



**ENNEPE-RUHR-KREIS**  
Soziales (52/1) , Jobcenter (73/1)

# Arbeitshilfe

örtliche Regelungen des Ennepe-Ruhr-Kreises (EN-Kreis)

zu § 22 SGB II und § 35 SGB XII

Kosten der Unterkunft (KdU) und Heizung

unter Heranziehung der Arbeitshilfe  
des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales  
des Landes Nordrhein - Westfalen (MAIS NRW)  
(Stand 01.10.2013)

⇒ **ÖRTLICHE REGELUNGEN** ⇐

Stand: 01.01.2016

# Inhaltsverzeichnis

I.	Vorwort und In-Kraft-Treten der Richtlinie .....	- 4 -
I.1	Grundlagen .....	- 4 -
I.2.	Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“ des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales des Landes NRW (MAIS NRW).....	- 4 -
I.3.	Örtliche Regelungen für den Ennepe-Ruhr-Kreis.....	- 4 -
I.4.	Inkrafttreten.....	- 4 -
I.5.	Historische Übergangsregelungen zur Arbeitshilfe Stand 10/2012 und 04/2014 ..	- 4 -
I.6.	Besonderheiten für das SGB XII .....	- 5 -
I.7.	Gesetzestext .....	- 6 -
II.	Bedarfe für Unterkunft gem. § 22 Abs. 1 SGB II / § 35 Abs. 1 SGB XII .....	- 9 -
II.1.	Allgemeines.....	- 9 -
II.2.	Umfang der Unterkunftskosten.....	- 9 -
II.2.1.	Definition Unterkunft.....	- 9 -
II.2.2.	Bedarfe der Unterkunft .....	- 12 -
II.2.3.	Aufteilung der Bedarfe nach Kopfteilen .....	- 15 -
II.2.3.1.	Sonderproblem: Zusammenwohnen mehrerer Personen (keine Bedarfsgemeinschaft).....	- 16 -
II.2.3.2.	Sonderproblem: Umgang Temporäre Bedarfsgemeinschaft: .....	- 19 -
II.2.4.	Bestandteile der Unterkunft .....	- 19 -
II.2.4.1.	Warmwasserkosten als Unterkunftskosten bei zentraler Bereitung über die Heizungsanlage.....	- 20 -
II.2.4.2.	Kochfeuerung als Teil der Unterkunftskosten .....	- 20 -
II.2.4.3.	Haushaltsstrom als Teil der Unterkunftskosten bei Inklusivmieten .....	- 20 -
II.2.5.	Keine Kosten der Unterkunft.....	- 20 -
II.3.	Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft .....	- 21 -
II.3.1.	Definition der Referenzmiete .....	- 22 -
II.3.2.	Angemessene Wohnungsgröße und -standard .....	- 23 -
II.3.3.	Bestimmung der angemessenen Referenzmiete / „schlüssiges Konzept“ ...	- 25 -
II.3.3.1.	Räumlicher Vergleichsmaßstab .....	- 27 -
II.3.3.2.	Anforderungen an die Datenerhebung und -auswertung .....	- 27 -
II.3.3.3.	Berücksichtigung von Mietspiegeln .....	- 28 -
II.3.3.4.	Tabellenwerte nach § 12 WoGG.....	- 28 -
II.3.4.	Folgen der Verwerfung oder bei Nichtbefolgung eines „schlüssigen Konzeptes“ ..	- 28 -
II.3.5.	Prüfung des Einzelfalles (Konkrete Angemessenheit anhand der 4-Schritt-Prüfung) .....	- 28 -
II.3.5.1.	Vergleich der Referenzwerte mit den tatsächlichen Kosten .....	- 29 -
II.3.5.2.	Notwendigkeit eines Abweichens vom Richtwert auf Grund von Besonderheiten des Einzelfalles (Zuschlag zur Wohnungsgröße) .....	- 29 -
II.3.5.3.	Notwendigkeit eines Abweichens vom Richtwert auf Grund von Besonderheiten des Einzelfalles (Zuschlag zum Richtwert) .....	- 30 -
II.3.5.4.	Tatsächliche Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung .....	- 30 -
II.4.	Angemessenheit der Nebenkosten (kalte Betriebskosten).....	- 31 -
II.4.1.	Umlagefähige Nebenkosten als Teil der Unterkunftskosten .....	- 31 -
II.4.2.	Angemessenheit der Nebenkosten (Kalte Nebenkosten) .....	- 31 -
II.4.3.	Nachzahlung von Nebenkosten.....	- 32 -
II.5.	Kostensenkungsverfahren u. Übernahme unangemessener Unterkunftskosten -	- 33 -
II.5.1.	Wirtschaftlichkeitsprüfung.....	- 34 -
II.5.2.	Unmöglichkeit der Kostensenkung aus rechtlichen und persönlichen Gründen ..	- 34 -
III.	Leistungen für Heizung.....	- 34 -
III.1.	Allgemeines.....	- 34 -
III.2.	Umfang der Heizkosten.....	- 34 -
III. 2.1.	Laufende Heizkostenvorauszahlungen.....	- 35 -
III.2.1.1.	Besonderheit der Berechnungen der Stromkosten für den Betrieb Heizungsanlage.....	- 35 -
III.2.1.2.	Besonderheit Heizungskosten bei Elektronachtspeicherheizungen.....	- 35 -

III.2.2. Einmalige Heizkosten .....	- 35 -
III.3. Angemessenheit der Heizkosten.....	- 36 -
III.3.1. Abstrakte Nichtbearbeitungsgrenze für die Heizkosten .....	- 36 -
III.3.2. Nichtprüfungsgrenzen der Heizkosten.....	- 37 -
III.3.3. Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze .....	- 38 -
IV. Warmwasseraufbereitung gem. § 21 Abs. 7 SGB II, § 30 Abs. 7 SGB XII .....	- 39 -
V. Der nicht erforderliche Umzug gem. § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II .....	- 39 -
VI. Rückzahlungen und Guthaben .....	- 39 -
VII. Sonderfall Eigentumswohnung / Eigenheim .....	- 42 -
VII.1. Allgemeines .....	- 42 -
VII.2. Bestimmung zu berücksichtigenden Bedarfe für Unterkunft bei Immobilien ....	- 42 -
VII.2.1. Sonderproblematik: Berücksichtigung von Tilgungsleistungen .....	- 44 -
VII.2.2. Berücksichtigung von Instandhaltungskosten bei Wohneigentum nach § 22 Abs. 2 SGB II .....	- 45 -
VIII. Renovierungskosten.....	- 47 -
IX. Abschluss eines Neuvertrages / Zusicherungen .....	- 51 -
IX.1. Allgemeines .....	- 51 -
IX.2. Umzug einer leistungsrechtlichen Person über 25 Jahren gem. § 22 Abs. 4 SGB II - 51 -	
IX.3. Umzug einer leistungsrechtlichen Person unter 25 Jahren gem. § 22 Abs. 5 SGB II .....	- 56 -
IX.3.1. Schwerwiegende soziale Gründe (Nr. 1).....	- 57 -
IX.3.2. Eingliederung in den Arbeitsmarkt (Nr. 2) .....	- 58 -
IX.3.3. Ähnlich schwerwiegender Grund (Nr. 3).....	- 58 -
IX.3.4. Eilfälle (bei unter 25 jährigen Personen) .....	- 59 -
IX.3.5. Leistungsausschluss gem. § 22 Abs. 5 Satz 5 SGB II .....	- 60 -
IX.4. Kostendeckelung bei nicht genehmigtem Umzug.....	- 60 -
X. Leistungen anlässlich eines Wohnungswechsels.....	- 61 -
X.1. Allgemeines .....	- 61 -
X.2. Wohnungsbeschaffungskosten.....	- 62 -
Sonderpunkt: Genossenschaftsbeiträge.....	- 63 -
X.3. Umzugskosten .....	- 63 -
XI. Direktzahlungen an den Vermieter oder das Versorgungsunternehmen gem. § 22 Abs. 7 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII.....	- 64 -
XII. Übernahme von Miet- und Energieschulden nach § 22 Abs. 8 SGB II / § 36 Abs. 1 SGB XII.....	- 65 -
XIII. Information bei Räumungsklage gem. § 22 Abs. 9 SGB II bzw. § 36 Abs. 3 SGB XII ...- 70 -	
XIV. Leistungen für Auszubildende gem. § 27 Abs. 3 SGB II .....	- 70 -
Anlage 1 .....	- 73 -
Anlage 2 .....	- 74 -
Anlage 3 .....	- 75 -
Anlage 3 .....	- 76 -
Anlage 4 .....	- 77 -
Anlage 5 .....	- 78 -
Anlage 6 .....	- 79 -
Anlage 7 .....	- 80 -

## **I. Vorwort und In-Kraft-Treten der Richtlinie**

### **I.1 Grundlagen**

Der Ennepe – Ruhr – Kreis ist Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II und damit zuständig für die Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 6 Abs. 1 Nr. 2 SGB II, § 19 Abs.1 SGB II, § 22 SGB II.

Er ist ebenso als örtlicher Träger der Sozialhilfe nach § 3 Abs. 2 SGB XII, § 35 Abs. 1 und 2 SGB XII, § 42 Nr. 4 SGB XII für die angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung in der Sozialhilfe nach dem SGB XII zuständig. Von der gesetzlichen Pauschalierungsermächtigung im SGB XII wird kein Gebrauch gemacht.

### **I.2. Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“ des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales des Landes NRW (MAIS NRW)**

Die Arbeitshilfe soll im Rahmen der beratenden Unterstützung zur rechtskonformen und gerichtsfesten Anwendung der Vorschriften zu den Kosten der Unterkunft und Heizung bei der praktischen Umsetzung beitragen.

Sie ist im Ennepe-Ruhr-Kreis bei der Entscheidung über Leistungen nach dem SGB II zu beachten und anzuwenden.

Das gilt ebenfalls - mit bestimmten Ausnahmen - für den Rechtsbereich SGB XII, damit so weit wie möglich in beiden Rechtsbereichen die Bearbeitung nach gleichen Grundsätzen erfolgt.

Die jeweils geltende Fassung der Arbeitshilfe des MAIS NRW ist dabei heranzuziehen.

### **I.3. Örtliche Regelungen für den Ennepe-Ruhr-Kreis**

Die Arbeitshilfe des MAIS NRW wird auf den folgenden Seiten um die notwendigen örtlichen Regelungen für den Ennepe-Ruhr-Kreis ergänzt bzw. erweitert. Die Gliederung orientiert sich an der Systematik der Arbeitshilfe.

### **I.4. Inkrafttreten**

Diese Arbeitshilfe (einschließlich der örtlichen Regelungen) tritt zum Stichtag **01.01.2016** in Kraft.

Dieser örtlichen Regelung entgegenstehende Rundschreiben aus dem Bereich SGB II werden hiermit gegenstandslos.

### **I.5. Historische Übergangsregelungen zur Arbeitshilfe Stand 10/2012 und 04/2014**

Hinsichtlich der nunmehr geltenden Richtwerte (Nichtbearbeitungsgrenzen) für die Kosten der Unterkunft in den jeweiligen Stadtgebieten der kreisangehörigen Städte wird eine Überprüfung des Einzelfalles unumgänglich werden.

Vorzunehmende Nachzahlungen an KdU und Heizkosten sind unverzüglich vorzunehmen in Fällen, in denen die bisherigen KdU nur in begrenztem Umfang berücksichtigt wurden und durch die neuen Nichtbearbeitungsgrenzen sich ein höherer, anerkennungswürdiger KdU oder Heizkostenbedarf nunmehr darstellt.

In den Fällen, in denen sich die KdU mindern, ist das Kostensenkungsverfahren mit einem erheblichen Arbeitsaufwand verbunden, der mit einem Zeitfaktor von mindestens 6 Monaten eruiert wurde. Betroffen davon sind insbesondere die Leistungsfälle, für die bereits im jetzigen Zeitpunkt höhere KdU, d.h. über der bisherigen Nichtbearbeitungsgrenze übernommen werden, ohne dass eine besondere Einzelfallentscheidung darüber getroffen wurde.

Zur Vermeidung unsozialer und unwirtschaftlicher Auswirkungen wird daher folgende Übergangsregelung getroffen:

Im Falle einer Absenkung der gewährten KdU auf die nunmehr anzuwendenden Nichtbearbeitungsgrenzen hat diese frühestens ab dem 01.10.2013 (bezogen auf Änderungen der Arbeitshilfe ab 01.10.2012) bzw. 01.01.2016 (bezogen auf Änderungen der Arbeitshilfe ab 01.04.2014) zu erfolgen, sofern nicht bereits zuvor Änderungen der für die Unterkunft relevanten tatsächlichen Verhältnisse (Umzug in eine andere Unterkunft, Auszug oder Einzug in den Haushalt, Mieterhöhungen, kurzfristiges Ende des SGB II-Bezuges) eingetreten sind.

Durch Anwendung von Ziffer II.5. der Arbeitshilfe und örtliche Regelungen ist davon auszugehen, dass Härtefälle vermieden werden bzw. es nicht zu einer erheblichen Anzahl von Kostensenkungsverfahren kommen wird.

Hinsichtlich der angemessenen Quadratmeterzahl ist nur eine Überprüfung im Einzelfall vorzunehmen, wenn in dem jeweiligen Größensegment die Nichtbearbeitungsgrenze überschritten wird.

⇒ Hinsichtlich der noch anstehenden Heiz- und Nebenkostenabrechnungen für die vergangene Abrechnungsperiode können noch die Grundlagen bzw. (Richt-) Werte der örtlichen Regelungen Stand 01.10.2012 bzw. 01.04.2014 herangezogen werden.

⇒ bei Überprüfungsanträgen nach § 44 SGB X ab 01.01.2016.

Bisherige örtliche Regelungen, die der neuen Regelung entgegen stehen, sind nicht mehr anzuwenden. Sie werden damit gegenstandslos.

❖ **Hinweis SGB XII**

In den Fällen der Sozialhilfe nach dem SGB XII ist analog den Regelungen SGB II zu verfahren.

**I.6. Besonderheiten für das SGB XII**

Grundsätzlich gelten die Regelungen aus dem SGB II auch für das SGB XII.

➤ **Regelungen, die ausschließlich für den Rechtsbereich SGB XII gelten**

Diese Textteile sind wie folgt gekennzeichnet: ❖ .

➤ **Regelungen, die nicht für den Rechtsbereich SGB XII gelten**

Soweit sich nicht schon „sinnhaft aus dem inhaltlichen Regelungstext“ ergibt, dass er nicht anzuwenden ist, gelten insbesondere folgende Regelungen nicht für die Sozialhilfe nach dem SGB XII:

**Arbeitshilfe MAIS NRW** (entsprechend auch nicht die ggf. getroffenen örtlichen Regelungen dazu)

Ziffer	Seite	Absatz	Satz	Bemerkung
II.5.3.	47	3		➤ § 35 SGB XII: höhere KdU bis zur Angemessenheitsgrenze
V	59	1 - 3		➤ § 35 SGB XII: höhere KdU bis zur Angemessenheitsgrenze
VI.	60-62			➤ Abweichende Regelung SGB XII
IX.3	77-79			➤ Regelungen nicht im SGB XII enthalten
XII.	88			➤ 1. Laufende Leistungen keine Voraussetzung nach SGB XII
XIII.	91-94			➤ Regelungen nicht im SGB XII enthalten

Bezüglich des Zusicherungsverfahrens (IX.1 und IX.2 dieser Regelung) ist im SGB XII keine ausdrückliche gesetzliche Regelung vorhanden, wird jedoch entsprechend analog angewandt.

➤ **Hinweis für die Aktenführung**

Soweit in dieser Arbeitshilfe nicht gesondert geregelt, sind Ermessensentscheidungen im Einzelfall durch einen schriftlichen Vermerk nachvollziehbar aktenkundig zu machen. Im Übrigen gilt die AGA des Ennepe-Ruhr-Kreises in der aktuellen Fassung nur für den SGB II-Träger.

➤ **Anlagen**

<b>Nr.</b>	<b>z. Ziffer</b>	<b>Bezeichnung</b>
1	II 3.1.3	Tabellen „Angemessene Unterkunftskosten - Richtwerte Nettokaltmieten -“
2	II 4.1	Tabellen „Angemessene kalte Nebenkosten“
3	II 3.1.1	Tabellen „Angemessene Unterkunftskosten - Richtwerte Produkt -“
4	III 3.1	Tabelle „Angemessene Heizkosten“
5	VI 2	VO zu § 82 SGB XII
6	VI 2	Rentabilitätsberechnung
7	III 3.2	Bundesheizkostenspiegel

➤ **Erklärung zu personenbezogenen Bezeichnungen**

Sämtliche personenbezogenen Bezeichnungen sind geschlechtsneutral zu verstehen.

**I.7. Gesetzestext**

**§ 22 SGB II**

(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 angemessenen 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.

(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 beziehen, bleiben außer Betracht.

(4) Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll die erwerbsfähige leistungsberechtigte Person die Zusicherung des für die Leistungserbringung bisher örtlich zuständigen kommunalen Trägers zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind; der für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige kommunale Träger ist zu beteiligen.

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

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

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

(6) Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden; eine Mietkaution kann bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden. Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Eine Mietkaution soll als Darlehen erbracht werden.

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

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

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

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

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

1. den Tag des Eingangs der Klage,
2. die Namen und die Anschriften der Parteien,
3. die Höhe der monatlich zu entrichtenden Miete,
4. die Höhe des geltend gemachten Mietrückstandes und der geltend gemachten Entschädigung und
5. den Termin zur mündlichen Verhandlung, sofern dieser bereits bestimmt ist.

Außerdem kann der Tag der Rechtshängigkeit mitgeteilt werden. Die Übermittlung unterbleibt, wenn die Nichtzahlung der Miete nach dem Inhalt der Klageschrift offensichtlich nicht auf Zahlungsunfähigkeit der Mieterin oder des Mieters beruht.

## **§ 35 SGB XII**

(1) Leistungen für die Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht. Leistungen für die Unterkunft sind auf Antrag der leistungsberechtigten Person an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen. Sie sollen 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.

Werden die Leistungen für die Unterkunft und Heizung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt, 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 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 Leistungen für die Unterkunft durch eine monatliche Pauschale abgelden, 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) Leistungen für Heizung und zentrale Warmwasserversorgung werden in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind. Die Leistungen können durch eine monatliche Pauschale abgegolten 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 Unterkunft gem. § 22 Abs. 1 SGB II / § 35 Abs. 1 SGB XII**

### **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; vgl. § 35 SGB XII).

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

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts<sup>3</sup> ist dabei die Frage der Angemessenheit der Unterkunftskosten für Mieter und Hauseigentümer nach einheitlichen Kriterien zu beantworten, um eine im Hinblick auf das Gleichbehandlungsgebot gemäß Art. 3 Abs. 1 GG nicht gerechtfertigte Privilegierung von Haus- und Wohnungseigentümern gegenüber Mietern zu vermeiden.

### **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 bzw. im 4. Kapitel SGB XII (vgl. § 43 SGB XII) auch für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung anzuwenden ist.<sup>4</sup>

Als Nachweis für das tatsächliche Entstehen der Kosten der Unterkunft ist ein Abgleich zwischen den aus den Kontoauszügen ersichtlichen tatsächlich gezahlten Unterkunftskosten und den auf der Vermieterbescheinigung und im Mietvertrag ausgewiesenen Kosten der Unterkunft vorzunehmen. Sollten die Kosten der Unterkunft in „bar“ gezahlt worden sein sind Quittungen oder das Mietbuch als Beleg für die Zahlungen anzufordern.

Die Berücksichtigung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung ist somit nicht von einem gesonderten Antrag abhängig. Der Antrag auf die Erbringung entsprechender Leistungen ist vom bereits gestellten Antrag auf Arbeitslosengeld II (Alg II) bzw. Leistungen nach dem SGB XII umfasst. Für einmalige Kosten (insbesondere Nebenkostenabrechnung und Heizkostenbeschaffung) besteht gleichwohl eine Obliegenheit zur vorherigen Anzeige ggf. verbunden mit der Einreichung von Kostenvoranschlägen.

Lediglich Kostenpositionen, die bereits vor der Antragstellung auf Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII fällig waren, sind keine Kosten im Sinne des § 22 Abs. 1, Abs. 2 SGB II bzw. § 35 SGB XII. Es handelt sich vielmehr um Schulden im Sinne des § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 SGB XII (siehe dazu Gliederungsziffer XII.).

#### **II.2.1 Definition Unterkunft**

Unter dem Begriff einer „Unterkunft“ ist jede bauliche Anlage oder Teile hiervon zu verstehen, die für die Unterbringung von Personen geeignet ist, vor Witterungseinflüssen schützt, ein Minimum an Privatsphäre bietet und die Möglichkeit eröffnet, persönliche Gegenstände zu verwahren.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> vgl. Bundessozialgericht (BSG), Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 10/06 R

<sup>2</sup> BSG, Urteil vom 17.12.2009, Az.: B 4 AS 27/09 R; BSG, Urteil vom 07.11.2006, a.a.O.

<sup>3</sup> vgl. u.a. BSG, Urteil vom 15.04.2008, Az.: B 14/7b AS 34/06 R

<sup>4</sup> vgl. Burkiczak in: Beck'scher Onlinekommentar SGB II, § 37 Rdnr. 13

<sup>5</sup> BSG, Urteil vom 17.06.2010, Az.: B 14 AS 79/09 R.

Unterkünfte sind daher neben Miet- und Eigentumswohnungen oder Eigenheimen, insbesondere auch Not- oder Obdachlosenunterkünfte<sup>6</sup>, Frauenhäuser<sup>7</sup>, Hotel-/Pensionszimmer (ohne Serviceleistungen wie Verköstigung und Reinigungsservice<sup>8</sup>), Schiffe und ggf. Wohnwagen oder Wohnmobile.<sup>9</sup>

Die Bedarfe für Unterkunft, die für den **Aufenthalt im Frauenhaus** anfallen, werden zweckmäßigerweise direkt mit dem Frauenhaus abgerechnet. Voraussetzung für einen Kostenerstattungsanspruch dem Grunde nach ist ein Wechsel der örtlichen Zuständigkeit der kommunalen Träger durch eine Flucht der leistungsberechtigten Frau vom bisherigen gewöhnlichen Aufenthaltsort in ein Frauenhaus. Erstattungsberechtigt ist dann die Kommune, in deren örtlichen Zuständigkeitsbereich im Sinne des § 36 SGB II das Frauenhaus gelegen ist.<sup>10</sup> Wird also ein auswärtiges Frauenhaus in Anspruch genommen, erfolgt gem. § 36a SGB II ein Kostenerstattungsverfahren zwischen den kommunalen Trägern.

Nutzt ein Leistungsberechtigter ein **Wohnmobil als einzige Unterkunft**, sind die Kraftfahrzeugsteuern und die Beiträge für die Kraftfahrzeughaftpflichtversicherung als Unterkunfts-kosten zu berücksichtigen, wenn ohne sie eine Nutzung des Wohneigentums zum Zwecke des Wohnens in der konkret durchgeführten Form nicht möglich wäre (bspw. wenn der Leistungsberechtigte das Wohnmobil auf öffentlichen Straßen nutzt, unabhängig davon, ob es ordnungsrechtlich zulässig ist).

Bei Nutzung eines Stellplatzes handelt es sich bei der Stellplatzmiete um Unterkunfts-kosten. Handelt es sich um einen dauerhaften Stellplatz, besteht die Möglichkeit, das Wohnmobil polizeilich abzumelden. Kraftfahrzeugsteuern und die Beiträge für die Kraftfahrzeughaftpflichtversicherung fallen dann nicht mehr an. Kraftstoffkosten stellen keine Kosten dar, die spezifisch mit der Funktion des Wohnmobils als Unterkunft verbunden sind. Es besteht im Rahmen des Wohnbedarfs kein Anspruch darauf zu, sich zusätzlich mit dem Wohnmobil noch fortzubewegen bzw. mit dem Fahrzeug am Verkehr teilzunehmen. Dieser Bedarf muss insofern aus der Regelleistung gedeckt werden<sup>11</sup>.

Reparaturkosten oder andere Kosten zur Erhaltung des Wohnmobils können nur geltend gemacht werden, wenn sie konkret anfallen, angemessen und unabweisbar sind. Pauschale Pflege- und Reparaturkosten werden nicht anerkannt (analog Reparatur- und Instandhaltungskosten siehe bei Eigentum nach § 22 Abs. 2 SGB II).

In der Regel werden Propangasflaschen zum Heizen genutzt. Die Kosten für deren Befüllung sind zu übernehmen. Weitere Möglichkeiten sind Gas-, Diesel- oder Elektro-Heizungen.

Der Anspruch nach § 22 SGB II entfällt bei **Unterbringung in einer stationären Einrichtung oder in einer Justizvollzugsanstalt** entsprechend den Anspruchsvoraussetzungen des § 7 Abs. 4 SGB II.<sup>12</sup>

Nicht alleinstehende Inhaftierte, die in der Haftzeit nicht unter den üblichen Bedingungen des allgemeinen Arbeitsmarktes arbeiten, zählen nicht mehr zu den tatsächlichen Bewohnern der Unterkunft mit der Folge, dass die Verteilung der Unterkunfts-kosten entsprechend zu ändern ist. Der Kopfanteil des Betroffenen geht somit für die Dauer der Abwesenheit auf den oder die übrigen Bewohner über. Wird die Wohnung durch die Inhaftierung unangemessen, muss geprüft werden, ob das Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden muss. Abzuprüfen in diesem Zusammenhang ist, ob ein Leistungsbezug nach dem SGB II weiterhin vorliegt.

Hat allein die inhaftierte Person einen Leistungsanspruch nach dem SGB II begründet, kommt mit Haftantritt nunmehr ein Zuständigkeitswechsel in das SGB XII in Betracht. Begründet hingegen ein

---

<sup>6</sup> Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), Urteil vom 12.12.1995, Az.: 5 C 28/93

<sup>7</sup> LSG Nordrhein-Westfalen (LSG NRW), Urteil vom 23.02.2010, Az.: L 1 AS 36/09

<sup>8</sup> SG Augsburg, Urteil vom 23.03.2009, Az.: S 9 AS 187/09

<sup>9</sup> BSG, Urteil vom 17.06.2010, Az.: B 14 AS 79/09 R

<sup>10</sup> BSG, Urteil vom 23.05.2012, Az.: B 14 156/11 R

<sup>11</sup> BSG, Urteil vom 17.06.2010, Az.: B 14 AS 79/09 R

<sup>12</sup> BSG, Urteil vom 24.02.2011, Az.: B 14 AS 81/09 R

weiteres Mitglied der BG einen SGB II-Leistungsanspruch, scheidet ein Zuständigkeitswechsel aus diesem Grunde aus.

