten.

Die Kosten der Tagessätze bzw. Nutzungsentgelte sind grundsätzlich in Form von Sachleistungen zu erbringen und daher direkt an den Betreiber zu überweisen.

Die Sachleistung setzt sich somit aus Anteilen des Regelbedarfes / Sozialgeldes und aus Kosten für Unterkunft zusammen.

In den Fällen, in denen keine Beträge für bereits im Regelbedarf enthaltene Bedarfe konkret aus der Zahlungsaufforderung des Betreibers (z.B. per Bescheid, Zahlungsaufforderung) entnommen werden können, lehnt sich nachfolgende Festlegung an die Erfahrungswerte der bisherigen Praxis und der dazu ergangenen Rechtsprechungen an.

Hierbei ist die Unterscheidung entsprechend der Unterbringungsart (Übernächtler-, Frauenhaus, Asylbewerberheim und Außenwohnungen) aufgrund unterschiedlicher Bereitstellung o.g. Leistungen erforderlich.

9.3. Höhe des Anteils an der Regelleistung / Sozialgeld bei Tagessätzen / Nutzungsentgelten**9.3.1 für Personen im Übernachtler-, Frauenhaus oder Asylbewerberheim**

Personen, welche in o. g. Unterkünften leben, müssen für ihre Unterbringung Tagessätze an die Betreiber der Einrichtungen zahlen. Die Höhe der Forderung wird in der Regel durch Erstellung eines Bescheides bekannt gegeben.

Es werden folgende Prozente / Beträge zur Bemessung des Anteils der Regelleistung festgelegt:

Bedarfe für Unterkunft und Heizung – 10. Änderung

Die Sachleistung aus dem Regelbedarf / Sozialgeld beträgt 13 % monatlich.

dies entspricht:

391,00 € - Regelbedarfsstufe 1:	~ 50,83 € monatlich (bzw. 1,69 € täglich)
353,00 € - Regelbedarfsstufe 2:	~ 45,89 € monatlich (bzw. 1,53 € täglich)
313,00 € - Regelbedarfsstufe 3:	~ 40,69 € monatlich (bzw. 1,36 € täglich)
296,00 € - Regelbedarfsstufe 4:	~ 38,48 € monatlich (bzw. 1,28 € täglich)
261,00 € - Regelbedarfsstufe 5:	~ 33,93 € monatlich (bzw. 1,13 € täglich)
229,00 € - Regelbedarfsstufe 6:	~ 29,77 € monatlich (bzw. 0,99 € täglich)

Begründung:

Nach dem BSHG wurden ursprünglich 15 % (gerundet) des Regelsatzes ermittelt und als Sachleistungen in Abzug gebracht, dies entspricht 12 % der Regelleistung nach SGB II
Regelleistung BSHG 283 € = 42,45 €; Regelleistung SGB II zum 1.1.05: 331 € / 42,45 € = 12,82 % ~ 13 %

Die Tagessätze sind entsprechend der Höhe des Regelbedarfs / Sozialgeld um die Beträge pro Tag / Monat zu reduzieren. Der Restbetrag sind dann die reinen Bedarfe für Unterkunft.

9.3.2 für Personen in Außenwohnungen

In sogenannten Außenwohnungen leben überwiegend Familien bzw. Frauen mit älteren Kindern.

Diese Familien erhalten in der Regel einen (Unter-)Mietvertrag / Entgeltbescheid für diese Wohnung und müssen sich entsprechend wie ein Mieter um die Bezahlung der Kosten bemühen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass auch die Kosten für Elektroenergie an den Betreiber der Wohnunterkunft überwiesen werden müssen.

Die Bereitstellung von Reinigungsmitteln und Wäsche, sowie von Hygieneartikeln erfolgt jedoch nicht.

Im Gegensatz zu den unter Pkt. 9.3.1. genannten Unterkunftsöglichkeiten, wird dieser Wohnraum regelmäßig für einen längeren Zeitraum bewohnt. Insofern sind überwiegend monatliche Beträge zu berücksichtigen.