Bei allein wohnenden Inhaftierten (1-Personen-BG) ist eine Übernahme der Unterkunftskosten während einer Inhaftierung, auch wenn nur kurzzeitig, aufgrund des Leistungsausschlusses nach § 7 Abs. 4 SGB II nicht möglich. Der alleinstehende Antragsteller ist an das zuständige Sozialamt im Ennepe-Ruhr-Kreis zwecks Prüfung einer Übernahme nach dem SGB XII zu verweisen.

Für Strafgefangene können im SGB XII die Mietkosten für in der Regel maximal sechs Monaten übernommen werden, wenn der dauerhafte Erhalt der Wohnung dadurch möglich ist.

Sofern nach pflichtgemäßem Ermessen keine KdU für die Dauer der stationären Hilfe erbracht werden, ist zu prüfen, ob das vorhandene Mobiliar zu Lasten der Sozialhilfe untergestellt werden kann. Zur Beurteilung der Angemessenheit der Kosten können die Erstausstattungs pauschalen für Hausrat gem. der entsprechenden Rundschreibenlage des Ennepe-Ruhr-Kreises herangezogen werden.

Bei nicht nur kurzzeitiger Haftstrafe kommen allenfalls bei aufgelaufenen Schulden Leistungen zur Sicherung einer angemessenen Unterkunft und damit zur Vermeidung drohender Wohnungslosigkeit (vgl. § 22 Abs.8 SGB II) bei Haftentlassung in Betracht<sup>13</sup>, allerdings nur dann, wenn noch keine Räumungsklage infolge einer bereits erfolgten Vermieterkündigung durchgeführt worden ist.

Bei einem stationären Aufenthalt des Leistungsempfängers ist zu beachten, dass die Prognoseentscheidungen der stationären Einrichtungen jeweils einzeln gesehen werden müssen. Sind zwei Prognoseentscheidungen mit unterschiedlichen Prognosen vorhanden, dürfen diese nicht zusammen addiert werden.

Bsp.:	1. Prognoseentscheidung	5 Monate Dauer des Aufenthalts
	2. Prognoseentscheidung nach 5 Monaten	4 Monate Dauer des Aufenthalts

Erg.: Entscheidungen werden nicht addiert/ Leistungsempfänger erhält weiter Leistungen nach dem SGB II.

Übernahmefähig sind nur tatsächlich anfallende Aufwendungen für eine privat genutzte Unterkunft zur Deckung des Wohnbedarfs, nicht jedoch die Kosten für **gewerblich genutzte Räume**, auch wenn der Leistungsberechtigte sich tagsüber darin ausschließlich aufhält.<sup>14</sup> Die Kosten für gewerblich genutzte Räume finden Berücksichtigung bei Vorlage der Gewinn- und Verlustrechnung durch den Leistungsberechtigten.

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<sup>15</sup>. Die Kosten für die Unterkunft und einen Lagerraum dürfen allerdings in der Gesamtsumme die Angemessenheitsgrenze nicht überschreiten.

Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII sind bei einer Mietwohnung die wirksam vereinbarte Kaltmiete und die umlagefähigen Neben- und Heizkosten sowie Renovierungskosten (sofern nicht der geltend gemachte Bedarf in den Regelbedarfen enthalten bzw. nur soweit mietrechtlich wirksam geschuldet ist – vgl. Ziff. VIII dieser Arbeitshilfe).

Bei einer Genossenschaftswohnung ist es das vereinbarte Nutzungsentgelt anstelle der Miete, bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen sind es grundsätzlich die Schuldzinsen und Betriebskosten und bei Übergangsheimen oder Notunterkünften für die nach kommunaler Gebührensatzung anfallenden Gebühren.

Bei Unterbringung in dem Frauenhaus auf dem Gebiet des Ennepe-Ruhr-Kreises sind nach Maßgabe der Kostenvereinbarung zwischen dem Träger und dem Ennepe-Ruhr-Kreis die Kosten zu übernehmen.

<sup>13</sup> Berlitz in: LPK-SGB II, § 22 Rdnr. 18

<sup>14</sup> BSG, Urteil vom 23.11.2006, Az.: B 11b AS 3/05 R; LSG NRW, Beschluss vom 06.01.2011, Az.: L 19 AS 1591/10 B

<sup>15</sup> BSG, Urteil vom 16.12.2008, Az.: B 4 AS 1/08 R; Bayer.LSG, Urteil vom 28.11.2012, Az.: L 11 AS 79/09 ZVW

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 Verhältnisse<sup>16</sup> nicht an, solange dem Hilfebedürftigen Kosten entstehen.<sup>17</sup>

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 z.B. ohne ausreichende Trinkwasserversorgung bzw. sanitäre Anlagen 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.<sup>18</sup>

Die tatsächliche Nutzung entfällt nicht schon bei gelegentlichen Aufhalten oder Übernachtungen bei Dritten, zeitlich überschaubaren Krankenhaus- oder Einrichtungsaufhalten oder einem Auslandsurlaubsaufenthalt, der den gewöhnlichen Inlandsaufenthalt unberührt lässt<sup>19</sup>. Dies gilt jedenfalls bei einem Zeitraum von unter sechs Monaten.<sup>20</sup>

## II.2.2 Bedarfe der Unterkunft

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts<sup>21</sup> ist dabei die Frage der Angemessenheit der Unterkunftskosten für Mieter und Hauseigentümer nach einheitlichen Kriterien zu beantworten, um eine im Hinblick auf das Gleichbehandlungsgebot gemäß Art. 3 Abs. 1 GG nicht gerechtfertigte Privilegierung von Haus- und Wohnungseigentümern gegenüber Mietern zu vermeiden.

Maßgeblich für die Berücksichtigung von Unterkunfts- und Heizkosten bei der Gewährung von Leistungen ist, dass diese tatsächlich auch anfallen.<sup>22</sup> Dies ist nicht der Fall, wenn die **Unterkunft unentgeltlich gewährt werden muss** (z.B. durch ein dinglich gesichertes Wohnrecht oder die Aufnahme in der Wohnung von Freunden ohne Begründung eines Untermietverhältnisses).

Unter dem Begriff „**freies Wohnrecht**“ ist die unentgeltliche Überlassung von Wohnraum zu verstehen. Die häufigste Form des „Nießbrauchs“ ist ein lebenslanges Recht, eine Wohnung oder ein Haus zu bewohnen und alle Nutzungen aus dem Grundstück zu ziehen.

Das im Antragsformular aufgeführte freie Wohnrecht bezieht sich auf ein notariell beurkundetes und im Grundbuch eingetragenes Wohnungsrecht (§ 1093 BGB). Hierbei handelt es sich um eine persönliche Grunddienstbarkeit, die im Grundbuch eingetragen wird. Dazu wird eine notariell beurkundete Vereinbarung getroffen, worin dem Begünstigten das Recht eingeräumt wird, ein Gebäude oder einen Teil davon unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu benutzen. Sind keine besonderen vertraglichen Regelungen getroffen worden, hat der Inhaber eines solchen dinglichen Wohnrechts seine verbrauchsabhängigen Kosten selbst zu tragen. Hierunter fallen insbesondere die Kosten für Wasser, Abwasser, Heizung und Müll. Es ist möglich, weitere vertragliche Vereinbarungen über Gegenleistungen des/der Begünstigten (z.B. die Beteiligung an laufenden Instandhaltungskosten) zu treffen. Diese müssen nicht notariell beurkundet werden.

### Beispielhafter Sachverhalt:

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

<sup>16</sup> Bayer. LSG, Urteil vom 15.03.2007, Az.: L 7 AS 134/06

<sup>17</sup> BSG, Urteil vom 03.03.2009, Az.: B 4 AS 37/08 R

<sup>18</sup> LSG Berlin-Brandenburg (LSG BB), Beschluss vom 12.10.2007, Az.: L 19 B 1700/07 AS ER

<sup>19</sup> vgl. BSG, Urteil vom 19.10.2010, Az.: B 14 AS 50/10 R

<sup>20</sup> BSG, Urteil vom 19.10.2010, a.a.O.

<sup>21</sup> vgl. u.a. BSG, Urteil vom 15.04.2008, Az.: B 14/7b AS 34/06 R

<sup>22</sup> BSG, Urteile vom 14.04.2011, Az.: B 8 SO 18/09 R und vom 18.02.2010, Az.: B 14 AS 32/08 R

### Fallgruppe 1:

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

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

### Fallgruppe 2:

Ausweislich des notariell beurkundeten Vertrages zur Grundstücksübertragung hat die Mutter bei Ausübung ihres Wohnrechts die verbrauchsabhängigen Kosten und sonstigen Nebenkosten anteilig selbst zu tragen (z.B. Schornsteinfeger, Gebäudeversicherung).

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

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

Wenn zwischen den Parteien neben der Eintragung eines Wohnrechts weitere vertragliche Vereinbarungen getroffen wurden (z.B. Mietzinsvereinbarungen, Befreiung von sämtlichen Kosten), ist im Einzelfall anhand der Gesamtumstände zu prüfen, ob es sich hier um echte Verträge mit Bindungswillen handelt oder ob diese möglicherweise nur zum Schein abgeschlossen wurden.

Damit soll erreicht werden, dass Leistungsberechtigte nicht auf Leistungen verzichten, die sie vorrangig von anderer Seite erhalten könnten und dass Personen Leistungen nicht widerrechtlich erlangen.

Sofern besondere Vereinbarungen bereits in der notariellen Urkunde festgelegt wurden, ist in der Regel von einer Bindungswirkung auszugehen. Es ist daher notwendig, sich die entsprechende Urkunde vorlegen zu lassen.

Ein Indiz für ein Scheingeschäft kann dagegen sein, wenn nach der Einräumung eines freien Wohnrechts und mit zeitlicher Nähe zum Leistungsbezug ein Vertrag geschlossen wurde, der eine Abweichung zum freien Wohnrecht enthält.

Eine Einzelfallprüfung ist in diesen Fällen unumgänglich. Sollte im Ergebnis feststehen, dass der Vertrag zu akzeptieren ist, sind die sich daraus ergebenden Leistungen zu gewähren.

Vom Leistungsberechtigten nicht verursachte laufende Kosten werden nicht anerkannt. Kosten die üblicherweise der Eigentümer trägt, können nicht als Unterkunftskosten vom Träger der Grundversicherung bzw. Sozialhilfeträger gefordert werden

Auch scheidet eine Berücksichtigung der Kosten aus, wenn die leistungsberechtigte Person **keiner ernsthaften bzw. wirksamen Zahlungsverpflichtung** ausgesetzt ist. Dies kann z.B. bei einem Mietvertragsverhältnis der nur zum Schein abgeschlossene Mietvertrag (insbesondere zwischen

Verwandten und Angehörigen) oder auch bei behinderten volljährigen Kindern, bei den die Eltern gleichzeitig Mieter und Betreuer sind, der Fall sein<sup>23</sup>.

Insbesondere bei der Überlassung von Wohnraum unter Verwandten oder Verschwägerten ist für den Bereich des SGB II eine Unterhaltsvermutungsprüfung nach § 9 Abs. 5 SGB II i.V.m. § 1 Abs. 2 Alg II-V bzw. § 39 SGB XII durchzuführen und von einer unentgeltlichen Überlassung von Wohnraum auszugehen.

Dabei ist auch zu prüfen, ob der nicht hilfebedürftige Wohnungsinhaber und die übrigen nicht hilfebedürftigen Haushaltsangehörigen die auf den Leistungsberechtigten entfallenden anteiligen Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung voll tragen können.

Bei der Prüfung, ob Unterkunftskosten entstehen, ist grundsätzlich ein tatsächlich abgeschlossener Mietvertrag erforderlich. Dieser muss aber nicht zwingend in Schriftform vorliegen (Formfreiheit).<sup>24</sup> 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.<sup>25</sup> 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.

Gleiches gilt im Falle des Vorliegens eines **Untermietvertrages**.

Allein die Tatsache, dass der vereinbarte Mietzins zwischen Verwandten / Angehörigen unter dem Üblichen mit Dritten liegt genügt nicht, um einem Fremdvergleich nicht zu entsprechen. Grundsicherungsrechtlich ist es mithin sogar erwünscht, wenn der vereinbarte Mietzins etwa aus Gründen der verwandtschaftlichen Verbundenheit niedriger ist, als dieses in einem Mietverhältnis unter Fremden der Fall wäre.

Erscheint der Mietzins im Fremdvergleich zu hoch, wird einem Missbrauch ggf. dadurch vorgebeugt, dass nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 SGB XII nur „angemessene“ Kosten zu übernehmen sind.

Vergleichspunkte könnten insbesondere sein (nicht abschließend):

- eigener, abgetrennter Wohnraum (keine Miete für das „Kinderzimmer“)
- eigener Zugang zur Wohnung
- eigenes Bad und eigene Küche
- Kontoauszüge mit laufender Mietzahlung
- Mietquittungen (tatsächliche Zahlung der Miete)
- jährliche Nebenkostenabrechnungen
- Angabe von Einkünften aus Vermietung bei der Einkommensteuererklärung (Finanzamt anschreiben und befragen).

Die **Monatsmiete** ist gemäß § 556b BGB zu Beginn, **spätestens bis zum dritten Werktag des Monats**, fällig.

Ist dem Mietvertrag nicht zu entnehmen, wie sich die aktuelle Gesamtmiete zusammensetzt und die Warmwasserbereitung erfolgt, ist eine **Mietbescheinigung**, ausgefüllt durch den Vermieter beim Leistungsberechtigten anzufordern.

Dies ist insbesondere der Fall, wenn der Mietvertrag noch Beträge in DM ausweist oder die Prüfung von Kontoauszügen ergibt, dass andere Mietkosten an den Vermieter überwiesen werden als vertraglich geschuldet.

Erbringt der Leistungsberechtigte Dienstleistungen für den Vermieter und wird deshalb die Miete ermäßigt, so ist die Miete ohne Ermäßigung zu berücksichtigen. Der Ermäßigungsbetrag ist Erwerbseinkommen im Sinne des § 11 Abs. 1 SGB II bzw. § 82 SGB XII.

<sup>23</sup> LSG Baden-Württemberg (LSG BW), Urteil vom 21.11.2012, Az.: L 2 AS 5209/11; BSG, Urteil vom 25.08.2011, Az.: B 8 SO 29/10 R

<sup>24</sup> vgl. BSG, Urteil vom 07.05.2009, Az.: B 14 AS 31/07 R

<sup>25</sup> LSG BW, Urteil vom 21.11.2012, Az.: L 2 AS 5209/11

**Betreuungspauschalen** können übernommen werden, wenn

- sie Bestandteil der Miete sind und die Wohnung ohne diese Kosten nicht vermietet wird;
- der sozialhilferechtliche Bedarf gegeben ist;
- die KdU angemessen sind.

Bei Betreuungsleistungen in speziellen Altenwohnungen ist die Angemessenheit der KdU in der Regel nicht gegeben.

Unterkunftskosten können idR nur für eine Unterkunft übernommen werden, selbst wenn der Leistungsberechtigte mehrere Wohnungen nutzen kann oder tatsächlich nutzt.<sup>26</sup>

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 (z.B. Kündigungsfristen der bisherigen Unterkunft oder notwendige Renovierungsarbeiten) unvermeidbar sind. Dabei handelt es sich allerdings um Wohnungsbeschaffungs- bzw. Umzugskosten i.S.d. § 22 Abs. 6 SGB II und nicht um Bedarfe für Unterkunft und Heizung i.S.d. § 22 Abs. 1 SGB II.

Doppelte Unterkunftskosten können auch im Falle des Aufenthaltes im Frauenhaus entstehen (KdU für den laufenden Monat bereits bewilligt; Tagessatz des Frauenhauses fällt zusätzlich an).

### Hinweis nur für SGB II:

**Die Unvermeidbarkeit der doppelten Mietkosten ist in einer Einzelfallentscheidung zu begründen und per Aktenvermerk mit der unmittelbaren Führungskraft zu dokumentieren.** Die Dauer der Übernahme sollte sehr kurz bemessen sein (i.d.R. nur 1 Monat).

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. § 44 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.

In Anlehnung an § 140 SGB III kann eine Berücksichtigungsfähigkeit einer Zweitwohnung in folgenden Fällen angenommen werden:

- Pendelzeiten von insgesamt bis zu 2,5 Stunden bei einer Arbeitszeit von mehr als 6 Stunden und
- Pendelzeiten von insgesamt bis zu 2,0 Stunden bei einer Arbeitszeit von 6 Stunden und weniger sind zumutbar.
- Sind in einer Region unter vergleichbaren Arbeitnehmern längere Pendelzeiten üblich, bilden diese den Maßstab.

Sollte die konkrete Höhe der einzelnen Posten der Kosten für Unterkunft und Heizung bei Pauschalmieten nicht feststellbar sein, können diese Kosten nach § SGG § 202 SGG i. V. m. § ZPO § 287 Abs. 2 ZPO § 287 Absatz 2 Zivilprozessordnung (ZPO) realitätsnah geschätzt werden.<sup>27</sup>

### **II.2.3 Aufteilung der Bedarfe nach Kopfteilen**

Kosten der Unterkunft und der Heizung sind immer nach Köpfen auf die jeweilige Nutzer aufzuteilen; auf eine anderweitige Nutzung bestimmter Räume durch Haushaltsangehörige kommt es insoweit nicht an.<sup>28</sup> Leben in der Wohnung des Leistungsberechtigten Personen, die nicht Untermieter sind und nicht zur Bedarfsgemeinschaft nach § 7 Abs. 3 SGB II gehören, sind die auf diese Person entfallenden Teile der Unterkunfts- und Heizungskosten bei der Leistungsberechnung abzusetzen.

<sup>26</sup> Bayer. LSG, Urteil vom 01.07.2010, Az.: L 11 AS 442/09; LSG Hessen, Beschluss vom 08.10.2007, Az.: L 7 AS 249/07

<sup>27</sup> LSG, Urteil vom 14.05.2012, Az.: L 19 AS 156/12.

<sup>28</sup> BSG, Urteile vom 23.11.2006, Az.: B 11b AS 1/06 R und vom 31.10.2007, Az.: B 14/11b AS 7/07 R

Die Aufteilung ist (auch für Kleinkinder) nach der Kopffzahl vorzunehmen, sofern nicht eine andere Aufteilung (z. B. nach Wohnflächen oder Wohnräumen) den tatsächlichen Verhältnissen besser gerecht wird.

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

Nicht ausreichend für eine Aufteilung ist der gelegentliche Aufenthalt weiterer Personen z.B. zu Besuchszwecken.<sup>29</sup>

Hier ist zu ermitteln, wo sie ihren gewöhnlichen Aufenthalt im Sinne eines Lebensmittelpunkts hat (vgl. § 30 Abs. 3 Satz 2 SGB I). Unabhängig von der Dauer der jeweiligen Aufenthalte kann etwa der Lebensmittelpunkt eines Studenten trotz zeitlich überwiegenden Aufenthalts in einem Studentenwohnheim immer noch im elterlichen Haushalt liegen.

### **Hinweis nur für SGB II:**

Ist hingegen eine Person unerlaubt ortsabwesend oder ein Hilfebedürftiger um 100 % sanktioniert, sind die KdU-Anteile dieser Person auf die übrigen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft umzuverteilen. Es darf keine Sippenhaftung eines Hilfebedürftigen für ein Fehlverhalten eines anderen Bedarfsgemeinschaftsmitgliedes erfolgen.<sup>30</sup> Eine Abweichung vom Kopfteilprinzip wegen einer Sanktion gegenüber einem Mitglied der Bedarfsgemeinschaft ist jedoch nur insoweit gerechtfertigt, als dieses Mitglied über kein Einkommen oder Vermögen verfügt, um seinen Kopfteil oder Teile davon zu bezahlen.<sup>31</sup> Dauert die Ortsabwesenheit länger als sechs Monate, ist gegebenenfalls ein Senkungsverfahren bei der Unangemessenheit der Kosten der Unterkunft einzuleiten.

### **II.2.3.1 Sonderproblem: Zusammenwohnen mehrerer Personen (keine Bedarfsgemeinschaft)**

Bei der Berücksichtigung der (angemessenen) Bedarfe für Unterkunft und Heizung und damit der Aufteilung der Bedarfe nach den Personen, die in der Wohnung leben und keine Bedarfsgemeinschaft nach § 7 Abs. 3 SGB II sind und nur einen (Haupt-) Mietvertrag abgeschlossen haben, ergibt sich ein Problem bei der Ermittlung der zu berücksichtigenden Wohnungsgröße und damit der abstrakten Nichtbearbeitungsgrenze (hierzu mehr unter Ziff. II.3 ff.).

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.<sup>32</sup> Lebt eine erwerbsfähige leistungsberechtigte Person daher in einer bloßen Wohngemeinschaft, ist bei der Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße allein auf sie als Einzelperson abzustellen.<sup>33</sup>

Allein stehende Personen in einer Wohngemeinschaft sind daher wie ein 1 – Personen-Haushalt zu betrachten. Die gemeinsame Nutzung von Räumen rechtfertigt keinen Abschlag von der angemessenen Quadratmeterzahl. Die Bildung einer Wohngemeinschaft hat im Allgemeinen das Ziel, die Kosten zu senken. Beim Zusammenleben in einer reinen Wohngemeinschaft, die keine Bedarfsgemeinschaft nach § 7 Abs. 3 SGB II darstellt, stehen allein stehenden Leistungsberechtigten von Wohngemeinschaften die üblichen Mietrichtwerte zu, die für Alleinstehende als angemessen gelten.

Die Angemessenheitsprüfung hat lediglich für die Mitglieder der einzelnen Bedarfsgemeinschaften zu erfolgen. Soweit Personen in einer Haushaltsgemeinschaft oder einer Wohngemeinschaft ohne

<sup>29</sup> vgl. Luik in: Eicher, SGB II, § 22 Rdnr. 69 ff.

<sup>30</sup> BSG, Urteil vom 23.05.2013, Az.: B 4 AS 67/12 R

<sup>31</sup> BSG, Urteil vom 02.12.2014, Az.: B 14 AS 50/13 R

<sup>32</sup> BSG, Urteil vom 07.05.2009, Az.: B 14 AS 14/08 R.

<sup>33</sup> vgl. BSG, Urteil vom 18.06.2008, Az.: B 14/11b AS 61/06 R; BSG, Urteil vom 18.02.2010, Az.: B 14 AS 73/08 R



Vorliegen einer Bedarfsgemeinschaft leben, bleiben diese - unabhängig davon, ob es sich dabei um Familienmitglieder handelt - bei der Angemessenheitsprüfung unberücksichtigt.<sup>34</sup> Dies gilt nicht für aufgrund des Bezugs von anderen staatlichen Hilfen (z.B. Kinderwohngeld, SGB XII, AsylbLG) aus dem Leistungsbezug fallende oder nicht leistungsberechtigte Personen einer Bedarfsgemeinschaft.

Die absolute Zahl der Nutzer einer Wohnung erlangt lediglich Bedeutung bei der Aufteilung der tatsächlichen Wohnungskosten (kopfteilig), sofern keine anderweitigen Vereinbarungen getroffen wurden.

Durch die kopfteilige Aufteilung wird der KdU-Bedarf in fast allen Fällen niedriger sein, als wenn jede Bedarfsgemeinschaft eine eigene Wohnung bezieht. Auch bei Untermietverträgen ist dies i.d.R. der Fall.

Besteht bei in Wohngemeinschaft / Haushaltsgemeinschaft lebenden Personen ein Hauptmietvertrag, welcher zwischen allen potentiellen Mietern (allen in der Wohn- bzw. Haushaltsgemeinschaft lebenden Personen) und dem Vermieter ohne eine konkrete Aufteilung der Gesamtkosten abgeschlossen wurde, sind die Gesamtkosten für die Unterkunft und Heizung zu gleichen Teilen auf die in der Wohngemeinschaft lebenden Personen aufzuteilen (kopfteilig).

Bei Untermietverträgen gelten abweichend von den Kopfteilen die jeweiligen Vereinbarungen (Ausnahme: wenn Anhaltspunkte für eine sittenwidrige Vertragsgestaltung zu Lasten des Grundschuldungsträgers vorliegen).

Bei einer Bedarfsgemeinschaft kann typischerweise davon ausgegangen werden, dass der Wohnraum insgesamt gemeinsam genutzt wird. Bei einer Wohngemeinschaft wird hingegen typischerweise nur ein Teil der Wohnung, zumeist Flur, Küche und Bad, gemeinschaftlich genutzt.<sup>35</sup>

Der entscheidende Unterschied zur Wohngemeinschaft ist bei einer Bedarfsgemeinschaft derjenige, dass die übrigen Mitbewohner typischerweise in engster Verbundenheit zum Leistungsberechtigten stehen, was auf die Wohngemeinschaft nicht übertragen werden kann.

Das Wohnen in einer Wohngemeinschaft ist seinerseits ein Element des "Wohnstandards" und führt im Ergebnis allgemein dazu, dass die gleiche Wohnfläche für den Einzelnen dadurch günstiger wird, da er auf seine Privatsphäre teilweise verzichtet. Nehmen die übrigen Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft typischerweise an der engeren Privatsphäre des Einzelnen teil, so lässt sich dies auf die Wohngemeinschaft nicht übertragen. Das Mitglied einer Wohngemeinschaft verzichtet demnach auf einen wichtigen Aspekt des derzeit in Deutschland sozialtypischen Wohnstandards, nämlich auf die Möglichkeit einer Abschottung seiner selbst unter Einschluss von Partner und (Klein-)Familie in einer abschließbaren Wohneinheit mit vollständig eingerichteten Funktionsräumen wie Küche und Bad. Allerdings wirkt sich dieser Umstand erfahrungsgemäß kostensenkend für das einzelne Mitglied einer Wohngemeinschaft aus, wenn man es mit einer jeweiligen Anmietung getrennter Wohnungen durch die Hilfesuchenden vergleicht.

Schon im Interesse einer klaren rechtlichen Abgrenzung - aber auch bereits nach dem allgemeinen Sprachgebrauch - ist auch in den heute gebräuchlichen Konstellationen einer Untervermietung regelmäßig von einer Wohngemeinschaft auszugehen. Die Rechtssicherheit gebietet die Annahme des Vorliegens einer Wohngemeinschaft auch dann, wenn Verwandte, die keine Bedarfsgemeinschaft im Sinne des § 7 Abs. 3 SGB II bilden, eine Wohnung gemeinsam nutzen<sup>36</sup>.

In besonders gelagerten Ausnahmefällen mag darüber nachgedacht werden, ob die Grenzen der Angemessenheit gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II im Einzelfall in einer Weise überschritten sind, die sich durch Gesichtspunkte der Typisierung nicht mehr rechtfertigen lässt.

Typische Beispiele für echte Wohngemeinschaften (keine Pärchen, keine Verpflichtungsgemeinschaften (VEG) nach § 7 Abs. 3 Nr. 3, Abs. 3a SGB II, keine Bedarfsgemeinschaften nach § 7 Abs. 3 SGB II) sind:

- Familie mit Kindern; ein Kind ist 25 Jahre alt
- Familie mit Oma im Haushalt
- Bruder und Schwester leben zusammen
- Freunde / Freundinnen leben zusammen
- Hauptmieter/in nimmt Untermieter/in zur Kostensenkung

<sup>34</sup> BSG, Urteile vom 18.06.2008, Az.: B 14/11b AS 61/06R; vom 18.02.10, Az.: B 14 AS 73/08 R

<sup>35</sup> LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 13.06.2012, Az.: L 13 AS 246/09

<sup>36</sup> vgl. BSG, Urteil vom 07.05.2009, Az.: B 14 AS 14/08 R

Zur Verdeutlichung mögen folgende Beispiele dienen:

**Beispiel A:**

2 Personen bilden eine Wohngemeinschaft (Person 1: Student, nicht hilfebedürftig; Person 2: hilfebedürftig). Die Personen sind in diesem Beispielfall weder Partner noch verwandt und bilden demnach keine BG nach § 7 Abs. 3 SGB II.

**Lösung:**

Bei der Bemessung der Angemessenheit der Unterkunftskosten für Person 2 sind die Werte für einen 1-Personenhaushalt zugrunde zu legen.

**Beispiel B:**

Haushalt mit zwei hilfebedürftigen Personen (28 und 33 Jahre alt), beide Personen beziehen Leistungen nach dem SGB II, bilden jedoch keine BG nach § 7 Abs. 3 SGB II:

**Lösung:**

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten wird jeweils separat anhand der Angemessenheitswerte für 2 getrennte 1-Personenhaushalte bestimmt.

**Beispiel C:**

Mutter und Tochter (26 Jahre alt), beide hilfebedürftig nutzen eine gemeinsame Wohnung

**Lösung:**

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten wird jeweils separat anhand der Angemessenheitswerte für 2 getrennte 1-Personenhaushalte bestimmt.

**Beispiel D:**

Ehepaar, 63 und 68 Jahre alt, beide hilfebedürftig. Ehefrau, 63 Jahre alt, bezieht Leistungen nach dem SGB II, Ehemann, 68 Jahre alt, bezieht ergänzend zu seiner Altersrente Leistungen nach dem 4. Kapitel SGB XII und ist somit nach § 28 SGB II vom Sozialgeldbezug nach § 28 SGB II ausgeschlossen, zählt jedoch als Ehepartner zur BG nach § 7 Abs. 3 SGB II.

**Lösung:**

Bei dieser Konstellation ist bei der Angemessenheit der Unterkunftskosten von einem 2-Personenhaushalt auszugehen.

**Beispiel E:**

In einem Haushalt leben 4 Personen, ein Ehepaar, beide hilfebedürftig. Sie bilden eine eigene BG. Weiterhin leben im Haushalt die Tochter, 30 Jahre alt, mit ihrem Ehemann, beide hilfebedürftig und bilden ebenfalls eine eigene BG.

**Lösung:**

In diesem Fall handelt es sich um zwei eigenständige BGs. Somit sind die Angemessenheitswerte von jeweils 2 eigenständigen 2-Personenhaushalten zugrunde zu legen. Nicht sachgerecht wäre hingegen die Werte eines 4-Personenhaushaltes anzusetzen.

**Beispiel F:**

In einem Haushalt lebt die 45-jährige Mutter mit ihrer 24-jährigen Tochter. Da sich die Tochter derzeit in der betrieblichen Ausbildung befindet, erhält sie keine Leistungen nach dem SGB II und ist in der Lage, ihren notwendigen Lebensunterhalt selbst sicher zustellen.

**Lösung:**

Bei dieser Konstellation ist bei der Angemessenheit der Unterkunftskosten von einem 2-Personenhaushalt auszugehen. Die Tochter gehört formal zur Bedarfsgemeinschaft nach § 7 Abs. 3 SGB II.

### II.2.3.2 Sonderproblem: Umgang Temporäre Bedarfsgemeinschaft:

vgl. hierzu letzte Ausführungen Ziff. IX.2 dieser Arbeitshilfe

### II.2.4. Bestandteile der 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)
- Nutzungsentgelte bei Genossenschaftswohnungen
- Nebenkosten (kalte Betriebskosten), die gem. § 556 BGB i.V.m. Betriebskostenverordnung auf den Mieter umgelegt werden dürfen
- Kosten des Erhaltungsaufwandes
- u.U. Kosten der Einzugsrenovierung<sup>37</sup>
- Schönheitsreparaturen, soweit sie vertraglich geschuldet sind
- Zuschläge für (Teil)-Möblierung zählen zu den Unterkunftskosten, soweit sie angemessen sind. Sie sind angemessen, wenn die Wohnung nur mit Möblierung anmietbar war und der Richtwert trotz der Berücksichtigung der Aufwendungen nicht überschritten wird.<sup>38</sup>
- Anschlussgebühren für Kabelfernsehen oder „Sat-Schüssel“ (nur, wenn sie im Mietvertrag fest an die Miete der Wohnung gekoppelt sind und nicht vermieden werden können)<sup>39</sup>
- Angemessene Kosten für Unterbringung und Einlagerung von Hausrat und Möbeln
- Haftpflichtversicherung<sup>40</sup>

#### Bei selbst bewohntem Wohneigentum:

- übliche Nebenkosten
- Schuldzinsen
- Sonstige Abgaben und Steuern (z.B. Grundsteuer, dauernde Lasten, sonstige öffentliche Ausgaben, Erbauzinsen)
- Kosten für den Erhaltungsaufwand
- bei einer Eigentumswohnung von der Eigentümerversammlung beschlossenen Instandhaltungsrücklage
- in **Ausnahmefällen** Tilgungsleistungen<sup>41</sup> bei Vorliegen folgender Voraussetzungen:
  - der Erwerb der Immobilie vor Eintritt des Leistungsbezuges erfolgt ist
  - wenn es sich um ein selbst bewohntes und angemessenes Wohneigentum iSv § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II handelt und
  - alle Möglichkeiten zur Aussetzung oder Verminderung der Tilgungsleistung (Tilgungsaussetzung, -herabsetzung oder -streckung) wurden ausgeschöpft, d.h. Unvermeidbarkeit der Tilgungsleistung zur Erhaltung des Wohnraumes
  - Grenze vgl. Rechtsprechung:<sup>42</sup> Keine Übernahme bei einer vollfinanzierten Immobilie, bei der die Vermögensbildung eindeutig im Vordergrund steht (z.B. bei einer Restschuld von ca. 10 %)
  - Die Tilgungsleistungen inklusive Schuldzinsen und aller weiteren (berücksichtigungsfähigen) Bedarfe die Kosten einer angemessenen Mietwohnung nicht überschreiten

<sup>37</sup> BSG, Urteil vom 16.02.2008, Az.: B 4 AS 49/09 R

<sup>38</sup> BSG, Urteil vom 07.05.2009, B 14 AS 14/08 R

<sup>39</sup> BSG, Urteil vom 19.02.2009, Az.: B 4 AS 48/08 R

<sup>40</sup> Landessozialgericht Hamburg (LSG HH), Urteil vom 09.08.2012, Az.: L 4 AS 367/10

<sup>41</sup> vgl. BSG, Urteile vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 8/06 R ; vom 07.07.2011, Az.: B 14 AS 79/10 R; LSG NRW vom 03.07.2009, Az.: L 12 B 42/09 AS ER

<sup>42</sup> BSG, Urteil vom 07.07.2011, Az.: B 14 AS 79/10

### **II.2.4.1 Warmwasserkosten als Unterkunfts-kosten bei zentraler Bereitung über die Heizungsanlage**

Seit dem 01.01.2011 sind die Warmwasserbereitungskosten bei zentraler Bereitung des Warmwassers (z.B. durch die Zentralheizung im Keller oder eine Kombigastherme) Teil der Heizkosten nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 4 SGB XII (Umkehrschluss zur Regelung in § 21 Abs. 7 SGB II, § 30 Abs. 7 SGB XII). Als Berechnungsgrundlage für die Höhe der berücksichtigungsfähigen Kosten nach § 22 SGB II und § 35 Abs. 4 SGB XII für die Warmwasserbereitung sind in entsprechender Anwendung die Warmwassermehrbedarfe nach § 21 Abs. 7 SGB II und § 30 Abs. 7 SGB XII zu Grunde zu legen.

Die Haushaltsenergie ist zwar grundsätzlich mit dem Regelbedarf abgedeckt. Nicht berücksichtigt ist jedoch ein erhöhter Energieverbrauch, wie er durch die dezentrale Warmwassererzeugung mit Strom oder Gas entsteht. Zum Ausgleich dieses Mehraufwands ist bei betroffenen Leistungsberechtigten ein in der Regel pauschalierter Mehrbedarf nach § 21 Abs.7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII anzuerkennen. Bei sogenannten Mischhaushalten in Bezug auf die Warmwasserbereitung ist eine hälftige Aufteilung der Bedarfe (1/2 Mehrbedarf § 21 Abs. 7 SGB II - § 30 Abs. 7 SGB XII / 1/2 KdU § 22 Abs.1 SGB II - § 35 Abs. 4 SGB XII) vorzunehmen.

### **II.2.4.2 Kochfeuerung als Teil der Unterkunfts-kosten**

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung<sup>43</sup> hat ein Abzug des Energieanteils für das Kochen aus den Unterkunfts-kosten zu unterbleiben, wenn sich ein Bezugspunkt für dessen realistische Schätzung nicht finden lässt. Dies ist mit der neuen Systematik der Regelbedarfsbemessung der Fall. Der Bundesgesetzgeber gibt hierfür keinen Anhaltspunkt und differenziert die in die Regelbedarfs-ermittlung eingeflossenen Kosten für Haushaltsenergie nicht weiter aus, so dass für den Träger der Sozialleistungen kein Raum für eigene, regionale Schätzungen gegeben ist. Der Abzug einer Kochenergiepauschale aus den KdU ist somit unter den oben genannten Voraussetzungen nicht vorzunehmen.

### **II.2.4.3 Haushaltsstrom als Teil der Unterkunfts-kosten bei Inklusivmieten**

Weist der Mietvertrag eine Gesamtmiete inklusive der Kosten für den Haushaltsstrom aus (Inklusivmiete) und ist der Vermieter nicht in der Lage, eine gesonderte Kostenaufstellung für den Haushaltsstrom aufzustellen, ist keine Herausrechnung der Haushaltsenergie aus den Unterkunfts-kosten vorzunehmen.<sup>44</sup>

### **II.2.5 Keine Kosten der Unterkunft**

Keine Kosten der Unterkunft im Sinne von § 22 SGB II oder § 35 SGB XII sind folgende Aufwendungen und daher auch nicht als Teil der KdU zu übernehmen:

- Kosten für Haushaltsenergie, soweit die Kosten gesondert ausgewiesen werden (idR ist ein eigener Zähler für den Haushaltsstrom vorhanden),
- Verköstigung durch den Vermieter,
- Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen der Beschädigung der Mietsache<sup>45</sup>,
- Kosten für die Einlagerung von Möbeln<sup>46</sup> – ausnahmsweise zulässig, wenn wirtschaftlich sinnvoll auf Grund des Wertes der Möbel<sup>47</sup> oder wenn eine vorübergehende Unterbringung in einer Notunterkunft erfolgt und die Kosten weiterhin angemessen sind<sup>48</sup>,

<sup>43</sup> BSG, Urteil vom 19.10.2010, Az.: B 14 AS 50/10 R

<sup>44</sup> BSG, Urteil vom 24.11.2011, Az.: B 14 AS 151/10 R

<sup>45</sup> SG Köln, Beschluss vom 21.06.2008, Az.: S 30 AS 126/08 ER

<sup>46</sup> LSG Sachsen, Beschluss vom 08.05.2008, Az.: L 11 AS 340/07

<sup>47</sup> BSG, Urteil vom 16.12.2008, Az.: B 4 AS 1/08R

<sup>48</sup> BSG, Urteil vom 16.12.2008, Az.: B 4 AS 1/08 R

- Grundreinigung und Renovierung einer „Messie-Wohnung“<sup>49</sup>, aber Kosten für notwendigen Sperrmüll schon<sup>50</sup>,
- Kosten für eine PKW Stellfläche / eine Garagenmiete, sofern die Anmietung auch ohne diese hätte erfolgen können – Ausnahme: wenn eine Anmietung nicht ohne Stellfläche oder Garage möglich war und die KdU weiterhin noch angemessen sind, allerdings soll dann die Verpflichtung für den Leistungsempfänger bestehen, im Wege der Selbsthilfe seine Unterkunftskosten zu minimieren und die Stellfläche / Garage weiterzuvermieten, um die KdU zu senken.<sup>51</sup>
- Schornsteinfegergebühren (zählen zu den Heiznebenkosten)

Sind die zuletzt genannten Kostenbestandteile in einem Gesamtentgelt enthalten und können sie nicht ausgesondert werden (z. B. Wohneinrichtung, Beherbergungsbetrieb), so ist das Gesamtentgelt als Aufwand für die Unterkunft zu berücksichtigen. Dies gilt jedoch nicht, wenn in der Mietbescheinigung oder im Mietvertrag die Einzelkosten für z.B. die Nutzung von Wohnungseinrichtungsgegenständen (Einbauküche, Waschmaschine, Kühlschrank usw.) aufgeführt werden. Bzgl. der Ausnahme bei einer Teilmöblierung wird auf den Punkt II.2.4 verwiesen.

Wird eine Mietvorauszahlung oder ein Mieterdarlehen mit der Miete verrechnet, so ist nur die ermäßigte Miete zu berücksichtigen. Dies gilt nicht, wenn der Leistungsberechtigte zur Bezahlung der Mietvorauszahlung oder des Mieterdarlehens nachweislich selbst ein Darlehen aufgenommen hat und er die zurückgezahlten Beträge zur Tilgung dieses Darlehens benötigt.

### II.3. Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden gewährt, soweit diese **angemessen** sind (§ 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 SGB XII).

Der Begriff der „Angemessenheit“ unterliegt als unbestimmter Rechtsbegriff hinsichtlich der Auslegung in vollem Umfange der gerichtlichen Überprüfung. Voraussetzung für die Auslegung ist in jedem Falle eine **Einzelfallprüfung**<sup>52</sup>. Dabei hat der Leistungsträger darzulegen, welche Kriterien und ermittelten Daten der Entscheidung zu Grunde gelegt wurden. Bei der Einzelfallprüfung ist dabei ein konkret-individueller Maßstab anzulegen<sup>53</sup>.

Die Einführung einer **pauschalen Nichtbearbeitungsgrenze** ist dabei nicht zu beanstanden, entbindet jedoch nicht von einer Einzelfallüberprüfung.

Die Prüfung der Angemessenheit erfolgt im Rahmen einer **abstrakten und konkreten Angemessenheitsprüfung**.

Die Ermittlung der abstrakten Angemessenheit bedeutet, dass die Kosten dem entsprechen müssen, was für eine angemessene Wohnung auf dem maßgeblichen Wohnungsmarkt aufzubringen ist.

Die Festlegung der **abstrakten Angemessenheitswerte** (pauschale Nichtbearbeitungsgrenzen) erfolgt dabei in **4 Prüfschritten**:

1. Welche Wohnungsgröße und welcher –standard sind abstrakt als angemessen anzusehen?
2. Festlegung des maßgeblichen räumlichen Vergleichsmaßstabes (Wohnort/ Vergleichsraum/ gesamtes Stadtgebiet)
3. Wie viel ist für eine abstrakt als angemessen eingestufte Wohnung auf dem maßgeblichen Wohnungsmarkt aufzuwenden (Produkttheorie)?
4. Es müssen tatsächliche Wohnungen, die den unter 1 – 3 genannten Kriterien entsprechen, auf dem Markt anzumieten sein (Referenzwert).

<sup>49</sup> LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 08.03.2012, Az.: L 13 AS 22/12 B ER

<sup>50</sup> vgl. SG Aurich, Beschluss vom 08.03.2012, Az.: S 35 AS 201/11 R

<sup>51</sup> BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 10/06 R

<sup>52</sup> vgl. BSG, Urteile vom 19.10.2010, Az.: B 14 AS 2/10 R; vom 17.12.2009, Az.: B 4 AS 27/09 R; BSG; vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 18/06 R

<sup>53</sup> BSG, Urteil vom 27.02.2008, B 14/7b AS 70/06 R

Die Ermittlung einer abstrakten Angemessenheits- bzw. Nichtbearbeitungsgrenze) erfolgt für die Nettokaltmiete oder Bruttokaltmiete ohne Heizkosten, die der Leistungsträger auf Grund eines schlüssigen Konzepts durchführen muss. Dieses muss hinreichende Gewähr dafür bieten, dass die aktuellen Verhältnisse auf dem örtlichen Wohnungsmarkt wiedergegeben werden. Das kann u.a. der Fall sein, wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht –sog. „Referenzmieten“<sup>54</sup>.

**Der Ennepe-Ruhr-Kreis hat sich bei der Festlegung regionaler Angemessenheitsgrenzen für Bruttokaltmieten (Kaltmiete zuzüglich kalte Nebenkosten) entschieden.**

Dabei hat er unter Beachtung der durch die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts gesetzten Maßstäbe für ein schlüssiges Konzept zur Herleitung der Nichtbearbeitungsgrenzen Miethöchstwerte entwickelt. Für die Ermittlung der abstrakten Nichtbearbeitungsgrenze für die Nettokaltmiete hat der Ennepe-Ruhr-Kreis dabei das Institut Empirica beauftragt. Die Festlegung abstrakter Nichtbearbeitungsgrenzen für die kalten Nebenkosten basieren dagegen auf eigenen Betrachtungen der örtlichen Kostenstrukturen und der Berücksichtigung des Betriebskostenspiegels des Bundes.

Die Ermittlung der **konkreten Angemessenheitsgrenze, d.h. die unerlässliche Prüfung im Einzelfall bei Übersteigen der abstrakten Nichtbearbeitungsgrenzen**, erfolgt ebenfalls in vier Prüfschritten:

1. Vergleich Richtwert mit den tatsächlichen Kosten
2. Notwendigkeit eines Abweichens vom Richtwert im Hinblick auf die Größe der Wohnung – Einzelfallprüfung
3. Notwendigkeit eines Abweichens vom Richtwert im Hinblick auf die Höhe der Referenzmiete - Einzelfallprüfung
4. Tatsächliche Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung (Referenzwert)

### II. 3.1. Definition der Referenzmiete

Der Richtwert für den Mietpreis hat nicht den Charakter einer Pauschale. Vielmehr soll er eine Orientierung bieten. Er bestimmt sich nach der so genannten **Produkttheorie**.<sup>55</sup> Hiernach ist die Referenzmiete das Produkt aus der abstrakt angemessenen Quadratmeterzahl und dem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis.

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

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.<sup>56</sup> Für den Ennepe-Ruhr-Kreis setzt sich das Produkt aus dem Referenzwert einer **Bruttokaltmiete** zusammen, so

<sup>54</sup> vgl. u.a. BSG, Urteile vom 23.08.2011, Az.: B 14 AS 91/10 R; vom 18.06.2008, Az.: B 14 /7b AS 44/06 R; vom 19.03.2008, Az.: B 11b AS 41/06 R; vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R; vom 17.12.2009 Az.: B 4 AS 50/09 R

<sup>55</sup> BSG, Urteile vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 18/06 R; vom 27.02.2008, Az.: B 14/7b AS 70/06; vom 02.07.2009, Az.: B 14 AS 36/08 R; vom 20.08.2009, Az.: B 14 AS 41/08 R; vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R

<sup>56</sup> BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 18/06 R

dass auch ein Ausgleich zwischen der Kaltmiete und den umlagefähigen Betriebskosten erfolgen kann.

### II.3.2. Angemessene Wohnungsgröße und -standard

Zur Ermittlung der abstrakt angemessenen Bedarfe für die Unterkunft ist als erster Faktor die angemessene Wohnungsgröße unter Berücksichtigung der Größe der Bedarfsgemeinschaft zu bestimmen.

Der Preis pro Quadratmeter angemessener Wohnfläche wird auf der Basis der oben dargestellten Systematik festgelegt (siehe Punkt II.3.1).

Dabei hat das Empirica Gutachten bereits die Rechtsprechung des BSG<sup>57</sup> bezüglich der nach den Wohnungsnutzungsbestimmungen (WNB NW) des Landes Nordrhein – Westfalen nunmehr anzuerkennenden Wohnflächen beachtet. Als angemessene Wohnflächen sind auf Grundlage des o.g. BSG Urteils und der Werte der WNB des Landes Nordrhein – Westfalen vom 01.01.2010 folgende Wohnungsgrößen für

einen 1 Personen Haushalt	<b>50 m<sup>2</sup></b>
einen 2 Personen Haushalt	<b>65 m<sup>2</sup></b>
einen 3 Personen Haushalt	<b>80 m<sup>2</sup></b>
einen 4 Personen Haushalt	<b>95 m<sup>2</sup></b>
einen 5 Personen Haushalt	<b>110 m<sup>2</sup></b>

sowie für jede weitere Person weitere **15 m<sup>2</sup>** Wohnfläche anzuerkennen.

Für Haushalte ab 6 Personen ist für eine plausible Herleitung der Neben- und Heizkosten eine Umrechnung auf die anzuerkennenden Wohnflächen vorzunehmen – siehe Anlage 4 und 2.

Bezüglich der Nichtbearbeitungsgrenzen der Bruttokaltmieten für Haushalte ab 6 Personen ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen. Dafür kann als Orientierungswert auf die einschlägigen Tabellenwerten (rechte Tabellenspalte) der entsprechenden Mietstufe für die jeweilige Gemeinde des Ennepe-Ruhr-Kreises aus dem Wohngeldgesetz zurückgegriffen werden.

Die Fortschreibung der Nichtbearbeitungsgrenzen der Nettokaltmieten erfolgt regelmäßig.

Bei der Prüfung der Angemessenheit des Mietzinses ist von der Nettokaltmiete auszugehen.

☞ Anlage 1 Richtwerte Nettokaltmieten (NkM)

Die Angemessenheit der Nebenkosten (kalte Betriebskosten) ist zusätzlich zu prüfen (vgl. hierzu Ziff. II.4.2).

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. Hier ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Findet dennoch ein Umzug statt, werden gem. § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II auch danach nur die Kosten der vorherigen Wohnung übernommen. Die Regelung des § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II findet jedoch nur innerhalb des Vergleichsraumes statt.

Im Ennepe-Ruhr-Kreis wurden Vergleichsräume zur Herleitung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft gebildet, die den Anforderungen des BSG an ein schlüssiges Konzept aus mathematisch-statistischen Gründen entsprechen. Auf Basis dieser Daten fasst der Ennepe-Ruhr-Kreis die Gemeinden im Kreisgebiet zu vier Vergleichsräumen zusammen (Abbildung unten): Die nördliche Kommune Witten bildet den eigenständigen Vergleichsraum I -Nord. Die beiden angrenzenden Kommunen Herdecke und Wetter bilden den zusammengefassten Vergleichsraum II -Nordost. Der Vergleichsraum III - Nordwest umfasst die beiden nordwestlichen Kommunen Hattingen und Sprockhövel. Die übrigen Gemeinden Gevelsberg, Schwelm, Ennepetal und Breckerfeld im südlichen Kreisgebiet bilden zusammen Vergleichsraum IV - Süd.

<sup>57</sup> BSG, Urteil vom 16.02.2012, Az.: B 4 AS 109/11 R

Bei einem (nicht genehmigten) Umzug außerhalb des Vergleichsraumes (Umzug in einen anderen Vergleichsraum innerhalb des Ennepe-Ruhr-Kreises oder Umzug von außerhalb des Ennepe-Ruhr-Kreises in den Ennepe-Ruhr-Kreis) erfolgt eine Berücksichtigung der Kosten für Unterkunft nur im Rahmen der abstrakten Nichtbearbeitungsgrenze (vgl. hierzu Ziff. IX.2.).

Vergleichsraum	Kommune
VR I - Nord	Witten
VR II - Nordost	Herdecke
VR II - Nordost	Wetter
VR III - Nordwest	Sprockhövel
VR III - Nordwest	Hattingen
VR IV - Süd	Schwelm
VR IV - Süd	Gevelsberg
VR IV - Süd	Ennepetal
VR IV - Süd	Breckerfeld

Zu beachten ist, dass die in der Nr. 8.2 WNB vorgesehenen Erhöhungen der Wohnungsgröße (um jeweils 15 qm) 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 einzubeziehen sind.<sup>58</sup> Eine generelle bzw. pauschale Erhöhung der angemessenen Quadratmeterzahl scheidet daher aus.<sup>59</sup> Zu berücksichtigen sind entsprechende persönliche Merkmale jedoch ggf. bei der konkreten Angemessenheit. (vgl. hierzu Ziff.3.5.).

Als **Wohnungsstandard** gilt ein **einfacher, im unteren Marktsegment liegender Standard**<sup>60</sup>.

Die Wohnung muss hinsichtlich ihrer Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen (Abgrenzung somit zu den sog. „Schichtwohnungen mit z.B. gemeinschaftlichen sanitären Anlagen, also einfachsten Standard). Um ausgehend davon den angemessenen Quadratmeterpreis zu ermitteln, ist es nicht erforderlich, auf einfache oder qualifizierte Mietspiegel im Sinne der §§ 558c und 558d BGB abzustellen bzw. solche Mietspiegel erstellen zu lassen, soweit sie insbesondere im ländlichen Raum fehlen.

Die vom Grundsicherungsträger gewählte Datenquelle muss allerdings auf einem **schlüssigen Konzept** beruhen, das eine hinreichende Gewähr dafür bietet, dass es die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes wiedergibt.<sup>61</sup>

Dabei kann ein schlüssiges Konzept sowohl auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) als auch auf Wohnungen nur einfachen Standards abstellen<sup>62</sup>.

Für den Fall, dass der Grundsicherungsträger als Gegenstand der Beobachtung seiner Datenerhebung nur die Wohnungen sog. „einfachen Standards“ zugrunde legt, muss er nachvollziehbar offen legen, nach welchen Gesichtspunkten er dabei die Auswahl getroffen hat.

<sup>58</sup> Erlass des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales des Landes NRW vom 22.01.2013

<sup>59</sup> BSG, Urteile vom 22.08.2012, Az.: B 14 AS 13/12 R und vom 11.12.2012, Az.: B 4 AS 44/12 R

<sup>60</sup> BSG, Urteile vom 11.12.2012, Az.: B 4 AS 44/12 R; BSG, vom 20.12.2011, B 4 AS 19/11 R; vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 18/06, bestätigt durch Urteil LSG NRW, Beschluss vom 29.04.2010, Az.: L 9 AS 58/08

<sup>61</sup> vgl. BSG, Urteile vom 18.06.2008, Az.: B 14/7b, AS 44/06 R; vom 19.03.2008, Az.: B 11b AS 41/06 R; vom 20.08.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R; vom 17.12.2009, Az.: B 4 AS 50/09

<sup>62</sup> vgl. BSG, Urteil vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R



Das Institut Empirica hat den Wohnungsmarkt aller Standards untersucht.