Die Sachleistung aus dem Regelbedarf / Sozialgeld beträgt 8 % monatlich.

dies entspricht:

391,00 € - Regelbedarfsstufe 1:	~ 31,28 € monatlich (bzw. 1,04 € täglich)
353,00 € - Regelbedarfsstufe 2:	~ 28,24 € monatlich (bzw. 0,94 € täglich)
313,00 € - Regelbedarfsstufe 3:	~ 25,04 € monatlich (bzw. 0,83 € täglich)
296,00 € - Regelbedarfsstufe 4:	~ 23,68 € monatlich (bzw. 0,79 € täglich)
261,00 € - Regelbedarfsstufe 5:	~ 20,88 € monatlich (bzw. 0,70 € täglich)
229,00 € - Regelbedarfsstufe 6:	~ 18,32 € monatlich (bzw. 0,61 € täglich)

Begründung:

Nach dem BSHG wurden ursprünglich 10 % (gerundet) des Regelsatzes ermittelt und als Sachleistungen in Abzug gebracht, dies entspricht 8,55 % der Regelleistung nach SGB II
Regelleistung BSHG 283 € = 28,30 €; Regelleistung SGB II zum 1.1.05 331 € / 28,30 € = 8,55 % gerundet auf 8 %

Die Nutzungsentgelte sind entsprechend der Höhe der Regelbedarf / Sozialgeld um die Beträge pro Tag / Monat zu reduzieren. Der Restbetrag sind dann die reinen Bedarfe für Unterkunft.

9.4. techn. Verfahren bei Sonderregelung

Bei der EDV-technischen Umsetzung in A2LL ist die oben beschriebene Kürzung zu beachten, die korrekten Haushaltsstellen unter Beachtung des zuständigen Trägers der Leistung zu nutzen und die Überweisung des Gesamtbetrages an den Betreiber der Einrichtung zu veranlassen.

**Sonderregelung,
Verfahren,**

Bedarfe für Unterkunft und Heizung – 10. Änderung**10. Besonderheiten bei Aufenthalt in einer stationären Einrichtung**

Mit Inkrafttreten der Änderungen in § 7 Abs. 4 SGB II im Rahmen des Gesetzes zur Fortentwicklung der Grundsicherung für Arbeitssuchende zum 01.08.2006 entfällt grundsätzlich ein Leistungsanspruch nach dem SGB II auch für Personen, die in einer Einrichtung zum Vollzug richterlich angeordneter Freiheitsentzug untergebracht sind.

Demzufolge tritt ggf. ein Zuständigkeitswechsel der Leistungsträger SGB II und SGB XII ein.

In diesen Fällen sind entsprechend rechtzeitige Absprachen mit dem künftigen Leistungsträger zu führen.

Hierbei sollte ein Wechsel der Zuständigkeit grundsätzlich zum Monatsersten geschehen. Die Betroffenen sind darüber im Vorfeld zu informieren.

Um aufwendige Erstattungsverfahren bezüglich der Bedarfe für Unterkunft zu vermeiden, entfällt die Erstattung der Bedarfe für Unterkunft zwischen den Leistungsträgern für den Monat des Haftantritts bzw. in dem Monat der Entlassung, im Einzelfall auch für den Folgemonat falls die Zahlung bereits getätigt ist.

Für eine zügige Bearbeitung des Antrages ist eine zeitnahe Aktenübergabe erforderlich.

BEACHTEN:

Unter Beachtung des BSG-Urteils vom 19.10.10 Az.: B 14 AS 50/10 entfällt die kopfteilige Aufteilung der Bedarfe für Unterkunft, wenn eine Unterkunft wegen einer vorausschaubar begrenzten Ortsabwesenheit (z. Bsp. bei Inhaftierung) eines Mitgliedes der bestehenden Bedarfsgemeinschaft nur noch von dem verbliebenen Mitglied Bedarfsgemeinschaft genutzt wird.

Entgegen des bisher festgelegten Verfahrens in solchen Fällen erfolgt daher durch die o. g. Entscheidung des Bundessozialgerichtes eine Änderung dahingehend, dass in solchen Fällen, in denen die Bedarfsgemeinschaft durch die zeitweilige Abwesenheit eines Mitgliedes nicht aufgelöst wird, die volle Miete durch den SGB II – Träger zu gewähren ist.

Personen, die in stationären Einrichtungen i. S. § 7 Abs. 4 SGB II untergebracht sind

Der Wert der durchschnittlich angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete innerhalb von Einrichtungen (siehe hierzu § 42 Abs. 1 Nr. 2 SGB XII) beträgt in der Stadt Brandenburg an der Havel ab dem 01.01.09:

monatlich **220,00 €**.