### 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 Nettokaltmiete (zzgl. angemessener kalter Betriebskosten) oder einer Bruttokaltmiete ausgegangen werden.

Bei der zu ermittelnden Referenzmiete (Angemessenheitsgrenze) geht der Ennepe-Ruhr-Kreis von der Bruttokaltmiete aus.

Für die ermittelnde Referenzmiete auf Basis der Kaltmiete hat der Ennepe-Ruhr-Kreis das Institut Empirica beauftragt.

Der Ennepe – Ruhr – Kreis hat unter Beachtung der durch die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) gesetzten Maßstäbe für ein **schlüssiges Konzept**<sup>63</sup> zur Herleitung der Nichtbearbeitungsgrenzen ein Konzept entwickelt.

Voraussetzungen für ein schlüssiges Konzept nach Ansicht des BSG sind folgende Kriterien:

- die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten Vergleichsraum erfolgen ohne Verdichtung auf ein bestimmtes Stadtviertel (sog. „Ghettobildung“)
- es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Beobachtungsgegenstandes (Art der Wohnung, Differenzierung nach Standard der Wohnung, Brutto- bzw. Nettokaltmiete und der Wohnungsgröße)
- es bedarf Angaben über den Beobachtungszeitraum
- die Benennung und Festlegung der Erkenntnisquellen
- Repräsentativität des Datenmaterials sowie eine ordnungsgemäße Datenerhebung
- Einhaltung anerkannter mathematischer – statistischer Grundsätze der Datenauswertung (Validität der Datenerhebung)
- Angaben über die gezogenen Schlüsse aus der erfolgten Auswertung

Für die Ermittlung der Angemessenheit der Unterkunftskosten (Kaltmiete und Betriebskosten) im Gebiet des Ennepe-Ruhr-Kreises erfolgte mangels eines einheitlichen qualifizierten Mietspiegels für die 9 kreisangehörigen Städten, im Jahr 2004 zur Vorbereitung der Einführung des SGB II, eine Bestandsaufnahme der bisher in den Leistungen nach dem Bundessozialhilfegesetz (BSHG) enthaltenen Unterkunftskosten. Für die bis dahin ebenfalls bestandenen Leistungsfälle aus der Arbeitslosenhilfe waren keine belastbaren Daten für die Kosten der Unterkunft vorhanden, die man in die o.g. Bestandsaufnahme hätte einfließen lassen können, da die Vorschriften zur Berechnung der Arbeitslosenhilfe anders als im BSHG keine Überprüfung der Unterkunfts- und Heizkosten vorsahen.

Um den Hilfebedürftigen einen Spielraum bei der Wohnungswahl einzuräumen, wurde nicht allein das untere Segment des Wohnungsmarktes, sondern das untere Drittel der mittleren Ausstattungs- und Preisklasse gewählt.

Die Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten als Teil der BSHG-Leistungen wurden jeweils getrennt für die kreisangehörigen Kommunen vorgenommen, um den örtlichen Gegebenheiten am Wohnungsmarkt in den jeweiligen Städten differenziert Rechnung zu tragen.

---

<sup>63</sup> BSG, Urteile vom 18.06.2008, Az.: B 14/7b AS 44/06 R; vom 02.07.2009, Az.: B 14 AS 33/08 R; vom 17.12.2009, Az.: B 4 AS 50/09 R; vom 18.02.2010, Az.: B 14 AS 73/08 R; vom 19.10.2010, Az.: B 14 AS 50/10 R; vom 13.04.2011, Az.: B 14 AS 106/10 R vom 23.08.2011, Az.: B 14 AS 91/10 R; 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

Grundlage dafür bildeten die in 2004 geltenden Wohngeldtabellen mit den jeweiligen Mietstufen der kreisangehörigen Gemeinden für Wohnungen bis Baujahr 1983 einbezogen mit Heizung, eigener Küche und eigenem Bad („komplett ausgestattete Wohnung“ im Sinne der örtliche Richtlinie des Ennepe-Ruhr-Kreises zu § 22 SGB II - § 35 SGB XII), in mittlerer Ausstattungs- und Preisklasse zuzüglich eines Sicherheitsaufschlages in Höhe von 15% auf den einschlägigen Mietstufenwert, Werten aus den vorhandenen BSHG-Leistungsfälle mit den o.g. Wohnungsmaßstäben sowie den Werten aus den damals vorhandenen Mietspiegeln in der o.g. Ausstattungs-kategorie.

Diese Kriterien sollten eine Verfälschung der durchschnittlichen Unterkunftskosten (ohne Heizkosten) entgegenwirken, die durch sog. „Schlichtwohnungen“ - z.B. ohne eigene abgeschlossene Sanitäreinrichtungen oder Wohnungen ohne ausreichende Heizungsversorgung - eingetreten wären, als auch durch teurere, hochwertig ausgestattete „Neubauwohnungen“ mit höheren Grundmieten. Die so ermittelten angemessenen Unterkunftskosten werden den örtlichen Gegebenheiten am Wohnungsmarkt im EN - Kreis im unteren Marktdrittel -in einfacher bis mittlerer Ausstattung – gerecht.

Zur Wahrung der Anforderungen des BSG an ein schlüssiges Konzept für die Herleitung der KdU gelten nunmehr die in der **Anlage 1** aufgeführten Nichtbearbeitungsgrenzen, die durch eine externe Begutachtung durch das Empirica Institut ausgeführt wurde. Diese Begutachtung bezieht sich auf die Ermittlung einer **Nichtbearbeitungsgrenze für die Nettokaltmieten** im Ennepe – Ruhr – Kreis. Diese von Empirica erarbeiteten Nichtbearbeitungsgrenzen stimmen zudem mit den Kostenstrukturen des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Witten überein. Bezogen auf die Ermittlung der kalten Nebenkosten wird auf Ziffer 4.2.1 der Richtlinie verwiesen.

Im Hinblick auf die Lage der Unterkünfte innerhalb der kreisangehörigen Städte gibt es zudem keinerlei Hinweise darauf, dass die bestehenden Nichtbearbeitungsgrenzen für die Unterkunftskosten zu einer Verdichtung von Leistungsempfängern auf bestimmte Stadteile/ Vergleichsräume bzw. Gebiete im Kreis zur Folge hat.

Die derzeit angemessenen Mietobergrenzen werden im Ennepe-Ruhr-Kreis nach den oben genannten Kriterien ermittelt, wobei die Festsetzung auf der **Produkttheorie (angemessene Fläche x angemessener Preis nach den örtlichen Verhältnissen zuzüglich angemessene Nebenkosten / kalte Betriebskosten)** beruht.

Produkttheorie bedeutet auch, dass nur das Produkt aus allen Faktoren als angemessene Mietobergrenze herangezogen wird und nicht die tatsächlichen Merkmale wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe, Preis.

Als Anlagen sind aktuelle Aufstellungen über die angemessenen Unterkunftskosten in den kreisangehörigen Städten beigelegt; sie wurden wie folgt berechnet:

**Für die Kosten eines Eigenheims gelten die Mietpreisobergrenzen entsprechend.**

**Die Mietobergrenzen setzen sich somit aus der Nettokaltmiete und den kalten (umlagefähigen) Betriebskosten zusammen (= Bruttokaltmiete).**

Nach der aktuellen Rechtsprechung des BSG ist wohl davon auszugehen, dass das BSG die Heranziehung von Bruttokaltmieten bevorzugt.<sup>64</sup>

Ohne Einzelfallprüfung ist der jeweilige Richtwert des Produkts in der errechneten Höhe als Höchstbetrag für die angemessenen Kosten der Unterkunft anzusehen.

Nur bei Überschreitung dieses Betrages ist eine Einzelfallprüfung notwendig und vorzunehmen.

**Die Einzelentscheidung ist per Aktenvermerk zu dokumentieren und durch die Teamleitung abzuzeichnen (vgl. hierzu Ziff. II.3.5.).**

---

<sup>64</sup> BSG, Urteil vom 19.10.2010, Az.: B 14 AS 50/10 R und B 14 AS 2/10 R

### **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.<sup>65</sup> In den vorherigen Fassung der Arbeitshilfe der Kosten der Unterkunft bildete jede Kommunen des Ennepe-Ruhr-Kreises einen eigenen Vergleichsraum. Hier zeigte sich, dass in einigen Kommunen des Ennepe-Ruhr-Kreises der Mietwohnungsmarkt nur gering ausgeprägt ist, so dass Wohnungssuchende teils auch auf Nachbarkommunen oder größere Wohnungen ausweichen mussten. In solch ländlichen geprägten Gebieten wie im Ennepe-Ruhr-Kreis ist es sinnvoll, die Vergleichsräume etwas größer zu fassen. In der vorliegenden Aktualisierung 2015 wurden daher kommunale Mietniveaus und Fallzahlen überprüft, um auf dieser Datengrundlage ggf. die Vergleichsräume etwas größer zu fassen. Datengrundlage zur Bestimmung der kommunalen Mietniveaus im Ennepe-Ruhr Kreis sind die Angebotsmieten der empirica-Preisdatenbank. Das Bilden der neuen Vergleichsräume ist aufgrund der Wohnungsmarktsituation auch geboten, so stehen den Hilfeempfängern nun mehr Möglichkeiten bei der Wohnungssuche zu. Es gibt ein größeres Gebiet und eine größere Auswahl zur Anmietung angemessenen Wohnraumes.

Im Ennepe-Ruhr-Kreis bezieht sich der räumliche Vergleichsmaßstab (die Wohnungsmarktzuordnung) auf Vergleichsräume. Die nördliche Kommune Witten bildet den eigenständigen Vergleichsraum I -Nord. Die beiden angrenzenden Kommunen Herdecke und Wetter bilden den zusammengefassten Vergleichsraum II -Nordost. Der Vergleichsraum III - Nordwest umfasst die beiden nordwestlichen Kommunen Hattingen und Sprockhövel. Die übrigen Gemeinden Gevelsberg, Schwelm, Ennepetal und Breckerfeld im südlichen Kreisgebiet bilden zusammen Vergleichsraum IV - Süd. (vgl. Anlage 3).

### **II.3.3.2. Anforderungen an die Datenerhebung und -auswertung**

In der Arbeitshilfe des MAIS NRW werden hierunter die einzelnen Anforderungen beschrieben. Unter anderem 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 Datenbasis,
- 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.<sup>66</sup> Voraussetzung hierfür ist aber, dass sich dieser Anteil auf alle Wohnstandards verteilt.

Mit der Beauftragung des Instituts Empirica geht der Ennepe-Ruhr-Kreis davon aus, die o.g. Voraussetzungen erfüllt zu haben.

<sup>65</sup> BSG Urteil vom 19.02.2009, Az.: B 4 AS 30/08 R.

<sup>66</sup> 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.

### II.3.3.3. Berücksichtigung von Mietspiegeln

In der Arbeitshilfe des MAIS NRW werden Ausführungen zur Hinzunahme von Mietspiegeln gemacht. Insbesondere wird ausgeführt, dass einfache und qualifizierte Mietspiegel nicht bzw. nur bedingt als Grundlage für ein schlüssiges Konzept herangezogen werden können.

Auf die Ausführungen wird an dieser Stelle nicht näher eingegangen (vgl. insoweit Ausführungen Ziff. II.3.3. dieser Arbeitshilfe).

Eine Hinzunahme von im Ennepe-Ruhr-Kreises bestehenden einfachen und qualifizierten Mietspiegeln erfolgt lediglich insofern, als dass die Wertgrenzen mit den vom Institut Empirica empirisch erhobenen Werten verglichen worden sind.

### II.3.3.4. Tabellenwerte nach § 12 WoGG

Die Arbeitshilfe des MAIS NRW führt hierzu aus, dass die Tabellenwerte nach § 12 Wohngeldgesetz (WoGG) keinen geeigneten Maßstab darstellen und als pauschale Nichtbearbeitungsgrenze somit nicht herangezogen werden können.<sup>67</sup>

Dabei ist zu beachten, dass die Tabellenwerte neben der Kaltmiete auch die kalten Betriebskosten beinhaltet.

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

Die Arbeitshilfe des MAIS NRW zu § 22 SGB II besagt an dieser Stelle, sofern die von einem Grundsicherungsträger festgelegten abstrakten Nichtbearbeitungsgrenzen nicht den Anforderungen an ein schlüssiges Konzept genügen würden, die Unangemessenheit einer Wohnung nicht festgestellt werden kann, so dass eine Kostensenkungsaufforderung ins Leere läuft.

Im Falle fehlender lokaler Erkenntnismöglichkeiten sind grundsätzlich die tatsächlichen Aufwendungen des Hilfebedürftigen zu übernehmen.

Dabei stellen die Tabellenwerte der § 12 WoGG keinen geeigneten Maßstab dar, sondern könne allenfalls als ein gewisser Richtwert Berücksichtigung finden, wenn andere Erkenntnisquellen ausgeschöpft sind (vgl. Ziff. II.3.3.4).

Dies würde bedeuten, dass vorerst die Bruttokaltmiete bis zur Höhe der Tabellenwerte nach § 12 WoGG zuzüglich eines **maßvollen (tlw. 10 % -igen) Sicherheitszuschlags** zu übernehmen ist, sofern Ermittlungen zur maßgeblichen Referenzmiete nicht durchgeführt worden sind bzw. ein schlüssiges Konzept in Gänze nicht vorliegt.<sup>68</sup>

### Bearbeitungshinweis nur für das SGB II

Eine derartige Entscheidung hierüber wird jedoch frühestens in der Widerspruchsbearbeitung in 73/1 getroffen.

### II.3.5. Prüfung des Einzelfalles (Konkrete Angemessenheit anhand der 4-Schritt-Prüfung)

Wird die Nichtbearbeitungsgrenze für die Kosten der Unterkunft - vgl. Anlage 3 - bzw. die der Heizkosten – vgl. Anlage 4 – überschritten, ist eine **Prüfung im Einzelfall** vorzunehmen. Durch die Leistungssachbearbeitung muss dann geklärt werden, ob ausnahmsweise eine Abweichung nach oben zulässig ist oder zur Kostensenkung aufzufordern ist.

**Die Prüfung und das Ergebnis sind in der Akte schriftlich zu dokumentieren.**

Die Ermittlung der **konkreten Angemessenheitsgrenze**, erfolgt ebenfalls in vier Prüfschritten:

1. Vergleich Richtwert mit den tatsächlichen Kosten
2. Notwendigkeit eines Abweichens vom Richtwert im Hinblick auf Größe der Wohnung – Einzelfallprüfung

<sup>67</sup> BSG, Urteile vom 19.10.2010, Az.: B 14 AS 2/10 R, vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 10/06, vom 02.07.2009, Az.: B 14 AS 33/08 oder vom 10.09.2013, Az.: B 4 AS 17/ 13 R

<sup>68</sup> BSG, Urteil vom 11.12.2012, Az.: B 4 AS 44/12 R; 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, Az.: B 4 AS 16/11 R

3. Notwendigkeit eines Abweichens vom Richtwert im Hinblick auf Größe die Referenzmiete - Einzelfallprüfung
4. Tatsächliche Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung (Referenzwert)

### II.3.5.1. Vergleich der Referenzwerte mit den tatsächlichen Kosten

Die für den Ennepe-Ruhr-Kreis festgelegten Wohnwertgrenzen (vgl. Produktwerte aus Anlage 3) werden mit den tatsächlichen Werten verglichen.

Liegen die tatsächlichen Kosten der Unterkunft unterhalb der Nichtbearbeitungsgrenzen, so gelten die tatsächlichen Kosten als angemessen und es ist insoweit vom Leistungsträger und vom Leistungsberechtigten nichts zu veranlassen. Die Kosten der Unterkunft werden dabei nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII in tatsächlicher Höhe berücksichtigt.

Liegen die tatsächlichen Kosten der Unterkunft oberhalb der Nichtbearbeitungsgrenzen, sagt dies über die Angemessenheit noch nichts aus. Vielmehr ist nunmehr der konkrete Einzelfall zu betrachten (vgl. II.3.5.2. und II.3.5.3).

### II.3.5.2. Notwendigkeit eines Abweichens vom Richtwert auf Grund von Besonderheiten des Einzelfalles (Zuschlag zur Wohnungsgröße)

Wird die Nichtbearbeitungsgrenze für die Kosten der Unterkunft und Heizung überschritten, ist die Prüfung im Einzelfall vorzunehmen.

Dabei müssen **alle Lebensumstände** des Leistungsberechtigten berücksichtigt werden.

Wie bereits unter Ziff. II.3.2. ausgeführt, sind die in den Nr. 8.2 WNB vorgesehenen Erhöhungen der Wohnungsgröße (um jeweils 15 qm) 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 einzubeziehen.<sup>69</sup> Eine generelle bzw. pauschale Erhöhung der angemessenen Quadratmeterzahl scheidet daher aus.<sup>70</sup>

Somit ist **im begründeten Einzelfall** bei folgenden Personenkreisen bzw. Sachverhalten die Wohnungsgröße **um 15 qm anzuheben** und damit der Richtwert der nächsten Haushaltsgröße zu berücksichtigen:

- für schwer behinderte Menschen (z.B. Blinde, Rollstuhlfahrer),
- für Pflegebedürftige,
- bei Vorliegen eines Härtefalles.

Vorstellbar wäre auch eine Einzelfallprüfung beim Vorliegen sog. „**temporären**“ **Bedarfsgemeinschaften**.

Bei zeitlich befristeten Wohn- bzw. Bedarfsgemeinschaften (temporären BG) hängt es im Einzelfall davon ab, ob ein weiteres Zimmer für die zusätzlich aufgenommene Person einzuräumen ist.<sup>71</sup>

Bei wechselndem Aufenthalt von Kindern in den Haushalten der Eltern wird eine kopffallbezogene Erhöhung der qm-Zahl nur dann in Betracht kommen, wenn das Kind überwiegend in der BG lebt. Anhaltspunkte hierfür können Regelungen des Umgangsrechts oder des Aufenthaltsbestimmungsrechts sein.

- Vgl. hierzu den Punkt X.2 der Arbeitshilfe für weitere Ausführungen zur temporären Bedarfsgemeinschaft.

<sup>69</sup> Erlass des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales des Landes NRW vom 22.01.2013

<sup>70</sup> BSG, Urteil vom 22.08.2012, Az.: B 14 AS 13/12 R und vom 11.12.2012, Az.: B 4 AS 44/12 R

<sup>71</sup> vgl. BSG v. 07.11.2006, Az.: B 7b AS 14/06 R, so auch SG Aachen v. 19.11.2007, Az.: AS 14 AS 80/07 oder SG Dortmund v. 28.12.2010, Az.: S 22 AS 5857/10 ER oder SG Lüneburg v. 31.07.2007, Az.: S 30 AS 968/07 ER

### **Bearbeitungshinweis nur für das SGB II:**

Die Einzelentscheidung ist in Abstimmung mit der unmittelbaren Führungskraft zu treffen und per Aktenvermerk mit der unmittelbaren Führungskraft zu dokumentieren.

### **II.3.5.3. Notwendigkeit eines Abweichens vom Richtwert auf Grund von Besonderheiten des Einzelfalles (Zuschlag zum Richtwert)**

Die Nichtbearbeitungsgrenze (vgl. Produktwerte aus Anlage 3) kann in den (beispielsweise) genannten Fällen entsprechend erhöht werden bei:

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

Die Erhöhung sollte eine **Grenze von max. 10%** nicht überschreiten.

Die Einzelentscheidung ist in Abstimmung mit der unmittelbaren Führungskraft zu treffen und per Aktenvermerk mit der unmittelbaren Führungskraft zu dokumentieren.

### **II.3.5.4 Tatsächliche Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung**

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 Ziff. II.5., insbesondere II.5.2.1. -Wirtschaftlichkeitsprüfung -).

Bestreitet der Hilfebedürftige die tatsächliche Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung, ist vor Einleitung des Kostensenkungsverfahrens nachzuprüfen und mit entsprechenden Angaben zu dokumentieren, dass eine konkrete Wohnung zeitnah zur Verfügung steht.

Dazu werden im Jobcenters EN (in den Regionalstellen) Wohnungsangebote aus der örtlichen Presse gesammelt und archiviert, zum Zwecke der Beweisführung über frei verfügbaren Wohnraum, z.B. Angebote aus dem Stadtspiegel, WAP oder Stadtanzeiger oder aus entsprechenden Internet Immobilienportalen.

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

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.

Der Leistungsberechtigte kann nur auf Wohnungen verwiesen werden, die ihm dem Verbleib in seinem sozialen Umfeld ermöglichen.<sup>72</sup>

Ein Verbleib im sozialen Umfeld ist in der Regel gegeben, wenn die neue Wohnung in einem Umkreis von circa 15 km liegt.<sup>73</sup>

Macht der Leistungsberechtigte geltend, nicht umziehen zu können, müssen besondere Gründe vorliegen,<sup>74</sup> z.B. die Geltendmachung einer besondere Infrastruktur bei Alleinerziehenden (Betreuungsmöglichkeiten etc), die bei einem Umzug unersetzlich verloren gingen.

## **II.4. Angemessenheit der Nebenkosten (kalte Betriebskosten)**

### **II.4.1. Umlagefähige Nebenkosten als Teil der Unterkunftskosten**

Unterkunftskosten für Mietwohnungen und Wohneigentum enthalten regelmäßig die sogenannten Neben- oder Betriebskosten. Diese stellen ebenfalls Unterkunftskosten im Sinne von § 22 Abs. 1 SGB II und § 35 Abs. 1 SGB XII dar.

Die Umlagefähigkeit von Nebenkosten für Miet- oder Genossenschaftswohnungen erfolgt nach Maßgabe des Bürgerlichen Gesetzbuches und der Betriebskostenverordnung (vgl. § 556 Abs. 1 BSG i.V.m. § 2 BetrKV):

<http://www.gesetze-im-internet.de/betrkv/index.html>.

Zu den umlagefähigen Kosten zählen z.B. die Kosten für (vgl. auch Ziff. II.4.1. der Arbeitshilfe MAIS NRW):

- die Müllabfuhr und Straßenreinigung
- das Wasser und Abwasser
- die Sach- und Haftpflichtversicherung
- den Hauswart (Hausmeister)
- die Reinigung und Wartung von Etagenheizungen
- den Betrieb zentraler Warmwasserversorgungseinheiten
- den Betrieb der Gemeinschaftsantennenanlage
- die Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- den Betrieb von Personen- und Lastenaufzügen
- die Gartenpflege
- die Beleuchtung der gemeinsam genutzten Gebäudeteile (Flure, Keller, Dachböden etc.)

Besitzt das betriebskostenmäßig abgerechnete Gebäude einen gewerblichen, nicht zu Wohnzwecken genutzten Teil, sind die Betriebskosten für diesen Gewerbeteil, gesondert durch den Eigentümer (Vermieter, Verwalter) abzurechnen. Diese Kosten dürfen nicht auf die Betriebskosten für den zu Wohnzwecken bewohnten Teil umgelegt werden.

Die als Bedarf geltend gemachten Betriebskosten sind zu Leistungsbeginn und danach nachlaufend per jährlicher Betriebskostenabrechnung anzufordern und bei der Leistungsberechnung im Rahmen der Angemessenheit zu berücksichtigen.

### **II.4.2. Angemessenheit der Nebenkosten (Kalte Nebenkosten)**

Als Bedarf im Sinne von § 22 SGB II und § 35 SGB XII sind nur die nach Punkt II.4.1 umlagefähigen Nebenkosten anerkennungswürdig.

Grundlage für die Bemessung der örtlich angemessenen kalten Nebenkosten bildet der Bundesbetriebskostenspiegel 2013 des Mieterbundes e.V. ([www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de)).

In Anlehnung an die sozialgerichtliche Rechtsprechung zum angemessenen Wasserverbrauch im Ennepe-Ruhr-Kreis ist von einem monatlichen angemessenen Wasserverbrauch von 3,3 m<sup>3</sup> pro Person auszugehen.<sup>75</sup>

<sup>72</sup> BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7bAS 10/06 R

<sup>73</sup> LSG Hessen Beschluss vom 23.07.2007, Az.: L 9 AS 91/06

<sup>74</sup> vgl. BSG, Urteil vom 19.02.2009, Az.: B 4 AS 30/08 R

<sup>75</sup> LSG Hamburg 11.01.2007, Az.: L5 B 531/06; SG Köln 16.09.2009, S 17 AS 1/09; SG Gießen 13.10.2006, S 25 AS 420/05

Sind in der Unterkunft eigene Wasserzähler vorhanden, sind die tatsächlichen Kosten – sofern angemessen – als Teil der KdU in vollem Umfang zu berücksichtigen. Bei unangemessenen Wasserkosten und eigenen Zählern, ist Punkt II.5 zu beachten. Als Grundlage für die Wasserkostenberechnung dient in diesen Fällen die Abrechnung des Vermieters bzw. des Wasserversorgers.

Darüber hinaus wurden, aus den Betriebskosten gemäß des Bundesbetriebskostenspiegels, die darin angesetzten Werte für Heiz- und Warmwasserkosten herausgerechnet, da diese gesondert bei den Heizkosten bzw. bei der Gewährung eines Mehrbedarfs für Warmwasser Berücksichtigung finden.

Auf Grundlage der hier vorliegenden Informationen zur Kostenstruktur von Wohnungen im EN-Kreis (wie z.B. den örtlichen Mietspiegeln aus Hattingen und Witten, dem LEG-Wohnungsmarktreport) erscheint, auch unter Auswertung eigener Bestandsfälle, die Anwendung des BK-Spiegel Bund den tatsächlichen Gegebenheiten im EN-Kreis bzgl. der BK-Kosten-Struktur eher gerecht zu werden.

Somit geht der Ennepe-Ruhr-Kreis davon aus, dass kalte Nebenkosten (ohne Heizkosten, Warmwasserkosten, Wasser- und Abwasserkosten) als angemessen anzusehen sind, solange sie nicht mehr als 1,76 € pro m<sup>2</sup> (angemessene Wohnungsgröße) auf Grund des Bundesbetriebskostenspiegel 2013/2014 betragen.

### **II.4.3. Nachzahlung von Nebenkosten**

Nachzahlungen sind insbesondere dann als notwendig anzusehen, wenn und soweit der angemessene Jahresbetrag der abstrakten Nichtbearbeitungsgrenze (Bruttokaltmiete pro Jahr) nicht überschritten wird.

- Nachzahlungsbeträge bis 2,00 € je qm angemessener Wohnfläche können ohne zwingende Einzelfallprüfung übernommen werden; z.B.

1-Personen-Haushalt, 50 m<sup>2</sup>:

2,00 € x 50 m<sup>2</sup> = 100,00 €, „Bagatellgrenze“ .

Sofern sich im Einzelfall aufgrund besonderer Umstände ergibt, dass eine Nachforderung die sog. „Bagatellgrenze“ übersteigt, ist zu überprüfen, ob die Nachforderung noch übernommen werden kann. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass der Leistungsberechtigte in der Regel nur die Aufwendungen für Wasser/Abwasser durch seinen Verbrauch beeinflussen kann, wenn eigene Zählgeräte vorhanden sind.

### **Die Einzelentscheidung ist per Aktenvermerk zu dokumentieren.**

Liegen konkrete Anhaltspunkte für unwirtschaftliches Verhalten vor, ist die hilfebedürftige Person innerhalb einer angemessenen Frist zur Verhaltenskorrektur aufzufordern. Daran kann sich ein Kostensenkungsverfahren anschließen. Bis zu diesem Verfahren sind die tatsächlichen Kosten zu übernehmen.<sup>76</sup>

Die Leistungsberechtigten sind 1mal jährlich aufzufordern, die aktuellen Betriebs- und/ oder Heizkostenabrechnungen beziehungsweise die aktuellen Nachweise über die angefallenen und die anfallenden Kosten für Unterkunft und Heizung einzureichen.

Sofern die Leistungsberechtigten geltend machen, dass sie keine Abrechnungen von Ihrem Vermieter erhalten, ist dies schriftlich mit dem Hinweis darauf, dass die geleisteten monatlichen Abschläge weder zu Nachzahlungen noch zu Guthaben geführt haben, vom Vermieter zu bestätigen. Zugleich ist dies in der Akte zu vermerken.

Im Fall einer notwendigen Nachzahlung von Betriebskosten übernimmt der Leistungsträger den Nachforderungsbetrag in tatsächlicher Höhe. Berechtigte Nebenkostenforderungen des Vermieters

---

<sup>76</sup> LSG BB, Urteil vom 11.11.2010, Az.: L 26 AS 1060/09



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. 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.).

Der Antrag auf Übernahme von Betriebs- und/ oder Heizkostennachzahlungen ist bereits von dem Antrag auf Gewährung von Grundsicherungsleistungen umfasst. Eine separate Antragstellung ist nicht erforderlich. Es handelt sich hierbei um laufende Kosten der Unterkunft und Heizung, die aufgrund gezahlter Abschläge nachträglich abgerechnet werden. Wird die Betriebs- und/ oder Heizkostenabrechnung dem Grundsicherungsträger nicht zeitnah nach Zugang beim Leistungsberechtigten vorgelegt, kann das Begehren auf Übernahme der Nachzahlung daher **nicht** aufgrund verspäteter Antragstellung abgelehnt werden.<sup>77</sup>

Sofern ein Vermieter eine Abrechnung direkt übersendet, empfiehlt sich jedoch den Leistungsberechtigten aufzufordern, ein gesondertes Schreiben über sein Einverständnis zur Nebenkostenabrechnung zu übersenden. So wird vermieden, dass eine Nebenkostenabrechnung geprüft und bewilligt wird, obwohl der Hilfeempfänger in Widerspruch gegen den Vermieter gegangen ist.

Die Übernahme einer Nachzahlung setzt voraus, dass zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Abrechnung Hilfebedürftigkeit im Sinne des SGB II gegeben ist. Die Hilfebedürftigkeit kann sich auch erst durch die Einbeziehung der Nebenkostenabrechnung in die Bedarfe für Unterkunft und Heizung ergeben.

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

Hinsichtlich der Höhe des nachzuzahlenden Betrages ist zu prüfen, inwieweit die Nachzahlung möglicherweise daraus resultiert, dass geschuldete Vorauszahlungen vom Leistungsberechtigten nicht oder nicht vollständig geleistet wurden. Insoweit scheidet eine Übernahme nach § 22 Abs. 1 SGB II aus. Die auf nicht geleistete Vorauszahlungen entfallenden Beträge stellen Schulden im Sinne des § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 SGB XII dar, deren darlehensweise Übernahme gesondert zu prüfen ist.

## **II.5 Kostensenkungsverfahren u. Übernahme unangemessener Unterkunftskosten**

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden nur in angemessener Höhe bei der Leistungsabrechnung anerkannt, §§ 22 Abs. 1 SGB II, 35 SGB XII.

Ein Kostensenkungsverfahren ist nur einzuleiten, wenn

- die tatsächlichen Unterkunftskosten über der Nichtbearbeitungsgrenze bzw. abstrakten Angemessenheitsgrenze liegen,
- keine hinreichenden Gründe im Rahmen der konkreten Angemessenheitsprüfung im Einzelfall vorliegen,
- Angemessener Wohnraum zur Verfügung steht,
- ein Wohnungswechsel möglich ist,
- ein Wohnungswechsel zuzumuten ist und
- ein Wohnungswechsel wirtschaftlich wäre.

Wird zur Kostensenkung aufgefordert, hat diese Aufforderung gegenüber dem Leistungsberechtigten schriftlich und mit einer entsprechenden Begründung zu erfolgen.

Verfahrensrechtlich erfolgt die Aufforderung zur Kostensenkung in einem dreistufigen Verfahren:

- Hinweisschreiben zur Kostensenkung
- Anhörung vor Erlass des Kostensenkungsbescheides
- Kostenabsenkungsbescheid

Bei Kostensenkungsverfahren ist somit zu beachten, dass diese grundsätzlich aus drei Schritten (Informationsschreiben/ Anhörung/ Bescheid) bestehen, da meist in einen laufenden Bewilligungsabschnitt eingegriffen wird. Sollte jedoch ausnahmsweise das Kostensenkungserfordernis zusammen mit einem Bewilligungsabschnitt anfallen bedarf es jedoch nur zweier Schreiben, da nicht in

<sup>77</sup> vgl. BSG, Urteil vom 22.03.2010, Az.: B 4 AS 62/09 R

einen laufenden Bewilligungsabschnitt eingegriffen wird. Zum Einen ist dies das Informationsschreiben und zuletzt der Kostensenkungsbescheid.

### II.5.1. Wirtschaftlichkeitsprüfung

Es ist vor der Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens die gesetzliche Pflicht zur Durchführung einer Wirtschaftlichkeitsprüfung nach § 22 Abs. 1 S.4 SGB II zu beachten.

Ein Kostensenkungsverfahren ist regelmäßig unwirtschaftlich, wenn die KdU nur gering über dem Richtwert liegen (< 5 %) und die Mehrkosten selbst auf lange Sicht in keinem Verhältnis zu den mit einem Umzug zu erwartenden Kosten stehen.

Dazu werden folgende Präzisierungen vorgenommen:

- **Leistungen für kurze Dauer (Prognose zu einer Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt)**  
sind in der Regel bei Leistungszeiträumen bis zu 6 Monaten anzunehmen.
- **Verhältnismäßigkeit einer Kostensenkung durch Umzug**  
Sofern der Richtwert Produkt um nicht mehr als 5 % überschritten wird und die voraussichtlich durch den Umzug verursachten Kosten (idR Umzugs- und ggfs. Renovierungskosten) im Vergleich mit den zu erwartenden eingesparten KdU Leistungen pro Jahr niedriger ausfallen, kann unterstellt werden, dass eine Kostensenkung durch Umzug unwirtschaftlich ist. Die Entscheidung kein Kostensenkungsverfahren durchzuführen ist per Aktenvermerk zu dokumentieren.

Die durchzuführende Prüfung bei Überschreitung der Nichtbearbeitungsgrenze ist schriftlich in der Akte zu dokumentieren und mit der unmittelbaren Führungskraft abzustimmen.

### II.5.2. Unmöglichkeit der Kostensenkung aus rechtlichen und persönlichen Gründen

Die **rechtliche Unmöglichkeit** eines Wohnungswechsels könnte sich u.U. aus dem Vorliegen eines Zeitmietvertrages und/oder der fehlende Zustimmung des Hauptvermieters zur Untermiete ergeben.

Ist eine Kostensenkung objektiv möglich, ist die (individuelle) Zumutbarkeit der Kostensenkung aus **persönlichen Gründen** zu prüfen. So können akute Erkrankungen, schwere Operationen oder psychische Störungen, kurzzeitiger SGB II-Bezug (Sperrzeit beim Alg I-Bezug) eine zumindest zeitlich befristete Unzumutbarkeit auslösen. Hierbei sind jedoch strenge Maßstäbe anzulegen.<sup>78</sup>

Die durchzuführende Prüfung der (temporären) Unmöglichkeit ist schriftlich in der Akte zu dokumentieren und mit der unmittelbaren Führungskraft abzustimmen.

## III. Leistungen für Heizung

### III.1 Allgemeines

Heizkosten werden wie die übrigen Unterkunftskosten in angemessener Höhe erbracht, § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 4 SGB XII. Die Heizkosten sind dabei gesondert von den übrigen Unterkunftskosten zu betrachten und einer gesonderten Angemessenheitsprüfung zu unterziehen.<sup>79</sup>

### III.2 Umfang der Heizkosten

Zu den Heizkosten gehören neben den tatsächlichen Kosten für die Heizenergie insbesondere auch die

- Grund- und Zählergebühren,

<sup>78</sup> vgl. LSG NRW, Urteil vom 08.06.2009, Az.: L 7 B 411/08 AS ER in Bezug auf eine mögliche Unzumutbarkeit bei ständiger psychiatrischer Behandlung; BSG, Urteil vom 19.02.2009, Az.: B 4 AS 30/08 R (mit Beispielsnennung); BSG, Urteil vom 20.08.2009, Az.: B 14 AS 41/08 R

<sup>79</sup> BSG, Urteile vom 02.07.2009, Az.: B 14 AS 36/08 R; vom 02.07.2009, Az.: B14 AS 33/08 R; vom 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R

- mietrechtlich geschuldeten Kosten für Wartung und Instandhaltung und die Kosten für Betriebsstrom der Heizanlage.
- Schornsteinfegergebühren
- Messungen nach dem Immissionsschutzgesetz
- Gebühren für die Heizkostenverteilung

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

### **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 bzw. § 35 Abs. 4 SGB XII fallen die Vorauszahlungen damit auch während der Monate, in denen eine Beheizung der Unterkunft tatsächlich nicht erforderlich ist.<sup>80</sup> Auch nach Ende der vorgelegten Vertragsabrechnung des Energieanbieters ist davon auszugehen, dass Heizkosten in der Regel beim Hilfebedürftigen weiter anfallen werden, so dass keine Unterbrechung der Heizkostengewährung zu erfolgen hat bzw. erfolgen sollte.

#### **III. 2.1.1. Besonderheit der Berechnungen der Stromkosten für den Betrieb Heizungsanlage**

Die Betriebskosten für den Betrieb der Heizungsanlage sind als Teil der KdU berücksichtigungsfähig.<sup>81</sup> Dies gilt z.B. für den Fall, dass der Leistungsberechtigte eine eigene Gasetagenheizung besitzt oder über Hauseigentum mit einer eigenen Heizungsanlage verfügt. Die Kosten für den Betriebsstrom werden mit 5 % der Brennstoffkosten bemessen<sup>82</sup> und können übernommen werden, soweit sie als Heizkosten noch zusammen mit den Brennstoffkosten angemessen sind.

#### **III.2.1.2 Besonderheit Heizungskosten bei Elektronachtspeicherheizungen**

Die Abrechnungen der Energieversorger weisen in der Regel zwei Stromtarife aus. Zum einen den Hauptstrom (Hochtarif - Tagstrom - HT) und den günstigeren Nachtstrom. Bei der Festsetzung der monatlichen Heizungskosten ist grundsätzlich der Betrag für den Nachtstrom (NT) einschließlich Stromsteuer sowie ggf. des hälftigen Verrechnungspreises für den Zweitartifizähler zu Grunde zu legen. Die Prüfung der Angemessenheit der Heizungskosten ist hier nicht grundsätzlich außer Acht zu lassen – siehe Punkt III.3.2.

#### **III.2.2. Einmalige Heizkosten**

Müssen sich die Leistungsberechtigten das Heizmaterial selbst beschaffen, erhalten sie keine monatliche Abschlagszahlung. Die Kosten für das Heizmaterial werden grundsätzlich nur im Monat der Beschaffung als Bedarf berücksichtigt. Zu beachten ist dabei, dass aktuell ein notwendiger Bedarf bestehen muss. Ein Anspruch entsteht grundsätzlich erst, wenn das vorhandene Heizmaterial (fast) verbraucht ist.

Die Beschaffung des Heizmaterials soll den künftigen Heizbedarf decken. Eine mehrmonatige Bevorratung ist möglich und aus wirtschaftlichen Gründen sinnvoll. Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts sollen für sechs Monate bzw. bei Ausnahmen bis zu 12 Monate bewilligt werden. Vor diesem Hintergrund sollte bei der angemessenen Menge des Heizmaterials auf den jeweiligen Bewilligungszeitraum abgestellt werden. Der Zeitraum für den angenommenen Heizmaterialbedarf sollte mit dem Bewilligungszeitraum in der Regel deckungsgleich sein. Eine weitergehende "Bevorratung" kann dann sinnvoll sein, wenn ein weiterer SGB II-Leistungsbezug hinreichend wahr-

<sup>80</sup> BSG, Urteil vom 16.05.2007, Az.: B 7b AS 40/06 R

<sup>81</sup> BSG, Urteil vom 07.07.2011, Az.: B 14 AS 51/10 R

<sup>82</sup> LSG Niedersachsen vom 10.07.2012, Az.: L 7 AS 988/11

scheinlich ist.<sup>83</sup> Auch wenn die gewährten Leistungen für das Heizmaterial zu gering sind, um damit wirtschaftlich Brennstoffe zu kaufen, empfiehlt sich eine Gewährung über den Bewilligungszeitraum hinaus.

Bewilligt wird der angemessene Monatsbetrag laut bundesweitem Heizspiegel. Ist zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Heizbeihilfe jedoch ein Ausscheiden aus dem Leistungsbezug vor Ablauf des berücksichtigten Zeitraums absehbar, ist ggf. nur eine anteilige Gewährung des Bedarfes vorzunehmen.

Zusätzliche Brennstoffbeihilfen können im Ausnahmefall bei nachgewiesener zweckentsprechender Verwendung der bereits gezahlten Leistungen gewährt werden, wenn die Besonderheit des Einzelfalles dies erfordert.

Grundsätzlich sollte bei jedem Hausbesuch der Brennstoffvorrat überprüft und festgehalten werden, mindestens bei Neuanträgen und erstmaligen Anträgen auf einmalige Brennstoffhilfen.

Einmalige Heizkosten gehören zu den laufenden Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII, d.h. es ist kein Bescheid über eine einmalige Beihilfe, sondern ein Änderungsbescheid für den Monat der Gewährung zu erteilen (wie auch bei Nebenkostennachzahlungen bzw. -guthaben).

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

### III.3 Angemessenheit der Heizkosten

#### III.3.1 Abstrakte Nichtbearbeitungsgrenze für die Heizkosten

Eine Auswertung der Kreissozialämter im Herbst 2004 hat für den Personenkreis der Sozialhilfeempfänger einen Durchschnittsbetrag von 0,85 € pro Quadratmeter der tatsächlichen Wohnfläche ergeben; unter Berücksichtigung der bereits absehbaren Energiepreiserhöhungen wurde ein Zuschlag von 0,15 € je qm berücksichtigt.

Aufgrund aktueller Energiepreisveränderungen ist der Durchschnittsbetrag nach fachlicher Überprüfung jeweils angepasst worden.

Zeitpunkt	je m <sup>2</sup> maßgebende Wohnfläche
01.01.2005	1,00 €
01.10.2005	1,15 €
01.01.2007	1,25 €
01.01.2009	1,50 €

Die Nichtbearbeitungsgrenze für angemessene Heizkosten ab 01.01.2009 berechnet sich wie folgt:

$$\text{abstrakte}^{84} \text{ Wohnfläche bei Einhaltung des Richtwertes} \\ = \text{m}^2 \times 1,50 \text{ €} = \text{abstrakte Nichtbearbeitungsgrenze.}$$

Ohne Einzelfallprüfung sind derzeit Heizkosten in Höhe von **1,50 €/m<sup>2</sup> abstrakter Wohnfläche** als angemessen anzusehen. Eine Vergleichsberechnung von Heizkosten nach dem Bundesheizkostenspiegel hat gezeigt, dass eine Anpassung des o.g. Wertes pro m<sup>2</sup> maßgebender Wohnfläche derzeit nicht erforderlich ist.

Nur bei Überschreitung dieses Betrages ist eine Einzelfallprüfung notwendig. Es bestehen keine Bedenken, 1,50 €/m<sup>2</sup> maßgebende Wohnfläche „rückwirkend“ zugrunde zu legen bei der Prüfung, ob und in welchem Umfang Heizkosten aufgrund der Verbrauchsendabrechnung übernommen werden können.

<sup>83</sup> BSG, Urteil vom 06.05.2007, Az.: B 7b AS 40/06 R

<sup>84</sup> siehe letzter Absatz „Wichtiger Hinweis Ziff. II.3.2. dieser Arbeitshilfe“

- ☞ Wird die Nichtbearbeitungsgrenze um mehr als 20% überschritten, ist grundsätzlich eine Einzelfallprüfung entsprechend der unter III.3 genannten Faktoren unter Anwendung des Heizkostenspiegels vorzunehmen.

#### Beispiel A:

Eine alleinstehende Person weist pro Monat Heizkosten in Höhe von 85,00 € nach. Es ist zu prüfen, ob diese in vollem Umfang bei der Leistungsberechnung zu berücksichtigen sind.

Abstrakte Nichtbearbeitungsgrenze  $1,50 \text{ €} \times 50 \text{ m}^2 = 75,00 \text{ €}$  (1. Schritt)  
- Hier nicht bedarfsdeckend, 2. Prüfschritt erforderlich.

Erhöhte Nichtbearbeitungsgrenze  $1,80 \text{ €} \times 50 \text{ m}^2 = 90,00 \text{ €}$  (2. Schritt)  
- 90,00 € sind als monatliche Heizkosten berücksichtigungsfähig.

#### Beispiel B:

Eine alleinstehende Person weist pro Monat Heizkosten in Höhe von 120,00 € nach. Es handelt sich um eine Wohnung mit Nachtspeicheranlagen (Heizstrom). Die Person wohnt in einem Haus mit einer Gesamtwohnfläche laut Mietbescheinigung von 185 m<sup>2</sup>. Pro Einheit (NT – Strom) berechnet der Energieversorger einen Preis inkl. MwSt von 0,15 € und pro Jahr wird eine Grundgebühr von 480,00 € in Rechnung gestellt. (inkl. MwSt).

Abstrakte Nichtbearbeitungsgrenze  $1,50 \text{ €} \times 50 \text{ m}^2 = 75,00 \text{ €}$  (1. Schritt)  
- Die Berechnung ist nicht bedarfsdeckend, 2. Prüfschritt erforderlich.

Erhöhte Nichtbearbeitungsgrenze  $1,80 \text{ €} \times 50 \text{ m}^2 = 90,00 \text{ €}$  (2. Schritt)  
- Die Berechnung ist nicht bedarfsdeckend,

3. Prüfschritt per Heizkostenspiegel erforderlich.

Angemessener Verbrauch pro Jahr für Heizstrom: 12.800 kWh Heizstrom  
(siehe Anlage Heizkostenspiegel)

Berechnung der angemessenen Jahreswerte:  
 $0,15 \text{ €} \times 12.800 \text{ kWh} + 480,00 \text{ €} = 2.400,00 \text{ €}$


Berechnung der angemessenen Monatswerte:  
 $0,15 \text{ €} \times 12.800 \text{ kWh} + 480,00 \text{ €} / 12 = 200,00 \text{ €}$

Es sind die nachgewiesenen Heizkosten in Höhe von 120,00 € monatlich in vollem Umfang berücksichtigungsfähig.

### III.3.2 Nichtprüfungsgrenzen der Heizkosten

Im Fall einer Überschreitung der Heizkosten nach Punkt III.3.1 ist eine Prüfung des Einzelfalles anhand des **Bundesheizkostenspiegels** (vgl. Anlage 7) vorzunehmen. Auf Grundlage der Gesamtwohnfläche des Hauses, der Personenanzahl im Haushalt, der maximal pro Jahr angemessenen Verbrauchswerte laut Bundesheizkostenspiegel, der Heizungsart und den anfallenden Kosten für die Beheizung (Verbrauchs- und Grundkosten) sind die monatlich angemessenen Heizkosten zu errechnen.

Im Bescheid an den Leistungsberechtigten ist die Berechnung nachvollziehbar darzustellen und auf die maximal angemessenen Kosten pro Jahr und ein entsprechendes Heizverhalten hinzuweisen.

	Gebäudefläche (Z) in m <sup>2</sup>	Verbrauch in kWh je m <sup>2</sup> und Jahr (Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2013)			
		niedrig	mittel*	erhöht*	zu hoch*
 Heizöl	100 – 250	< 118	118 – 175	176 – 256	> 256
	251 – 500	< 114	114 – 172	173 – 251	> 251
	501 – 1.000	< 111	111 – 168	169 – 246	> 246
	> 1.000	< 106	106 – 162	163 – 238	> 238

Quelle: Heizspiegel Bundesweit 2014, Herausgeber: co2online gGmbH in Zusammenarbeit mit dem deutschen Mieterbund e.V.

#### Anlage 7 Bundesheizkostenspiegel

##### Beispiel 1:

Eine alleinstehende Person lebt in einer 50 m<sup>2</sup> großen und mit Heizöl beheizten Mietwohnung in einem Mehrfamilienhaus mit einer Gesamtgröße von 450 m<sup>2</sup>. Der Vermieter ist für die Beschaffung des Heizöls verantwortlich. In diesem Fall wären ohne Prüfung des konkreten Einzelfalles Heizkosten in folgender Höhe zu übernehmen:

**angemessene m<sup>2</sup> x Verbrauchswert aus der rechten Spalte Heizkostenspiegels x gezahlter Preis/kWh**  
= **Angemessene Heizkosten pro Jahr**

Im konkreten Fall wären das 50m<sup>2</sup> x 251 kWh x 0,09 € = 1.129,50 €/Jahr bzw. 94,00 €/Monat.

##### Beispiel 2:

Eine Einzelperson bewohnt eine Wohnung in einem Haus mit einer Gesamtwohnfläche von 550 m<sup>2</sup> mit einer Gasetagenheizung und einer darin integrierten gasbefeuerten Warmwasserbereitungseinheit. Das Gas kostet beim Energieanbieter 0,06 € pro kWh und der monatliche Grundpreis für die Bereitstellung des Gases 30,00 €. Der Gaspreis beträgt inklusive MwSt 360,00 € jährlich. Dies ergibt folgende Berechnung der angemessenen Heizkosten laut Bundesheizkostenspiegel:

12.750 kWh x 0,06 € =	765,00 €
Grundkosten pro Jahr	360,00 €
Gesamt	1.125,00 € / 12 Monate = 93,75 € monatliche Heizkosten

##### Wichtiger Hinweis:

Bei der Berechnung der angemessenen Heizkosten ist nicht auf die tatsächlichen, sondern die abstrakte angemessene Wohnfläche abzustellen<sup>85</sup>, unabhängig davon, ob die tatsächliche Wohnungsgröße unter- oder oberhalb der abstrakten Wohnfläche liegt.

### 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.

Als mögliche Gründe für eine im Einzelfall „angemessene“ Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze kommen beispielhaft in Betracht

<sup>85</sup> BSG, Urteile vom 12.05.2013, Az.: B 14 AS 60/12 R; vom 13.04.2011, Az.: B 14 AS 32/09 R; vom 02.07.2009, Az.: B 14 AS 36/08 R und vom 02.07.2009, Az.: B 14 AS 33/08 R

- persönliche Gründe
  - Krankheit oder Behinderung (ggf. ist ein Attest zu verlangen oder eine ärztliche Begutachtung zu veranlassen),
  - ggf. Pflegebedürftigkeit
- bauliche/sonstige Gründe
  - außergewöhnliche Umstände (Lage der Wohnung im Gebäude, unbeheizte Nachbarwohnungen, mangelhafte Dämmung o.ä.),
  - außergewöhnliche, unvorhersehbare Preisausschläge bei Energiekosten,
  - besondere Witterungsumstände

Eine Sachverhaltsermittlung zu einem erhöhten Energiebedarf kann per Mietbescheinigung geklärt und dementsprechend berücksichtigt werden.

Die durchzuführende Prüfung bei Überschreitung der Nichtbearbeitungsgrenze ist schriftlich in der Akte zu dokumentieren und mit der unmittelbaren Führungskraft abzustimmen.

#### IV. Warmwasseraufbereitung gem. § 21 Abs. 7 SGB II, § 30 Abs. 7 SGB XII

Gem. § 21 Abs. 7 SGB II wird ein Mehrbedarf anerkannt bei Leistungsberechtigten, soweit Warmwasser durch in der Unterkunft installierte Vorrichtungen erzeugt wird (dezentrale Warmwasserzeugung) und deshalb keine Bedarfe für zentral bereitgestelltes Warmwasser nach § 22 anerkannt werden. Dieser Mehrbedarf wird jeweils anhand der derzeit aktuellen Regelbedarfe prozentual gewährt und nach jeder Erhöhung des Regelsatzes neu fest geschrieben.

Folgende Beträge sind somit im Jahr 2015 als Mehrbedarf zu gewähren:

Regelbedarfsstufen	Regelbedarfshöhe	Mehrbedarf in %	Betrag
1	399,00 €	2,3	9,18 €
2	360,00 €	2,3	8,28 €
3	320,00 €	2,3	7,36 €
4	302,00 €	1,4	4,23 €
5	267,00 €	1,2	3,20 €
6	234,00 €	0,8	1,87 €

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

Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt (§ 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II).

Die Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs „Erforderlichkeit“ eines Umzuges“ ist im engen Zusammenhang mit den Voraussetzungen und Konsequenzen einer fehlenden Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II zu sehen.

Daher wird die gesamte Thematik in der Gliederungsziffer IX.2. behandelt.

#### VI. Rückzahlungen und Guthaben

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 Verrechnung ist neben der Verwaltungsvereinfachung die Tatsache, dass eine Berücksichtigung des Guthabens als Einkommen eine Bereinigung nicht zu erfolgen hat. Bei einer Berücksichtigung als Einkommen würde das Guthaben dann primär auf Bundesmittel (Regelbedarf) angerechnet werden, obwohl die überzahlten Beträge zuvor aus kommunalen Mitteln erbracht worden sind<sup>86</sup>.

Rückzahlungen sind Beträge, die dem Leistungsberechtigten tatsächlich zufließen.

<sup>86</sup> BT-Drs. 16/1696

Guthaben verbleiben beim Vermieter/Versorger und werden mit anderen/künftigen Forderungen verrechnet.

Bei der Prüfung der Jahresabrechnung sind die gewährten Betriebs- und Heizkosten den tatsächlichen laut Abrechnung entstandenen Betriebs- und Heizkosten gegenüberzustellen.