(Beachte: Hinweise der BA 7.34 ff)

11. Zahlungsempfänger der Leistung für Unterkunft und Heizung

Die Regelung des § 22 Abs. 7 SGB II sind zu beachten.

Empfänger der
Leistung
(22.7)

12. Hinweis

Abweichungen von diesen Arbeitshinweisen sind ausreichend per Aktenvermerk zu begründen (Darlegung der Besonderheit des Einzelfalles mit Begründung der Notwendigkeit der abweichenden Ermessensentscheidung). Der Aktenvermerk ist dem Teamleiter/Vorgesetzten zur Entscheidung vorzulegen. Erst nach Mitzeichnung durch den Teamleiter/Vorgesetzten kann die entsprechende Bescheiderteilung erfolgen.

Ausübung von
Ermessen
(§ 39 SGB I i.V.m.
§ 35 SGB X)

Bedarfe für Unterkunft und Heizung – 10. Änderung

13. Gültigkeit und Übergangsvorschriften

Diese Arbeitshinweise treten mit Wirkung vom **01.01.14 in Kraft.**



Fachgruppe Soziales und Wohnen
Frau Greiner - Fachgruppenleiterin



Jobcenter
Herr Gärtner -Geschäftsführer

Anlage
Übersicht der aktuellen Werte des bundesweiten Heizkostenspiegel 2013

Bedarfe für Unterkunft und Heizung – 10. Änderung

Übersicht der aktuellen Werte des bundesweiten Heizkostenspiegel

gültig ab 2013										
Höchstgrenze m ²	Gebäudefläche m ²	Heizöl			Erdgas			Fernwärme		
		Kosten in € je m ² im Jahr	jährl. Grenzwert	monatl. Grenzwert	Kosten in € je m ² im Jahr	jährl. Grenzwert	monatl. Grenzwert	Kosten in € je m ² im Jahr	jährl. Grenzwert	monatl. Grenzwert
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
50	100 - 250	21,90	1.095,00	91,25	18,00	900,00	75,00	20,30	1.015,00	84,58
	251 - 500	21,20	1.060,00	88,33	17,20	860,00	71,67	19,70	985,00	82,08
	501 - 1000	20,40	1.020,00	85,00	16,50	825,00	68,75	19,00	950,00	79,17
	> 1000	19,90	995,00	82,92	16,10	805,00	67,08	18,60	930,00	77,50
65	100 - 250	21,90	1.423,50	118,63	18,00	1.170,00	97,50	20,30	1.319,50	109,96
	251 - 500	21,20	1.378,00	114,83	17,20	1.118,00	93,17	19,70	1.280,50	106,71
	501 - 1000	20,40	1.326,00	110,50	16,50	1.072,50	89,38	19,00	1.235,00	102,92
	> 1000	19,90	1.293,50	107,79	16,10	1.046,50	87,21	18,60	1.209,00	100,75
80	100 - 250	21,90	1.752,00	146,00	18,00	1.440,00	120,00	20,30	1.624,00	135,33
	251 - 500	21,20	1.696,00	141,33	17,20	1.376,00	114,67	19,70	1.576,00	131,33
	501 - 1000	20,40	1.632,00	136,00	16,50	1.320,00	110,00	19,00	1.520,00	126,67
	> 1000	19,90	1.592,00	132,67	16,10	1.288,00	107,33	18,60	1.488,00	124,00
90	100 - 250	21,90	1.971,00	164,25	18,00	1.620,00	135,00	20,30	1.827,00	152,25
	251 - 500	21,20	1.908,00	159,00	17,20	1.548,00	129,00	19,70	1.773,00	147,75
	501 - 1000	20,40	1.836,00	153,00	16,50	1.485,00	123,75	19,00	1.710,00	142,50
	> 1000	19,90	1.791,00	149,25	16,10	1.449,00	120,75	18,60	1.674,00	139,50
100	100 - 250	21,90	2.190,00	182,50	18,00	1.800,00	150,00	20,30	2.030,00	169,17
	251 - 500	21,20	2.120,00	176,67	17,20	1.720,00	143,33	19,70	1.970,00	164,17
	501 - 1000	20,40	2.040,00	170,00	16,50	1.650,00	137,50	19,00	1.900,00	158,33
	> 1000	19,90	1.990,00	165,83	16,10	1.610,00	134,17	18,60	1.860,00	155,00