Erfolgt die Gutschrift des Guthabens im letzten Monat vor einer ALG II – Einstellung, kann mangels Leistungsbezugs im Folgemonat die Rückzahlung oder das Guthaben nicht von den KdU / KdH abgesetzt werden.

Eine Rückzahlung oder ein Guthaben, die/das dem Antragssteller im Monat vor dem Leistungsbeginn erstattet wird, ist nicht ab dem ersten Monat des Leistungsbezuges von den KdU / KdH abzusetzen. In Anlehnung an die ständige Rechtsprechung des BSG ist bei der Berechnung der ALG II-Leistungen als Einkommen grundsätzlich alles zu berücksichtigen, was jemand nach Antragstellung wertmäßig dazu erhält; Vermögen ist alles, was er vor Antragstellung bereits hatte. Laufende Einnahmen sind für den Monat zu berücksichtigen, in dem sie zufließen.<sup>87</sup>

☞ Bei der Antragstellung ist dennoch zu erfragen, ob es im letzten Monat Rückerstattungen oder Gutschriften gegeben hat. Die zuletzt erstellte Betriebs- und Heizkostenabrechnung ist bei der erstmaligen Beantragung von Leistungen und danach jedes Jahr vom Leistungsberechtigten anzufordern. Entstehen regelmäßig Guthaben, ist eine Herabsetzungen der Vorauszahlungen durch den Leistungsberechtigten beim Vermieter bzw. Energieversorger zu veranlassen.

Erhalten nicht alle Personen im Haushalt Sozialleistungen, ist die Rückzahlung oder das Guthaben auch nur anteilig für die bedürftigen Personen abzusetzen. Gleiches gilt bei einer gemischten Bedarfsgemeinschaft.

Hat der Leistungsberechtigte einen Teil der Nebenkosten (z.B. wegen Unangemessenheit) selbst aus dem Regelbedarf bestritten, so ist dieser Anteil nicht anzurechnen.<sup>88</sup> Eine Anrechnung erfolgt dann nur im Verhältnis der von ihm selbst getragenen Nebenkosten zu den gesamten Nebenkosten.

Nachzahlungen sind ohne gesonderten Antrag zu übernehmen, wenn und soweit der angemessene Jahresbetrag (siehe III.3.1. abstrakte Nichtbearbeitungsgrenze) nicht überschritten wird.<sup>89</sup> Bei erstmaliger Überschreitung sind zunächst die Nachforderungsbeträge zu übernehmen und ggf. ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

➤ Nachzahlungsbeträge bis 2,00 € je qm tatsächlicher Wohnfläche bei Einhaltung des Richtwertes können ohne zwingende Einzelfallprüfung übernommen werden; z.B.

1-Personen-Haushalt, 50 qm:

$2,00 \text{ €} \times 50 \text{ m}^2 = 100,00 \text{ €}$  „Bagatellgrenze“ .

☞ Die Bagatellgrenze gilt nicht, wenn die Kosten bereits auf ein angemessenes Maß gesenkt worden sind.

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 (vgl. obige Begriffsbestimmung des „Guthabens“).<sup>90</sup> 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.

<sup>87</sup> vgl. BSG, Urteile vom 24.02.2011, Az.: B 14 AS 45/09 R und vom 13.07.2008, Az.: B 14 AS 26/07 R

<sup>88</sup> BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az.: 7b AS 8/06 R

<sup>89</sup> BSG, Urteil vom 22.03.2010, Az.: B 4 AS 62/09 R

<sup>90</sup> SG Dresden, Urteil vom 29.06.2010, Az.: S 40 AS 390/09.



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.<sup>91</sup>

Wird (z.B. bei einer Jahresendabrechnung vom Energieversorger) ein Heizkostenguthaben mit einer Stromnachforderung verrechnet und nur die Differenz als Guthaben ausgewiesen, kann im Rahmen des § 22 Abs. 3 SGB II auch nur dieser Anteil berücksichtigt werden, da nur dieses Guthaben beim Leistungsberechtigten als „bereites“ Mittel berücksichtigt werden kann.<sup>92</sup>

Eine Verrechnung des Guthabens erfolgt zunächst im Folgemonat. Übersteigen das Guthaben oder die Rückzahlungen die entsprechende Aufwendung im Folgemonat, ist der noch offene Verrechnungsbetrag mit den Bedarfen für Unterkunft und Heizung in den Folgemonaten zu verrechnen.

Dividendenzahlungen von Wohnungsgenossenschaften sind nicht als Guthaben den Kosten der Unterkunft zuzuordnen, sondern als Einkommen bei der Leistungsberechnung zu berücksichtigen. So ist zumindest 1 mal jährlich beim Leistungsberechtigten abzufragen, ob eine Dividendenzahlung erfolgt ist.

### **Nebenkostenguthaben im Insolvenzverfahren bei Leistungsbezug**

Hat ein Schuldner gegen den Vermieter aufgrund einer Nebenkostenabrechnung einen Erstattungsanspruch wegen nicht verbrauchter Vorauszahlungen, steht dieser Anspruch gem. § 35 InsO unstreitig der Masse zu – das Guthaben wird vom Treuhänder / Insolvenzverwalter eingezogen. Bezieht der Schuldner jedoch Leistungen nach dem SGB II, wird ein Pfändungsschutz gemäß § 36 Abs. 1 S. 2 InsO in entsprechender Anwendung des § 850f Abs. 1 Buchstabe a ZPO und § 54 Abs. 4 SGB I gewährt, wenn eine Verrechnung des Guthabens durch den Leistungsträger vorgenommen wird (LG Berlin 86 T 497/08 vom 29.09.2008). Diese Verrechnung muss natürlich dem Treuhänder / Insolvenzverwalter nachgewiesen werden.

### **Anpassung der Nebenkosten nach Abrechnungen**

#### **§ 560 BGB Veränderungen von Betriebskosten**

*(1) Bei einer Betriebskostenpauschale ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen, soweit dies im Mietvertrag vereinbart ist. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.*

*(2) Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.*

*(3) Ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist eine Betriebskostenpauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entsprechend herabzusetzen. Die Ermäßigung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.*

*(4) Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.*

*(5) Bei Veränderungen von Betriebskosten ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.*

*(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.*

Nach § 560 BGB kann somit auch vom Leistungsberechtigten die Anpassung / Senkung der Abschläge gegenüber dem Vermieter verlangt werden, insbesondere, wenn ein hohes Guthaben in der Nebenkostenabrechnung bestand.

### **❖ Hinweis nur für SGB XII:**

Entgegen der vorherigen Fassung der Arbeitshilfe der Kosten der Unterkunft (Stand 01.04.2014) wird im SGB XII die Zuflusstheorie bei einem Guthaben angewandt. Demnach ist die Rückzahlung in dem Monat komplett anzurechnen, in dem sie geleistet wurde. Nur im Falle, dass aufgrund der Höhe der Rückzahlung der Sozialhilfebedarf entfallen würde, ist ein Aufteilen der Rückzahlung möglich. Sollte die Höhe der Rückzahlung den Wegfall des Sozialhilfebedarfs hervorrufen ist die 11/12-Regelung anzuwenden. Die bislang festgesetzte Bagatellgrenze von 60 € wird aufgehoben werden.

<sup>91</sup> BSG, Urteil vom 16.05.2012, Az.: B 4 AS 132/11 R

<sup>92</sup> BSG, Urteile vom 22.03.2012, Az: B 4 AS 139/ 11 R und vom 16.05.2012, Az: B 4 AS 159/11 R

## VII Sonderfall Eigentumswohnung / Eigenheim

### VII.1 Allgemeines

Zunächst ist festzustellen, dass für die Berücksichtigung der tatsächlichen angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II bzw. § 35 SGB XII dieselben Kriterien gelten wie für Mietobjekte.<sup>93</sup> So erfolgt bei der Angemessenheitsprüfung keine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern.<sup>94</sup> Insofern kann bezüglich der Vorgehensweise zur Ermittlung der abstrakten und konkreten Angemessenheitsprüfung auf die Ausführungen unter II.3. verwiesen werden.

Im nachfolgenden wird daher nur auf die Besonderheiten bei der Ermittlung der Kosten für Unterkunft und Heizung bei Eigentum eingegangen.

Die Angemessenheitsprüfung nach § 22 Abs. 1 bzw. § 35 SGB XII ist von der Prüfung nach § 12 SGB II bzw. § 90 SGB XII hinsichtlich der Immobilie als geschütztes Vermögen daher zu unterscheiden.

### VII.2. Bestimmung zu berücksichtigenden Bedarfe für Unterkunft bei Immobilien

Anstelle der Grundmiete treten bei Immobilien die Zinsen für den Erwerb oder die Errichtung des Eigentums. Eine Berücksichtigung dieser Aufwendungen ist im Einzelfall zu entscheiden.

Bei Eigentum des Leistungsberechtigten in Form eines Hausgrundstückes oder einer Eigentumswohnung sind die dafür erforderlichen Betriebskosten als Unterkunfts-kosten nach § 22 Abs. 1 SGB II (§ 35 Abs. 2 SGB XII) berücksichtigungsfähig. Die zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten ergeben sich aus § 7 Abs. 2 VO zu § 82 SGB XII und gelten fast vollständig auch für das SGB II.

Danach sind folgende Bewirtschaftungskosten berücksichtigungsfähig:

- Schuldzinsen eines Finanzierungskredits
- Betriebskosten
- Stromkosten für die Heizungsanlage
- dauernde Lasten (z.B. Erbbauzins)
- Steuern vom Grundbesitz
- öffentliche Abgaben
- Versicherungsbeiträge
- der Erhaltungsaufwand gem. § 22 Abs. 2 SGB II (siehe VII.2.2.)
- Bewirtschaftungskosten
- von der Wohneigentümerversammlung beschlossene Instandhaltungsrücklage
- einmalige Lasten (z.B. Kanalanschlusskosten, Straßenausbaubeitrag)

Bei Eigenheimen mit nur einer Wohnung und bei Eigentumswohnungen sind als monatliche Belastung 1/12 der jährlichen Ausgaben analog § 7 Abs. 2 VO zu § 82 SGB XII zugrunde zu legen. Diese sind auf der Grundlage der Ausgaben für das letzte Kalenderjahr unter Berücksichtigung der bereits eingetretenen und noch zu erwartenden Veränderungen zu ermitteln.

**Keine** berücksichtigungsfähigen Aufwendungen sind dagegen:

- Beiträge zu Lebensversicherungen für die Finanzierung eines Immobilienerwerbs<sup>95</sup>
- Instandhaltungspauschalen (siehe auch VII.2.2.)
- Leibrentenleistungen für den Erhalt der Unterkunft<sup>96</sup>
  - Eine Leibrente ist eine wiederkehrende Zahlung (Rente), die bis zu einem bestimmten Ereignis – üblicherweise bis zum Tod des Empfängers der Rente – gezahlt wird

<sup>93</sup> BSG, Urteil vom 19.09.2008, Az.: B 14 AS 54/07 R und vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 70/08 R

<sup>94</sup> BSG, Urteil vom 02.07.2009, Az.: B 14 AS 33/08 R

<sup>95</sup> BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 8/06 R

<sup>96</sup> LSG NRW, Beschluss vom 20.02.2008, Az.: L 12 AS 20/07

(§§ 759 ff. BGB). Ein Anwendungsfall für die Leibrente ist der Kauf eines Hauses. Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer, den Kaufpreis (oder einen Teil) als monatliche Leibrente bis zum Tod des Verkäufers zu zahlen. Ein weiteres Beispiel ist die Absicherung der Hausübergeber durch Leibrentenzahlungen der Kinder oder ein testamentarisches Rentenvermächtnis.

- Mietkaufraten
  - Der spätere Kauf erfolgt zu einem vorher bestimmten Preis unter Anrechnung der bis dahin gezahlten Mieten. Bei einem Mietkauf geht das wirtschaftliche Eigentum sofort auf den Käufer über. Das juristische Eigentum geht in der Regel nach der Zahlung der letzten Rate an den Käufer über.

Übernahmefähig sind nur die tatsächlich anfallenden Aufwendungen für eine privat genutzte Unterkunft zur Deckung des Wohnbedarfs, nicht jedoch die Kosten für gewerblich genutzte Räume, auch wenn der Leistungsberechtigte sich tagsüber darin ausschließlich aufhält.<sup>97</sup>

Eine Berücksichtigung für gewerblich genutzte Räumlichkeiten erfolgt dann nicht nach § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII, sondern findet im Rahmen der Einkommensermittlung Berücksichtigung bei der Gewinn/- und Verlustrechnung (Einnahme-Überschuss-Rechnung) des Selbständigen.

Die **Schuldzinsen** für Darlehen, die vor Eintritt in den Hilfebezug aufgenommen wurden und zum Erwerb, zum Bau bzw. Umbau eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung dienen, werden bei Angemessenheit übernommen. Nicht berücksichtigungsfähig sind Schuldzinsen bei Darlehen für Modernisierungsmaßnahmen. Diesen Maßnahmen ist gemein, dass sie auf eine Wertverbesserung des Wohneigentums gerichtet sind, für die die Allgemeinheit nicht aufzukommen hat. Für die Fallbearbeitung bedeutet dies, dass neben der Prüfung der jeweils aktuellen Darlehenskontoauszüge auch eine Prüfung dahingehend zu erfolgen hat, wie die Darlehen verwendet wurden. Der Leistungsberechtigte hat sich dazu zu erklären und geeignete Verwendungsnachweise (z.B. Darlehensvertrag, Darlehensantrag, Rechnungen) vorzulegen. Wurde das Wohneigentum aus anderen Gründen belastet, können die daraus resultierenden Schuldzinsen nicht als Unterkunftskosten berücksichtigt werden.

Zur Berechnung der Schuldzinsen ist bei Antragsstellung sowie jährlich zu Jahresbeginn ein Kontoauszug des Vorjahres vorzulegen, aus welchem die aktuelle monatliche Höhe der Anteile für Tilgung und für Zinsen in der Kreditrate ersichtlich ist. Der Zinsanteil wird für das Folgejahr zur Grundlage genommen.

Als Maßstab für die Angemessenheit von Schuldzinsen und dauernden Lasten gilt die ortsübliche Vergleichsmiete einer Mietwohnung (Bruttokaltmiete).

### **Schuldzinsen bei getrennt lebenden Eigentümern:**

Gehört das Eigentum beiden Ehegatten / Lebenspartnern und ist einer von beiden ausgezogen, so dass die darin verbleibende Person allein im Hilfebezug steht, werden die gesamten Schuldzinsen bei Angemessenheit übernommen. Da i.d.R. beide Eigentümer jeweils als Gesamtschuldner haften, ist die Bank berechtigt, sich auch nur an einen Schuldner zu wenden, der die gesamten Kreditlasten tragen muss. Die verbleibende Person schuldet im Innenverhältnis zwar nur die Hälfte der Kreditzinsen und besitzt einen Anspruch auf Gesamtschuldnerausgleich (§ 426 Abs. 1 Satz 1 BGB), damit sie nicht mehr die Gesamtbelastung durch den Kredit zu tragen hätte. Allerdings kann die ausgezogene Person bei einem geforderten Gesamtschuldnerausgleich künftig und für die Vergangenheit (§ 748, § 1361 b Abs. 2 Satz 3 BGB) einen Anspruch auf Nutzungsentschädigung für den Wohnwert der halben Wohnung / des halben Hauses geltend machen.<sup>98</sup>

### **Eigenheimzulage**

Die Eigenheimzulage wird nicht als Einkommen angerechnet, soweit sie nachweislich zur Finanzierung der als geschütztes Vermögen berücksichtigten Immobilie verwendet wird. Dies gilt auch für die Kinderzulage zur Eigenheimzulage, das sogenannte Baukindergeld.

Unter Finanzierung ist die bestimmungsgemäße Errichtung des Hauses bzw. der Eigentumswohnung zu verstehen. Dies kann die Verwendung der Eigenheimzulage für Zins- / Tilgungsleistungen oder auch der Erwerb von Baumaterialien und Handwerkerdienstleistungen zur Errichtung der Immobilie in Eigenleistung sein.

<sup>97</sup> BSG, Urteil vom 23.11.2006, Az.: B 11b, AS 3/05

<sup>98</sup> SG Dresden, Beschluss vom 30.05.2011; Az.: S 3 AS 2611/09

Aus dem Nachweis muss hervorgehen, dass die Eigenheimzulage tatsächlich zur Finanzierung der Immobilie verwendet wurde, z.B. Finanzierungsvereinbarung, Überweisungsbelege, Quittungen, Handwerkerrechnungen oder Rechnungen über Baumaterialien

Die Eigenheimzulage ist als Einkommen zu berücksichtigen, wenn das Eigentum nicht zum Schonvermögen i.S.v. § 12 Abs. 3 SGB II gehört.<sup>99</sup> In diesem Fall ist sie nach § 2 Abs. 4 Satz 3 Alg II-V auf einen angemessenen Zeitraum aufzuteilen und monatlich mit einem entsprechenden Teilbetrag zu berücksichtigen, soweit nicht im Einzelfall eine andere Regelung angezeigt ist. Grundsätzlich ist sie mit monatlich 1/12 als Einkommen zu berücksichtigen.<sup>100</sup>

### **Mieteinnahmen**

Bei Hauseigentümern mit mehreren Wohnungen sind nur die Zinsen und Aufwendungen zu berücksichtigen, die auf die selbst genutzte Wohnung fallen. Unabhängig von der tatsächlichen Vermietung sind die Aufwendungen für die anderen Wohnungen nicht berücksichtigungsfähig. Die Höhe der Kosten der Unterkunft ändert sich auch bei Wegfall der Mieteinnahme nicht, da nur die Kosten für die selbstgenutzte Wohnung berücksichtigt werden können.

Der Hilfeempfänger ist im Rahmen seiner allgemeinen Selbsthilfeobliegenheit darauf hinzuweisen, dass er die Hilfebedürftigkeit zu verringern hat. Dazu gehört unter Umständen auch die Vermietung zu einem geringeren Mietzins.

Solche Hauseigentümer müssen jährlich eine Heiz- und Betriebskostenabrechnung vorlegen, damit nur die für die selbstgenutzte Wohnung anfallenden Kosten angerechnet werden. Auch wenn der nicht selbst genutzte Teil (zeitweise) nicht vermietet werden konnte ist z.B. der Grundbetrag für Heizung, der entsprechend der Wohnfläche berechnet wird, nicht zu übernehmen, sondern stellt Verlust aus Vermietung dar, der nicht vom Leistungsträger zu übernehmen ist.

Einnahmen aus einem (Unter)mietverhältnis (z.B. zur Senkung der Unterkunftskosten) werden auf die Kosten für Unterkunft und Heizung angerechnet. Sie sind kein Einkommen im Sinne des § 11 SGB II.<sup>101</sup>

### **VII.2.1. Sonderproblematik: Berücksichtigung von Tilgungsleistungen**

Leistungen zur Tilgung einer Schuld für Haus- oder Wohnungseigentum sind grundsätzlich keine Unterkunftskosten. Die Gemeinschaft der Steuerzahler soll nicht durch die Finanzierung des SGB II und des SGB XII zur Vermögensbildung der Leistungsberechtigten beitragen.<sup>102</sup>

**Ausnahmsweise** kann eine Berücksichtigung der Tilgungszahlungen als Teil der KdU nur in Betracht kommen, wenn

- der Erwerb der Immobilie vor Eintritt des Leistungsbezuges erfolgt ist
- wenn es sich um ein selbst bewohntes und angemessenes Wohneigentum iSv § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II handelt und
- alle Möglichkeiten zur Aussetzung oder Verminderung der Tilgungsleistung (Tilgungsaussetzung, -herabsetzung oder -streckung) wurden ausgeschöpft, d.h. Unvermeidbarkeit der Tilgungsleistung zur Erhaltung des Wohnraumes)
- Grenze vgl. jedoch: Keine Übernahme bei einer vollfinanzierten Immobilie, bei der die Vermögensbildung eindeutig im Vordergrund steht (z.B. Restschuld von ca. 10 %) <sup>103</sup>
- die Tilgungsleistungen inklusive Schuldzinsen und aller weiterer (berücksichtigungsfähiger) Kosten die Kosten einer angemessenen Mietwohnung nicht überschreiten

Eine Übernahme der Tilgungsleistungen scheidet jedoch aus, wenn die Finanzierung des Eigentums eine Übernahme der Tilgungsleistungen auf Dauer erfordert, um das Eigentum halten zu können. Eine Berücksichtigung der Tilgungszahlungen als zuschussgewährter Teil der KdU kommt nur dann in Betracht, wenn diese insgesamt die maßgebliche Nichtbearbeitungsgrenze –siehe II. 3., nicht überschreiten.

<sup>99</sup> BSG, Urteil vom 30.09.2008, Az.: B 4 AS 19/07 R

<sup>100</sup> LSG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 02.12.2008, Az.: L 5 B 273/08 AS ER

<sup>101</sup> LSG Hamburg, Urteil vom 07.01.2013, Az.: L4 AS 315/12

<sup>102</sup> BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 8/06 R.


<sup>103</sup> BSG, Urteil vom 07.07.2011, Az.: B 14 AS 79/10


### ❖ Hinweis SGB XII:

Tilgungsbeträge für Darlehen können als Kosten der Unterkunft ggf. zur Erhaltung der Unterkunft nach § 36 SGB XII berücksichtigt werden.

Bei einer selbstgenutzten Wohnung in einem Mehrfamilienhaus oder in einem Familienheim sind als Belastung 1/12 der Jahresausgaben zu berücksichtigen, die auf den vom Leistungsberechtigten selbst genutzten Teil entfallen.

Es ist eine Rentabilitätsberechnung durchzuführen.

 Anlage 5: „VO zu § 82 SGB XII“

 Anlage 6 „Rentabilitätsberechnung“

## VII. 2.2. Berücksichtigung von Instandhaltungskosten bei Wohneigentum nach § 22 Abs. 2 SGB II

„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.“ (§ 22 Abs. 2 SGB II).

Die Regelung umfasst somit die Berücksichtigung von Instandhaltungs- und Reparaturkosten als Bedarfe der Unterkunft bei Eigentum.

**Aufwendungen** zur Instandhaltung und Reparatur **sind 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 unerlässlich) und angemessen sind.

Bezüglich der Fragestellung, ob es sich bei der Immobilie um ein angemessenes selbst genutztes Hausgrundstück i.S.d. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II handelt, wird auf die SGB II – Arbeitshilfe des MAIS NRW „Berücksichtigung von Vermögen gemäß § 12 SGB II“, 2. Auflage (Stand: 22. April 2010), verwiesen.

Das Anfallen **tatsächlicher Aufwendungen** zur Instandhaltung und Reparatur meint somit nicht die Berücksichtigung sog. „Instandhaltungspauschalen“<sup>104</sup> und auch keine Anwendung des § 7 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VO zu § 82 SGB XII (siehe Berücksichtigung von 10 % der Jahresroheinnahmen als Erhaltungsaufwand vor). Es können daher nur bei konkretem Reparaturaufwand angemessene Kosten nach § 22 Abs. 1 SGB II beantragt werden.<sup>105</sup>

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

<sup>104</sup> vgl. LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 16.04.2008, Az.: L 6 AS 148/08 ER

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

<sup>105</sup> u.a. SG Hildesheim, Beschluss vom 10.02.2009, Az.: S 33 AS 5/09 ER

Unter **Instandhaltung** versteht man nach der mietrechtlichen Rechtsprechung die Erhaltung des vertrags- und ordnungsgemäßen Zustandes der Mietsache, also Beseitigung der durch Abnutzung, Alter und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen und sonstigen Mängel.

Unter **Reparaturen** sind Maßnahmen zu verstehen, die auf die Beseitigung von Mängeln auf Grund anderer Ursachen gerichtet sind oder anderen Zwecken dienen.<sup>106</sup>

**Unabweisbar** sind Instandhaltungen und Reparaturen dann, wenn die Bewohnbarkeit der selbstgenutzten Immobilie zu erhalten ist. Daher können nur Kosten der Instandhaltung übernommen werden, die unmittelbar drohende oder schon entstandene Schäden mit daraus folgenden unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnqualität verhindern oder beseitigen sollen. Dabei ist ein Absinken der Wohnqualität bei ansonsten gewährleisteter Bewohnbarkeit bis zu den für Mieter vorgegebenen Merkmalen eines einfachen Wohnungsstandard hinzunehmen. Faktoren sind dabei u.a. das bevorstehende Ende des Leistungsbezuges, das Ausmaß der Beeinträchtigung der Wohnqualität, der Gesamtzustand des Hauses, die Höhe der aktuellen sowie der künftig zu erwartenden Sanierungskosten sowie die ansonsten aufzubringenden Kosten für Unterkunft und Heizung.<sup>107</sup>

Es erfolgt auch keine Berücksichtigung von Instandhaltungs- und Reparaturkosten bei Immobilien, wenn die Immobilie bereits so geschädigt ist, dass auf Dauer auch mehrere Reparaturen keine vernünftige Nutzung ermöglichen.<sup>108</sup>

So erfolgt zum Beispiel auch keine Übernahme der Kosten einer Dachsanierung, da es nicht die Kriterien eines Erhaltungsaufwandes erfüllt; auch kein Darlehen nach § 24 Abs. 1 SGB II,<sup>109</sup> es kann nicht Aufgabe der Transferleistungen nach dem SGB II oder SGB XII sein, die aus öffentlichen Mitteln finanziert werden, grundlegende Sanierungs- und Erhaltungsarbeiten zu finanzieren, so dass eine Dachsanierung nach einem Sturmschaden nicht zum regelmäßig anfallenden Instandhaltungsaufwand gerechnet werden kann.<sup>110</sup>

Erhaltungsaufwand ist also gegeben, wenn die Anschaffung der Werterhaltung dient und angemessen ist. Fälle der Werterhaltung können u.a. sein:

- Austausch von Fenstern
- Reparatur des Daches
- Reparatur/Erneuerung der Heizung
- Austausch von Türen
  - nur dann, wenn der Schutz gefährdet ist (Einbruch, Gesundheit etc.)
- Austausch eines Warmwasserboilers
- Erneuerung von Wasserhähnen
- Erneuerung von Solaranlagen
- Erneuerung der Kleinkläranlage

Für die Berücksichtigung tatsächlicher Instandhaltungskosten erfolgt eine Differenzberechnung zwischen den monatlichen, tatsächlichen und berücksichtigten laufenden Aufwendungen für die Unterkunft und den konkreten Angemessenheitsgrenzen, die im nächsten Jahr ohne Betrachtung der Instandhaltungskosten prognostiziert werden können.

- Beispiel: 1-Personen Haushalt
  - Angemessenen Kosten der Unterkunft pro Monat = 350,00 €
  - Angemessenen Kosten der Unterkunft pro Jahr = **4.200,00 €**
  - Tatsächliche Kosten der Unterkunft pro Monat = 300,00 €
  - Tatsächliche Kosten der Unterkunft pro Jahr = **3.600,00 €**
  - **somit Zuschussmöglichkeit = 600,00 €**

<sup>106</sup> BSG, Urteil vom 16.12.2008, Az.: B 4 AS 49/07 R

<sup>107</sup> vgl. LSG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 11.01.2010, Az.: L 5 AS 216/09 B ER

<sup>108</sup> vgl. u.a. LSG Hessen, Beschluss vom 28.10.2009, Az.: L 13 AS 274/10

<sup>109</sup> vgl. BSG, Urteil vom 01.07.2010, Az.: B 4 AS 60/10 B

<sup>110</sup> vgl. LSG NRW, Beschluss vom 30.08.2007, Az.: L 9 B 136/07 AS ER

Übersteigende unabweisbare Aufwendungen können für den Bereich des SGB II darlehensweise gewährt werden. Diese sind dann grundbuchlich abzusichern (§ 22 Abs. 2 Satz 2 SGB II).

Bezogen auf die **Berücksichtigung von Heizkosten bei Immobilien** werden nachfolgend die Ausführungen aus der Arbeitshilfe MAIS NRW, Seite 69 f. übernommen:

*„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 Fehlbeträge 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 Einzelfalles.<sup>111</sup>“*

#### **Bearbeitungshinweis nur für das SGB II:**

Die durchzuführende Prüfung bei einer Abweichung der für Mietwohnungen feststehenden Wohnflächengrößen ist schriftlich in der Akte zu dokumentieren und mit der unmittelbaren Führungskraft abzustimmen.

### **VIII. Renovierungskosten**

In der Praxis ergeben sich häufig Schwierigkeiten hinsichtlich der Berücksichtigung von Renovierungskosten. Dabei stellt sich auch die Frage, ob Renovierungskosten Teil der berücksichtigungsfähigen Bedarfe für Unterkunft nach § 22 Abs. 1 Satz 1, Abs. 6 SGB II bzw. § 35, § 36 SGB XII sind oder bereits in den Regelbedarfen nach §§ 20, 23 SGB II bzw. § 28 SGB XII enthalten sind.

Die nachfolgenden Ausführungen sollen hierüber Aufschluss geben.

Bei der möglichen Übernahme von Renovierungskosten ist zwischen den Kosten

- für Schönheitsreparaturen bzw. Instandhaltungskosten und Reparaturen
- einer Einzugsrenovierung
- einer Auszugsrenovierung

zu unterscheiden.

**Instandhaltung** bedeutet Erhaltung des vertrags- und ordnungsgemäßen Zustandes der Mietsache, also Beseitigung der durch Abnutzung, Alter und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen und sonstigen Mängel.

**Schönheitsreparaturen** sind Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind, wie etwa Tapezieren oder Streichen von Wänden und Decken oder Heizkörpern

Grundsätzlich gehen **Schönheitsreparaturen** und Instandhaltungsmaßnahmen nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB zu Lasten des Vermieters, können aber auch unter bestimmten Umständen durch Vertrag dem Mieter auferlegt werden.

---

<sup>111</sup> BSG, Urteil vom 19.09.2008, Az.: B 14 AS 54/07 R

- **Aber:** Vertragliche Vereinbarungen von starren Fristenplänen zur Durchführung von Schönheitsreparaturen stelle eine Benachteiligung dar und sind nicht verpflichtend (BGH-Entscheidung vom 23.06.2004)

In der Rechtsprechung wird teilweise die Auffassung vertreten, dass geringe Aufwendungen für Schönheitsreparaturen in der Regelleistung (vgl. Abteilung 04 „Wohnen, Energie, Wohnungsstandhaltung RBEG) mit 8 % enthalten sind. Somit können geringfügige Aufwendungen für Schönheitsreparaturen aus der jeweiligen Regelleistung bestritten werden und bei fehlender Ansparung möglicherweise als Darlehen nach § 24 Abs. 1 SGB II bzw. § 37 Abs. 1 SGB XII übernommen werden. Von diesem Posten wird jedoch lediglich die Behebung kleinerer Schäden abgedeckt. Demgegenüber steht § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII, wonach Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen, angemessenen Höhe zu übernehmen sind.

**Daher sind auch Kosten von Schönheitsreparaturen im Einzelfall als Bedarfe nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII berücksichtigungsfähig.<sup>112</sup>**

Es ist im Einzelfall zu prüfen, inwieweit die geltend gemachten Renovierungskosten angemessen sind, um die Instandhaltung der Wohnung zu gewährleisten ohne gleichzeitig eine Wertsteigerung herbeizuführen.

Somit können auch mietvertraglich vereinbarte monatliche Zuschläge für Schönheitsreparaturen unter die nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB zu übernehmenden Bedarfe für Unterkunft fallen und sind damit vom Grundsicherungsträger zu gewähren.<sup>113</sup>

**Reparaturen** sind solche Renovierungskosten, die auf anderen Ursachen beruhen oder anderen Zwecken dienen.

So können Reparaturen, die z.B. nach nicht vertragsgemäßem Gebrauch notwendig werden (z.B. Beschädigungen, fehlerhafte Handhabung wie mangelnde Lüftung unabhängig vom Vorliegen einer vertraglichen Vereinbarung zu Lasten des Mieters gehen<sup>114</sup> und sind im Einzelfall als Bedarfe nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII berücksichtigungsfähig.

#### **Hinweis zur Wirksamkeit von Vereinbarungen im Mietvertrag:**

Mieter sind nicht verpflichtet, ihrem Vermieter eine "Vertragsausfertigungsgebühr" für den Mietvertrag zu zahlen. Regelungen im Mietvertrag zur Vertragsausfertigungsgebühr sind gemäß § 134 BGB nichtig, denn die Ausfertigung eines Mietvertrages wird grundsätzlich von der Vermieterseite vorgenommen. Sie verstoßen grundsätzlich gegen die gesetzlichen Regelungen zu Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) (LG Hamburg, 307 S 144/08 vom 05.03.2009; AG Hamburg, 316 C 120/06 vom 11.07.2006). Daneben wird der Vermieter für seine mit der Vertragsausfertigung verbundenen Anstrengungen bereits mit der Miete "entschädigt" (AG Hamburg-Wandsbek, 711 C 36/04 vom 27.05.2004, AZ).

Die Ausfertigung liegt auch im Interesse des Vermieters, da dieser den Mietvertrag innerhalb des gesetzlich Zulässigen ausformen kann. Die Kehrseite dieses Rechtes ist dann aber auch die Pflicht, etwaige daraus entstehende Kosten hierfür - wie im Geschäftsverkehr üblich - zu übernehmen. Die erhobene Vertragsausfertigungsgebühr ist vielmehr als eine versteckte Courtage anzusehen. Weder der Eigentümer noch der Verwalter haben aber einen Anspruch auf ein Entgelt für die Vermittlung der Wohnung. Dieses ergibt sich aus § 2 Abs. 2 Nr. 2 Wohnungsvermittlungsgesetz.

Aus der bekannten Rechtsprechung des BGH lässt sich kein einheitlicher Handlungsrahmen für die Wirksamkeit von Vereinbarungen im Mietvertrag herleiten. Die Wirksamkeit von mietvertraglichen Regelungen kann nur im Einzelfall geprüft werden.

So hat der BGH im Januar 2009 entschieden, dass trotz einer Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag eine individualrechtlich getroffene Regelung zur Endrenovierung einer Mietwohnung, wie beispielsweise im Übergabeprotokoll vereinbart, noch möglich sei (AZ: BGH VIII ZR 71/08).

<sup>112</sup> BSG, Urteil vom 24.11.2011, Az.: B 14 AS 15/11 R

<sup>113</sup> BSG, Urteil vom 19.03.2008, Az.: B 11b AS 31/06 R

<sup>114</sup> BSG, Urteil vom 19.03.2008, Az.: B 11b AS 31/06 R



Die Kosten einer **Einzugsrenovierung** sind grundsätzlich nicht als Wohnungsbeschaffungskosten und auch nicht als Umzugskosten anzusehen, da sie nicht der Erlangung der Wohnung dienen. Sie sind vielmehr als Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII einzuordnen und, falls diese mietvertraglich vereinbart worden oder für die Herstellung der Bewohnbarkeit der Unterkunft erforderlich sind, als Nebenkosten zu behandeln und im Rahmen der Angemessenheit zu berücksichtigen.<sup>115</sup>

Die Übernahme der Aufwendungen für eine Einzugsrenovierung kann daher in **drei Schritten** erfolgen:<sup>116</sup>:

- *Feststellung, ob die Einzugsrenovierung im konkreten Fall erforderlich ist, um die „Bewohnbarkeit“ der Wohnung herzustellen*
- *wenn eine Wohnung ohne Wand- und Fußbodenbelag bezogen wird, gehört eine Ausstattung mit einfachem Wand- und Fußbodenbelag zu den im Rahmen der Einzugsrenovierung erstattungsfähigen Kosten<sup>117</sup>*
- *Feststellung, ob eine Einzugsrenovierung ortsüblich ist, da keine renovierten Wohnungen in ausreichender Zahl im unteren Wohnsegment vorhanden sind*
- *Feststellung, ob die Renovierungskosten der Höhe nach angemessenen sind, um einen Standard im unteren Wohnungssegment gerecht zu werden*

Die Übernahme der Kosten einer **Auszugsrenovierung** nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII kommt nur in Betracht, wenn die Renovierung auch mietvertraglich geregelt ist und tatsächlich geschuldet wird (vgl. auch die Entscheidungen des BGH zu starren Fristen in Mietverträgen).<sup>118</sup>

Bei Auszugsrenovierungen muss zudem der Wechsel in eine andere Wohnung notwendig und zugesichert worden sein.

Auch wenn die mietvertraglichen Regelungen aus Sicht des Jobcenters unwirksam sind, ist eine pauschale Ablehnung der Kosten einer Auszugsrenovierung unzulässig. In diesen Fällen ist der Leistungsberechtigte auf die zivilrechtlichen Klageverfahren hinzuweisen, ggf. unter Beteiligung der Rechtsverfolgungskosten als Bedarfe der Unterkunft.<sup>119</sup> Es ist insoweit auf den kostenlosen Rechtsberatungsschein beim örtlichen Amtsgericht hinzuweisen, um sich zunächst anwaltlich beraten zu lassen.

Eine Übernahme der Renovierungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Abnutzungszustand der Wohnung eine entsprechende Renovierung erfordert.

Unter Renovierungskosten fallen Kosten für

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

Bei Berücksichtigung der Kosten werden im notwendigen Umfang Kosten für die erforderlichen Materialien (aktualisierte Erfahrungswerte aus der Sozialhilfe) übernommen:

- je Wohnraum (z.B. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Wohnküche) = 80 €
- je Nebenraum/kleiner Raum (z.B. Abstellraum, Diele, Bad, Kochküche) = 40 €

Die notwendigen Leistungen werden auf Antrag erbracht. Die Verwendung der Beihilfen ist grundsätzlich nicht nachzuweisen (ausgenommen dann, wenn sich begründete Zweifel an der ordnungsgemäßen Beihilfeverwendung ergeben).

**Die Notwendigkeit und der Umfang sind durch Hausbesuch festzustellen.**

<sup>115</sup> vgl. BSG, Urteil vom 16.12.2008, Az.: B 4 AS 49/07 R

<sup>116</sup> BSG, Urteil vom 16.12.2008, Az.: B 4 AS 49/07 R.

<sup>117</sup> LSG NRW, Beschluss vom 23.02.2010, Az.: L 1 AS 42/08

<sup>118</sup> BGH, Urteil vom 12.09.2007, Az.: VIII ZR 316/06; BGH, Urteil vom 05.04.2006, Az.: VIII ZR 178/05

<sup>119</sup> BSG, Urteil vom 24.11.2011, Az.: B 14 AS 15/11 R

Unter Beachtung des Selbsthilfegrundsatzes müssen sich die Leistungsberechtigten darum bemühen, die notwendigen Arbeiten selbst zu organisieren und durchzuführen oder mit Hilfe von Freunden / Familie auf unentgeltlicher Basis durchzuführen.

Als Bewirtungspauschale für Hilfskräfte kann im Einzelfall ein Gesamtbetrag von 50 € angesetzt werden.

Für eine Übernahme der Kosten für einen Fußbodenbelag müssen zunächst die Selbsthilfemöglichkeiten des Leistungsberechtigten ausgeschöpft worden sein.

Der Vermieter ist bezüglich der Übernahme der Kosten für einen Fußbodenbelag anzusprechen. Lehnt er dies nachweislich ab, so kommt eine Übernahme durch den zuständigen Träger in Betracht. Für Fußbodenbeläge sind pauschale Kosten von 5,00 €/m<sup>2</sup> als angemessen zu werten und als KdU zu übernehmen.

Soweit die Renovierung nach der Besonderheit des Einzelfalles (gesundheitliche, altersbedingte Einschränkungen nachweislich (z.B. durch Vorlage eines ärztlichen Attestes) nicht in Selbsthilfe durchgeführt werden kann, ist auf alle möglichen Leistungsanbieter hinzuweisen (Arbeitslosenzentren, Beschäftigungsträger, gewerbliche Anbieter).

Da im SGB II zu jeder BG mindestens eine erwerbsfähige Person angehört, dürfte ein derartiger Einzelfall i.d.R. nicht notwendig sein.

Sollte dennoch eine professionelle Hilfe in Anspruch genommen werden, sind hierfür mindestens drei Kostenvoranschläge zu fordern.

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

Alles in allem lässt sich folgendes bei der Bewilligung von Renovierungskosten festhalten.

	Rechtsgrundlage	Voraussetzung	Zuständigkeit
Einzugsrenovierung (sofern nicht laut Mietbescheinigung renoviert übergeben)	§ 22 Abs. 1	→ mietrechtlich wirksam vereinbart → erforderlich, um die Bewohnbarkeit der Wohnung herzustellen → Einzugsrenovierung erforderlich → Höhe der Kosten angemessen	Aufn. Träger
Kleinere Schönheitsreparaturen	§ 20 Abs. 1	→ in der Regelleistung enthalten <sup>120</sup>	
Größere Schönheitsreparaturen	§ 22 Abs. 1	→ mietvertragl. wirksam vereinbart → Renovierung erforderlich → ggfs. Bedarfsprüfung per Hausbesuch	Derz. Träger
Auszugsrenovierung	§ 22 Abs. 1	→ mietvertragl. wirksam vereinbart → Renovierung erforderlich → ggfs. Bedarfsprüfung per Hausbesuch	Abgeb. Träger

<sup>120</sup> SG Köln, Urteil vom 29.07.2010, Az.: S 32 AS 2091/10

## **IX. Abschluss eines Neuvertrages / Zusicherungen**

### **Bearbeitungshinweis nur für das SGB II:**

#### **IX.1 Allgemeines**

Im Rahmen der Absätze 4 und 5 des § 22 SGB II 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 (vgl. Arbeitshilfe KdU MAIS, 6. Auflage).

Für die Erteilung der Zusicherung ist der bisherige örtliche kommunale Träger zuständig. 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 (vgl. Arbeitshilfe MAIS KdU, 6. Auflage).

#### **Bearbeitungshinweis nur für das SGB II**

Eine Zusicherung zum Umzug durch ein anderes Jobcenter entfaltet nach § 34 SGB X eine Bindungswirkung für den neuen zuständigen Träger. Diese Zusicherung kann nur unter den Voraussetzungen von § 45 SGB X zurückgenommen werden. (etwa wenn der SGB II Berechtigte bei dem Antrag auf Zusicherung falsche Angaben gemacht hat.) Der aufnehmende Träger kann sich in diesen Fällen der Bindungswirkung lediglich an den bisherigen Träger wenden und einen Ausgleich, der ihm zu Unrecht entstehenden Leistungen verlangen bzw. zunächst prüfen, ob eine Rücknahme der Zusicherung möglich ist. Ein Ausgleich für die Übernahme unangemessener Kosten, zumindest für die ersten 6 Monate nach dem Umzug, kann gegenüber dem ehemaligen SGB II-Träger, der die fehlerhafte Zusicherung abgegeben hat, im Wege eines sozialrechtlichen Wiederherstellungsanspruches geltend gemacht werden.

#### **IX.2. Umzug einer leistungsrechtlichen Person über 25 Jahren gem. § 22 Abs. 4 SGB II**

Vor der Anmietung einer neuen Unterkunft soll der Leistungsberechtigte sich die Zusicherung über die Berücksichtigung der neuen Unterkunfts-kosten beim bisher zuständig Leistungsträger einholen (§ 22 Abs. 4 SGB II).

Die Zusicherung hat Aufklärungs- und Warnfunktion.<sup>121</sup> Der Leistungsberechtigte soll damit Klarheit über die angemessenen Unterkunfts- und Heizkosten für eine neue Wohnung erhalten sowie darüber in Kenntnis gesetzt werden, welche Rechtskonsequenzen sich aus einer fehlenden Zusicherung ergeben.

Zu beachten ist, dass bei einem Umzug innerhalb des Vergleichsraums ohne eine vorherige Zusicherung nur die bisherigen KdU inkl. Heizung zu berücksichtigen sind. Bei einem Umzug außerhalb des Vergleichsraumes (von einem Vergleichsraum in einen anderen Vergleichsraum des Ennepe-Ruhr-Kreises oder von außerhalb des Ennepe-Ruhr-Kreises in einen Vergleichsraum des Ennepe-Ruhr-Kreises) nur die maximal angemessenen (vgl. abstrakte Nichtbearbeitungsgrenze) Unterkunfts- und Heizkosten bei der Leistungsberechnung berücksichtigt werden (vgl. § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II). Dies gilt sowohl für den Umzug in eine unangemessene Wohnung als auch für den (nicht erforderlichen) Umzug in eine noch angemessene aber teurere Wohnung.

Die Zusicherung soll nur erteilt werden, wenn die neuen Unterkunfts-kosten angemessen sind, der Umzug erforderlich ist, der Vertrag über die neue Unterkunft noch nicht unterzeichnet wurde und der Umzug noch nicht stattgefunden hat<sup>122</sup> Verzögert der Leistungsträger treuwidrig den Antrag auf Erteilung einer Zusicherung, kann nach Ansicht des BSG das Abwarten auf die Zusicherung entbehrlich werden und die Kosten für den Umzug sind dann vom Leistungsträger zu erbringen.<sup>123</sup>

<sup>121</sup> BSG, Urteil vom 30.08.2010, Az.: B 4 AS 10/10 R

<sup>122</sup> SG DO, Beschluss vom 01.02.2012, Az.: 33 AS 3291/11

<sup>123</sup> BSG, Urteil vom 06.05.2010, Az.: B 14 AS 7/09 R

Das Fehlen einer Zusicherung vor Abschluss des Mietvertrages löst noch keine Ermächtigung zur Ablehnung bestimmter Leistungen (auch der Leistungen im Rahmen des § 22 Abs. 6 SGB II) und damit noch keine Rechtsfolgen aus („soll eingeholt werden“).<sup>124</sup>

So ist auch die nachträgliche Erforderlichkeit eines Umzuges durch den bisher örtlich zuständigen Leistungsträger in Ausnahmefällen (z.B. bei dringenden, kurzfristigen Umzügen wegen häuslicher Gewalt oder kurzfristig aufgetretener erheblicher Baumängel, die eine Bewohnbarkeit auf einem einfachen Standard kaum oder gar nicht möglich machen) möglich bzw. ohne förmliche nachträgliche „Zusicherung“ eine Anerkennung möglicher Bedarfe nach § 22 Abs. 6 SGB II und der neuen Bedarfe für Unterkunft und Heizung möglich, sofern diese angemessen sind. Grundsätzlich kommt mit dem Einzug in eine neue Wohnung eine Zusicherung nicht mehr in Betracht, da der Sinn und Zweck der Norm ab diesem Zeitpunkt nicht mehr zum Tragen kommen kann.<sup>125</sup> Einem dahingehenden Antrag auf Zusicherung fehlt es an einem entsprechenden Rechtsschutzbedürfnis. Das Anfangsbegehren hat sich hier auf sonstige Weise erledigt (vgl. § 39 SGB X).

Einer Zusicherung bedarf es vor einer Erstantragstellung nicht.<sup>126</sup> Wird der Leistungsbezug z.B. wegen einer Arbeitsaufnahme unterbrochen und erfolgt in diesem Zeitpunkt ein Wechsel der Unterkunft, besteht kein Erfordernis, sich eine Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II beim Leistungsträger einzuholen. Dieser bedarf es nur während des Leistungsbezuges. Endet der Leistungsbezug mindestens für einen Monat, stellt dies eine derartige Zäsur dar, dass das Zustimmungserfordernis bedeutungslos wird.<sup>127</sup> Die Frist zur Minderung der KdU nach § 22 Abs. 1 S.3 SGB II tritt dann auch erst mit Beginn des erneuten Leistungsbezuges ein, sofern die neuen KdU nach dem Wohnungswechsel die Nichtbearbeitungsgrenzen überschreiten.

Mit der Zusicherung kann nur dann eine Einzelfallregelung getroffen werden, wenn auch die künftigen Unterkunftskosten der Höhe nach bestimmt sind. Eine abstrakte Feststellung der Erforderlichkeit und somit eine pauschale Zusicherung im Sinne des § 22 Abs. 4 SGB II kann vom Leistungsberechtigten nicht verlangt werden.<sup>128</sup> Ansonsten besteht mangels Konkretisierung des Antrags auf Zusicherung der Übernahme der Kosten der Unterkunft für eine bestimmte Wohnung kein Rechtsschutzbedürfnis für eine Verpflichtung zur Erteilung einer Zusicherung. In diesem Fall kann lediglich „bescheinigt“ (nicht als rechtsverbindlicher Verwaltungsakt) werden, dass ein Umzug grundsätzlich erforderlich ist.

Nur wenn die o.g. Voraussetzungen (Erforderlichkeit des Umzuges und Angemessenheit der Aufwendungen für die neue Unterkunft) vorliegen, ist der Leistungsträger gebunden eine Zusicherung zu erteilen.

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.

Ein Umzug ist erforderlich, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt, von dem sich auch ein Nichtleistungsempfänger leiten lassen würde.<sup>129</sup> Es ist jedoch nicht ausreichend, wenn der Umzug lediglich sinnvoll oder wünschenswert ist.<sup>130</sup>

**Kein** Erfordernis einer Zusicherung ist z.B. gegeben, bei dem bloßen Wunsch der Eltern oder eines Elternteils, sich räumlich wieder in die Nähe der erwachsenden Kinder zu bewegen, da dies dem privaten Bereich zuzuordnen ist.<sup>131</sup> Auch die Hoffnung eines baldigen Zuzuges des sich derzeit außerhalb der Bedarfsgemeinschaft befindenden Kindes (z.B. Obhut des Jugendamtes) reicht nicht aus, um eine höhere Quadratmeterzahl zu zusprechen und damit eine Erforderlichkeit

<sup>124</sup> 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

<sup>125</sup> vgl. LSG NRW, Beschluss vom 08.03.2012, Az.: L 19 AS 2025/11 B

<sup>126</sup> vgl. BSG, Urteil vom 17.12.2009, Az.: B 4 AS 19/09 R

<sup>127</sup> LSG Mecklenburg – Vorpommern, Beschluss vom 11.01.2010, Az.: L 8 B 211/08

<sup>128</sup> vgl. BSG, Urteil vom 06.04.2011, Az.: B 4 AS 5/10 R

<sup>129</sup> LSG Sachsen – Anhalt, Beschluss vom 31.03.2011, Az.: L 5 AS 359/ 10 B ER; LSG BB, Beschluss vom 10.09.2009, Az.: L 29 AS 1196/09 B ER; LSG Sachsen, Beschluss vom 04.03.2011, Az.: L 7 AS 753/10 B ER

<sup>130</sup> LSG Sachsen – Anhalt, Beschluss vom 31.03.2011, Az.: L 5 AS 359/10 B ER

<sup>131</sup> vgl. BSG, Urteil vom 06.05.2010, Az.: B 14 AS 7/09 R

eines Umzuges zu bejahen.<sup>132</sup> Ebenfalls spricht die Veränderung des sozialen Umfelds nicht grundsätzlich gegen einen Umzug. So wird das soziale Umfeld bei einer Pendelzeit von 30 bis 45 Minuten pro Strecke nicht verlassen.<sup>133</sup> Hilfebedürftige haben Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln zur Pflege von persönlichen Bindungen hinzunehmen, die auch Erwerbstätigen und Schülern zugemutet werden.<sup>134</sup>

Auch wird bei eigenhändiger Wohnungskündigung durch den Hilfeempfänger die Ursache für einen (objektiv erforderlichen) Umzug zwar gesetzt, aber von ihm zumindest grob fahrlässig auch herbeigeführt. Somit kann kein Anspruch bestehen, die Übernahme der Kosten einer neuen Wohnung zuzusichern. So würde man durch eine „objektiv nicht erforderliche Kündigung“ ggf. höhere Mietkosten quasi erzwingen.<sup>135</sup>

**Beispiele** (vgl. Arbeitshilfe KdU MAIS NRW) für die Erforderlichkeit eines Umzuges sind insbesondere:

- wenn dieser durch den kommunalen Träger veranlasst wurde,
- wegen der Annahme einer konkret benannten Arbeitsstelle an einem anderen Ort<sup>136</sup> unter Berücksichtigung der noch zumutbaren Pendelzeiten bis 2,5 Stunden täglich bei Vollzeit (nicht jedoch schon bei vager Aussicht auf Verbesserung der Arbeitsmarktposition; **beachte** hierbei jedoch u.U. die vorrangige Möglichkeit der Gewährung im Rahmen des Vermittlungsbudgets nach § 44 SGB III aus der aktivierenden Leistung).
- bei unzureichender Deckung des Unterkunftsbedarfes<sup>137</sup> (beispielsweise bei unzureichender sanitären Verhältnisse für die Versorgung eines Kleinkindes<sup>138</sup> bei Familienzuwachs.
- bei ungünstiger Wohnflächenaufteilung und bevorstehender Geburt eines Kindes<sup>139</sup>
- bei baulichen Mängeln<sup>140</sup> nach erfolgloser Ausschöpfung der Selbsthilfeverpflichtung (beispielsweise bei Feuchtigkeit, starkem Schimmelbefall),
- aus gesundheitlichen Gründen (beispielsweise Belastung durch die Ofenheizung,<sup>141</sup> Eintritt einer Behinderung),
- bei sonstigen dringenden persönlichen und sozialen Gründen (beispielsweise bei Störung des Vertrauensverhältnisses in einer Wohngemeinschaft<sup>142</sup> (bspw. dauerhafte Auseinandersetzungen über die entstehenden Nebenkosten), zur Herstellung einer ehelichen oder nicht-ehelichen Lebensgemeinschaft, zur persönlichen Pflege eines nahen Angehörigen,<sup>143</sup> bei Trennung/Scheidung, bei Bedrohung durch den Partner, Ex-Partner oder andere Personen,<sup>144</sup> bei durch besondere medizinische Behandlung gebotener Ortsgebundenheit<sup>145</sup>),
- bei Vorliegen eines rechtskräftigen Räumungsurteils,
- wenn der Antragsteller nach der Eheschließung einen gemeinsamen Hausstand mit seinem Ehepartner begründen will, wie es dem Regelfall und der gesetzlichen Vorgabe des § 1353 BGB entspricht.<sup>146</sup>

Wird z.B. die Mangelhaftigkeit der bisherigen Unterkunft geltend gemacht, hat der Leistungsrechte im Rahmen seiner Möglichkeiten (Zumutbarkeit) und seiner Selbsthilfeverpflichtung zunächst gegenüber dem Vermieter seine Rechte geltend zu machen. Diese Bemühungen sind gegenüber dem Leistungsträger substantiiert nachzuweisen. Ggf. ist die Mangelhaftigkeit der Unterkunft von Amts wegen im Wege eines Hausbesuches zu untersuchen, sofern der Leistungsberechtigte diesem zustimmt.

<sup>132</sup> vgl. LSG NRW, Urteil vom 09.12.2013, Az.: L2 AS 843/13 B)

<sup>133</sup> vgl. SG Berlin, Beschluss vom 08.05.2007, Az.: S 102 AS 3626/07 ER.

<sup>134</sup> LSG NRW, Urteil vom 16.02.2009, Az.: L 19 AS 62/08.

<sup>135</sup> vgl. SG Lüneburg, Beschluss vom 19.05.2008, Az.: S 25 AS 625/08 ER

<sup>136</sup> LSG BB, Beschluss vom 24.04.2006, Az.: L 25 B 119/06 AS ER

<sup>137</sup> LSG BW, Beschluss vom 10.01.2007, Az.: L 13 AS 6057/06 ER-B

<sup>138</sup> OVG Niedersachsen, Urteil vom 10.02.1987, Az.: 4 B 283/86

<sup>139</sup> LSG BB, Beschluss vom 15.12.2006, Az.: L 5 B 1147/06 AS ER

<sup>140</sup> LSG Rheinland-Pfalz (LSG RP), Beschluss vom 30.06.2006, Az.: L 3 ER 120/06 AS

<sup>141</sup> SG Berlin, Beschluss vom 04.11.2005, Az.: S 37 AS 10013/05 ER

<sup>142</sup> SG Lüneburg, Beschluss vom 19.08.2005, Az.: S 24 AS 472/05 ER

<sup>143</sup> SG Berlin, Beschluss vom 06.09.2005, Az.: S 37 AS 8025/05 ER

<sup>144</sup> SG Berlin, Beschluss vom 26.04.2005, Az.: S 37 AS 801/05 ER

<sup>145</sup> SG Schwerin, Beschluss vom 01.05.2005, Az.: S 10 ER 29/05 AS

<sup>146</sup> LSG BB, Beschluss vom 05.02.2008, Az.: L 10 B 2193/07 AS ER

Der Leistungsberechtigte ist über seine Rechte und Pflichten bei einem Unterkunftswechsel durch den zuständigen Leistungsträger in geeigneter Form durch Aushändigung des Merkblattes „Umzug“ zu unterrichten. Der Erhalt ist durch den Leistungsberechtigten per Unterschrift zu bestätigen.

Der Leistungsberechtigte hat im Zusicherungsverfahren – nur sofern die Erforderlichkeit des Umzugs vom Träger anerkannt wird – gegenüber diesem einen Nachweis über die Beendigung des bisherigen Mietverhältnisses vorzulegen, z.B. durch eine schriftliche Kündigung des Mieters bzw. Vermieters, einen Aufhebungsvertrag mit dem Vermieter oder einer Eingangsbestätigung und Zustimmung der Kündigung durch den Vermieter.

Ohne Vorlage eines o.g. Nachweises ist eine Zusicherung nicht zu erteilen. Dies gilt nicht, sofern der Leistungsberechtigte zuvor obdachlos war oder mietfrei im Haushalt der Eltern lebte.

Durch die Verpflichtung zur Vorlage der o.g. Unterlagen soll bewirkt werden, dass nicht ohne eine ordnungsgemäße Beendigung des bisherigen Mietvertrages, eine neue Wohnung angemietet wird und doppelte Unterkunfts-kosten anfallen, die ggf. durch den Leistungsträger zu erbringen sind.

Der Träger kann nicht die durch Art. 11 Grundgesetz (GG) geschützte Freizügigkeit einschränken, muss aber hinsichtlich der angemessenen Wohnungsgröße und der übernahmefähigen Kosten beraten. Es ist regelmäßig Rücksprache mit dem am neuen Wohnort zuständigen Jobcenter zu halten und die dortigen Angemessenheitsgrenzen für die Unterkunfts-kosten zu erfragen.

Innerhalb des EN - Kreises sind allen Regionalstellen/Sozialämter auf Grund der vorliegenden örtlichen Richtlinie die angemessenen KdU bekannt, so dass lediglich der neue Träger (innerhalb des EN - Kreises) hinsichtlich des Umzugswunsches des Leistungsberechtigten zu informieren ist. Der abgebende Träger hat sich beim aufnehmenden Träger bzgl. der vor Ort geltenden Praxis in Bezug auf die Übernahme von Genossenschaftsanteilen zu informieren. Somit wird eine unterschiedliche Handhabungspraxis vermieden (Übernahme nur von 3 Anteilen oder die volle Übernahme der Anteile). Für den Bereich des SGB II gilt das maßgebliche Rundschreiben „Umzüge innerhalb des EN-Kreises“.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Ablehnung einer Zusicherung für den Leistungsberechtigten folgende Konsequenzen hat:

- Kein Anspruch auf Übernahme von Mietkaution und Genossenschaftsanteilen nach § 22 Abs. 6 SGB II,
- Keine Übernahme von Renovierungskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II,
- Keine Übernahme von Mietschulden nach § 22 Abs. 8 SGB II,
- Übernahme der bisherigen Kosten der Unterkunft und Heizung bei einem Umzug innerhalb des Vergleichsraums (innerhalb des Vergleichraumtyps des Ennepe-Ruhr-Kreises) bzw. sofortige Berücksichtigung nur der angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung bei einem Umzug außerhalb des Vergleichsraumes (Umzug von außerhalb des Ennepe-Ruhr-Kreises oder Umzug von einem Vergleichsraum in einen anderen Vergleichsraum des Ennepe-Ruhr-Kreises)

#### **Bearbeitungshinweis nur für das SGB II:**

Bezüglich des Vorgehens bei einem Umzug innerhalb des EN-Kreises wird auf die bestehenden Rundschreiben verwiesen.

#### **Sonderproblem Einfrieren der Miete bei Umzug innerhalb des Vergleichsraumes bei fehlender Zusicherung**

Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt (vgl. § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II). Diese Regelung gilt nur für das SGB II.

Wie oben bereits ausgeführt, ist diese Regelung nur in den Fällen eines Umzuges innerhalb eines Vergleichsraums des Ennepe-Ruhr-Kreises anzuwenden.

Die Senkung der Mietkosten auf die bisherigen Aufwendungen ist jedoch zeitlich einschränkend auszulegen. Nach der allgemeinen Entwicklung auf dem Mietmarkt ist – auch inflationsbedingt – mit dauerhaft steigenden Mietpreisen zu rechnen. Eine zeitlich unbegrenzte Anwendung des § 22

Abs. 1 S. 2 SGB II würde die Kostenübernahmepflicht des Beklagten jedoch von der allgemeinen Mietentwicklung abkoppeln und zu einer Dauersanktionierung des Umziehenden führen. Dies würde Sinn und Zweck der Regelung, unberechtigten Kostensteigerungen entgegenzuwirken, ab dem Zeitpunkt nicht mehr entsprechen, in welchem die allgemeinen Kostensteigerungen zu einer Erhöhung der früheren Miete auf das jetzige Maß führen.<sup>147</sup> Das Gericht hält es für angemessen, auch unter Würdigung der Regelung in § 31 Abs. 3 S. 4 SGB II, wonach eine Pflichtverletzung bereits nach Ablauf von einem Jahr nicht mehr zu berücksichtigen ist, unter den vorgenannten Voraussetzungen § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II (erst) nach Ablauf von zwei Jahren und des dann gültigen Bewilligungszeitraumes nicht weiter anzuwenden, sofern Anhaltspunkte für einen Missbrauch nicht vorliegen. Der Zeitraum von zwei Jahren ist lang genug bemessen, um eine Umgehung der Regelung des § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II entgegenzuwirken.

Wichtig ist, dass auch wenn die Mieten eingefroren sind, grundsätzlich für die neue Wohnung eine Kostensenkungsaufforderung zu erstellen ist. Nach Ablauf der 2 Jahre des dann gültigen Bewilligungszeitraumes werden schließlich ggf. nicht die vollen KdU bewilligt, sondern nur bis zur Höhe der abstrakten Nichtbearbeitungsgrenze und bundesweitem Heizspiegel. Dies gilt auch für Nachzahlungen aus Nebenkostenabrechnungen, die nach den 2 Jahren des dann gültigen Bewilligungszeitraumes erstellt werden.

Vor Ablauf der 2 Jahre des dann gültigen Bewilligungszeitraumes kann die „Einfrierung“ aufgehoben werden, wenn sich im Zusammenhang mit der Wohnung Änderungen in den tatsächlichen Verhältnisse ergeben (Zuzug einer weiteren Person in die Bedarfsgemeinschaft, z.B. Geburt eines Kindes).

Hier ist eine Einzelfallentscheidung zu treffen, die in der Leistungsakte zu vermerken ist.

Mithin ist in Deckelungsfällen zu beachten, dass im Falle eines ungenehmigten Umzuges eine Übernahme von einer Betriebskostennachzahlung aus der vorherigen bewohnten angemessenen Wohnung nicht in Betracht kommt. Bei Betriebskostennachforderungen kommt es auf den Zeitpunkt der Fälligkeit an, so dass eine Übernahme der alten Forderung nicht erfolgen kann.

### **Sonderproblematik Kinder/Kinderzimmer/temporäre Bedarfsgemeinschaft**

Maßgeblich für die Angemessenheit einer Wohnung ist allein die Fläche, nicht die Anzahl der Räume.<sup>148</sup> Allerdings können eine ungünstig geschnittene Wohnung oder das Fehlen von Räumen (z.B. Kinderzimmer) Gründe für einen notwendigen Umzug sein.

Kinder haben grundsätzlich einen Anspruch auf ein Kinderzimmer. Ein genereller Grundsatz dahingehend, dass jedem Kind jedoch ein eigenes Zimmer zur Verfügung stehen müsste und dementsprechend schon aus diesem Grund der Umzug als notwendig anzusehen wäre, besteht nicht. So ist es durchaus zumutbar, dass mehrere Kinder, insbesondere gleichen Geschlechts und / oder annähernd gleichen Alters sich ein Kinderzimmer teilen. Natürlich hängt dies auch von der Größe des Raumes ab.

In den ersten Lebensmonaten / -jahr(en) ist es durchaus üblich, dass Kinder mit ihren Eltern in einem Zimmer schlafen. Deshalb ist ein Umzug nur aufgrund einer bevorstehenden Geburt nicht grundsätzlich zwingend. Die bisherige Wohnung könnte auch mit Kind angemessen sein. Wenn jedoch kein Platz für Wickelkommode, Babybett und ggf. zusätzlichem Schrank vorhanden ist, wäre ein Umzug durchaus notwendig und anzuerkennen. Es empfiehlt sich ein Hausbesuch, um Größe, Aufteilung, Zuschnitt, Raumzahl und Platzbedarf zu ermitteln. Möglich wäre durchaus auch ein Tausch der vorhandenen Räume (z.B. großes Wohnzimmer gegen kleines Schlafzimmer, so dass im zukünftigen Schlafzimmer Platz für Babybett etc. entsteht). Auch die Umstrukturierung eines großen Kinderzimmers durch Raumteiler in zwei kleine Kinderzimmer wäre denkbar.

Soweit Kinder aus anderweitiger Betreuung in den Haushalt zurückkehren werden, kann bereits zuvor eine höhere Wohnfläche berücksichtigt werden, wenn der Zuzug konkret absehbar ist und in näherer Zukunft erfolgen soll.

Leben Kinder nur zeitweise aufgrund der Ausübung des elterlichen Umgangsrechts im Haushalt des Leistungsberechtigten, ist im Hinblick auf die Berücksichtigung einer höheren Wohnfläche eine Einzelfallprüfung vorzunehmen, in die folgende Faktoren einzustellen sind:

---

<sup>147</sup> vgl. SG Berlin vom 16.07.2010, Az.: S 82 AS 7352/09 und SG Berlin vom 12.09.2008, Az.: S 82 AS 20480/08

<sup>148</sup> BSG, Urteil vom 19.10.2010, Az.: B 14 AS 2/10 R

- Anzahl, Alter und Geschlecht der Kinder
- Häufigkeit und Dauer der Besuche (erheblicher zeitlicher Aufenthalt)
- Bei mehreren Kindern: Handelt es sich um leibliche Geschwister oder eine sog. Patchworkfamilie?
- Anzahl und Größe der vorhandenen Zimmer

Zwar hat der Aufenthalt von Kindern bei Leistungsempfängern im Rahmen des Umgangsrechts keinen Besuchscharakter,<sup>149</sup> so dass die Kinder durchaus für den Zeitraum ihrer Aufenthalte eine Bedarfsgemeinschaft mit dem Elternteil bilden. Dies hat jedoch nicht zwangsläufig zur Folge, dass grundsätzlich auch ein Anspruch auf eine größere Wohnung besteht. Dies hängt vom Zeitanteil ab. Halten sich die Kinder nur wenige Tage im Monat (z.B. an Wochenenden) oder zeitweise in den Ferien beim Leistungsempfänger auf, ist es zumutbar, diese Zeit in einer kleinen Wohnung zu verbringen. Anders wäre es, wenn sich die Eltern z.B. das Sorgerecht teilen und die Kinder jeweils zur Hälfte oder zumindest für große Zeitanteile bei einem hilfebedürftigen Elternteil verbringen.<sup>150</sup>

Die Problematik ist im Hinblick auf die Angemessenheitsprüfung zur Berücksichtigung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung als auch für die Erforderlichkeitsprüfung eines Umzuges im Rahmen des Zusicherungsverfahrens nach § 22 Abs. 4 SGB II bedeutsam.

### **Bearbeitungshinweis:**

Die Einzelfallentscheidung ist mit der unmittelbaren Führungskraft abzustimmen und in der Leistungsakte per Aktenvermerk entsprechend zu dokumentieren.

### **IX.3. Umzug einer leistungsrechtlichen Person unter 25 Jahren gem. § 22 Abs. 5 SGB II**

\* Siehe Anmerkung S. 5 zur Anwendbarkeit für den Bereich SGB XII.

Nach dem SGB II gehören junge, alleinstehende Erwachsene unter 25 Jahren zur Bedarfsgemeinschaft ihrer Eltern. Ein Auszug in eine eigene Wohnung und die Finanzierung der Unterkunftskosten für eine eigene Wohnung ist grundsätzlich im SGB II nicht vorgesehen. Hier besteht die Besonderheit darin, dass eine nachträgliche Zusicherung durch den Leistungsträger nicht mehr möglich ist. Hintergrund ist, dass die Zusicherung grundsätzlich erstmals Anspruchsvoraussetzung für spätere Unterkunft- und Heizkosten ist

Bei weiteren Umzügen ist dann § 22 Abs. 4 SGB II anzuwenden. Das Zusicherungserfordernis bezieht sich auf den Erstbezug einer eigenen Wohnung, da es nur in diesen Fällen zu einer Kostensteigerung wegen Gründung einer neuen Bedarfsgemeinschaft kommen kann. Somit besteht keine gesetzliche Grundlage dafür, junge Erwachsene bei aufgrund von veränderten Verhältnissen nachträglich eingetretener Hilfebedürftigkeit auf eine Rückkehr in die elterliche Wohnung zu verweisen.<sup>151</sup>

Die Regelung des § 22 Abs. 5 SGB II ist vorrangig eingeführt worden, um dem Erstbezug einer Wohnung solcher Personen entgegen zu wirken, die entweder bislang wegen Unterstützung innerhalb der Haushaltsgemeinschaft keinen Anspruch auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes hatten oder als Teil einer Bedarfsgemeinschaft niedrigere Leistungen bezogen haben. Gesetzlich geregelt wurde aber ein Zusicherungsverfahren für jegliche Umzüge von Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Damit wird vermieden, dass eine Regelung, die nur für den Erstbezug einer Wohnung gelten würde, umgangen werden könnte, wenn der erstmalige Auszug zunächst nur kurzfristig in eine vorübergehende Wohnung erfolgen würde, um danach in eine andere Wohnung ohne Zustimmungserfordernis umzuziehen.<sup>152</sup>

<sup>149</sup> BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 14/06 R

<sup>150</sup> SG Lüneburg, Beschluss vom 31.07.2007, Az.: S 30 AS 968/07 ER

<sup>151</sup> LSG Hamburg, Beschluss vom 24.01.2008, Az.: L 5 B 504/07 ER AS

<sup>152</sup> vgl. hierzu auch LSG BB, Beschluss vom 26.11.2010, Az.: L 5 AS 1880/10 B ER



Bei verständiger Auslegung des § 22 Abs. 5 SGB II gilt das Zusicherungserfordernis nur bei Jugendlichen und jungen Erwachsenen, die im Zeitpunkt des Auszuges Mitglied einer Bedarfsgemeinschaft im Sinne des § 7 Abs. 3 SGB II sind und bereits Leistungen nach dem SGB II erhalten haben. Dies gilt unabhängig davon, welche Staatsangehörigkeit die betreffende Person hat.

Eine allgemeine „präventive Lebensführungskontrolle“ des (zuständigen) kommunalen Trägers in Bezug auf die Unterkunft unabhängig von einem SGB II-Leistungsbezug ist keine Aufgabe, die dem kommunalen Träger obliegt. Eine Erweiterung des Zustimmungsvorbehalts auch für Personen, bei denen im Auszugszeitpunkt objektiv wahrscheinlich war, dass sie in Kürze leistungsbe-rechtigt werden, lässt das Erfordernis der Absicht in Satz 4 weitgehend leer laufen.

Der Leistungsausschluss nach Satz 1 erfasst somit nicht junge Hilfebedürftige, die im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nicht dem Zusicherungserfordernis unterworfen waren, weil sie keine Leistungen bezogen oder davon ausgehen konnten, nach dem Umzug voraussichtlich unabhängig vom Grundsicherungsträger zu leben, bei denen sich die Verhältnisse aber noch vor dem Umzug dahingehend geändert haben.

Zu prüfen sind Fälle mit konkreter nachweislicher Missbrauchsabsicht nach Satz 4. Absicht in diesem Sinne erfordert ein auf den Erfolg gerichtetes Verhalten. Die Schaffung der Voraussetzung für die Gewährung von Leistungen muss als prägendes Motiv für den jungen Erwachsenen im Vordergrund gestanden haben. Der mit dem Umzug beiläufig oder zufällig eintretende Leistungsbezug reicht insoweit nicht aus um diese Absicht zu begründen. Der Auszugswillige muss weiter vor dem Eintreten der Hilfebedürftigkeit nicht nur Kenntnis haben, sondern der Umzug muss gerade auf dieses Ziel gerichtet sein. Die Beweislast für die Absicht liegt beim Grundsicherungsträger.

Hatten sich zudem junge Menschen in Bezug auf die Unterkunft einmal von dem Elternhaus gelöst (auch aus dem EU-Ausland), ohne in diesem Zeitpunkt auf SGB II Leistungen angewiesen zu sein, kann Ihnen bei in der Folgezeit wegen veränderter Verhältnisse eintretender Hilfebedürftigkeit nicht entgegengehalten werden, dass sie ohne Zusicherung des kommunalen Trägers umgezogen seien und nun mehr zurück zu den Eltern müssten.

Ziehen junge Erwachsene im laufenden Bezug von SGB II – Leistungen erstmalig aus dem elterlichen Haushalt von außerhalb zu, ist bei der Antragsaufnahme der Sachverhalt zu klären, ob ein wichtiger Grund im Sinne von § 22 Abs. 5 SGB II bzw. ein Zusicherung vom bisherigen Träger vorlag.

Nur wenn die in § 22 Abs. 5 SGB II genannten Ausnahmetatbestände vorliegen, ist als gebundene Entscheidung eine Zusicherung zur Übernahme von Unterkunfts- und Heizkosten durch den SGB II-Träger zu geben.

Zudem ist zu beachten, dass die Grundvoraussetzung für die Übernahme von durch den Umzug entstandene Kosten (z.B. Mietkaution/ Genossenschaftsanteile) die vorherige Zusicherung ist (siehe auch Ausführungen unter X.2 und X.3).

### IX.3.1. Schwerwiegende soziale Gründe (Nr. 1)

#### Nachrichtlich:

#### **§ 64 (Sonstige persönlichen Voraussetzungen) Abs. 1 S. 2 Nr. 4 SGB III**

(1) Der Auszubildende wird bei einer beruflichen Ausbildung nur gefördert, wenn er

1. außerhalb des Haushaltes der Eltern oder eines Elternteils wohnt und
2. die Ausbildungsstätte von der Wohnung der Eltern oder eines Elternteils aus nicht in angemessener Zeit erreichen kann.

~~Die Voraussetzung nach Satz 1 Nr. 2 gilt jedoch nicht, wenn der Auszubildende~~

1. das 18. Lebensjahr vollendet hat,
2. verheiratet ist oder war,
3. mit mindestens einem Kind zusammenlebt oder
4. ~~aus **schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung** der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann.~~

Die altersbedingten Auseinandersetzungen („Generationskonflikte“) reichen für die Annahme eines schwer wiegenden sozialen Grundes nicht aus.<sup>153</sup>

<sup>153</sup> vgl. insoweit LSG NRW, Beschluss vom 28.08.2007, Az.: L20 B 142/07 AS ER.

Die schwer wiegenden sozialen Gründe können sowohl in der Person eines Elternteils/der Eltern als auch des Jugendlichen/jungen Erwachsenen liegen, insbesondere dann, wenn eine

- Eltern-Kind-Beziehung nie bestanden hat oder seit längerem nachhaltig und dauerhaft gestört ist<sup>154</sup>;
- z.B. Kind ist seit seiner Geburt oder frühem Kindesalter auswärts untergebracht nach § 33 SGB VIII [Unterbringung in einer Pflegefamilie], § 34 SGB VIII [Heimerziehung], § 35 SGB VIII [Intensive sozialpädagogische Einzelbetreuung]);
- ständigem Streit einer Schwangeren mit deren Eltern, die die Schwangerschaft ablehnen<sup>155</sup>,
- sexuellen bzw. gewalttätigen Übergriffen,
- ständigem Streit über die Lebensführung (z.B. wegen Ablehnung von Homosexualität oder ähnlich schwerwiegenden Gründen),
- einer gestörten Beziehung zum psychisch erkrankten Elternteil
- Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl des Jugendlichen besteht (z.B. ein Elternteil ist schwer alkoholkrank, drogenabhängig, psychisch erkrankt; Prostitution oder Straffälligkeit eines Elternteils).

Die Rechtsprechung<sup>156</sup> hat verfassungsrechtliche Bedenken hinsichtlich der Verweisung auf den Elternhaushalt, so dass die Anforderungen an den Schweregrad der Störung zwischen Eltern und Jugendlichen nicht überzogen werden dürfen. Danach reicht schon eine übereinstimmende glaubhafte Erklärung von Eltern und Jugendlichen aus.

Es bedarf regelmäßig der Einschaltung des Fallmanagements sowie gegebenenfalls des Jugendamtes.

### IX.3.2. Eingliederung in den Arbeitsmarkt (Nr. 2)

Die Eingliederung in den Arbeitsmarkt macht eine eigene Wohnung erforderlich, wenn der Jugendliche die Arbeitsstelle von der Wohnung seiner Eltern aus nicht in angemessener Zeit erreichen kann.

Bei der Beurteilung, ob der Arbeits- oder Ausbildungsplatz unter zumutbaren Belastungen erreichbar ist, darf nicht auf § 140 Abs. 4 SGB III verwiesen werden.<sup>157</sup>

Vielmehr ist § 2 Abs. 1a Nr. 1 des Bundesausbildungsförderungsgesetzes (BAföG) entsprechend heranzuziehen.<sup>158</sup>

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.<sup>159</sup>

Ausnahmsweise kann wegen Besonderheiten bei der Arbeitszeit (z.B. Bäckerhandwerk, Hotel- und Gaststättengewerbe) der 2-Stundenzeitraum unterschritten werden.

Einer Arbeitsstelle gleichgestellt sind nur schulische oder berufliche Ausbildungen inklusive erforderlicher Praktika als Vorstufe für einen Studiengang oder zur Integration in den Arbeitsmarkt (z.B. Ausbildung zum Erzieher).

### IX.3.3. Ähnlich schwerwiegender Grund (Nr. 3)

Zuletzt ist eine Zusicherung zu erteilen, wenn ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt. Bei dieser Regelung handelt es sich um einen sog. Auffangtatbestand.

<sup>154</sup> vgl. LSG Sachsen – Anhalt, Beschluss vom 16.06.2010, Az.: L 5 AS 383/09 B ER

<sup>155</sup> LSG Hamburg, Beschluss vom 02.05.2006, Az.: L 5 B 160/06 ER AS

<sup>156</sup> vgl. BSG, Urteil vom 02.06.2004, Az.: B 7 AL 38/03 R

<sup>157</sup> LSG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 11.09.2012, Az.: L 5 AS 461/11 B

<sup>158</sup> BSG, Urteil vom 02.06.2004, Az.: B 7 AL 38/03 R

<sup>159</sup> BVerwG, Urteil vom 17.02.1993, Az.: 11 C 10/92

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.

⇒ Hilfe in betreuten Wohnformen (SGB XII)

Wenn die Clearingstelle bzw. Hilfeplankonferenz den Bedarf für eine eigene Wohnung feststellt, kann unterstellt werden, dass ein besonderer Grund im Sinne von § 22 Abs. 5 SGB II vorliegt, da die Hilfeart eigenen Wohnraum voraussetzt.

⇒ Schwangerschaft oder Gründung einer Familie

Insbesondere liegt ein solcher Grund vor, wenn die unter 25 jährige schwanger ist oder der unter 25 jährige Kindsvater mit der Schwangeren zusammenziehen und eine eigene Familie gründen will; das gilt auch für den unter 25jährigen Partner der Schwangeren. Allein der Wunsch, mit einem Partner zusammenzuziehen, ist kein solcher Grund.

Weitere Gründe für eine Erteilung einer Zusicherung können sein, wenn:

⇒ sich nicht unterhaltsfähige oder nicht zum Unterhalt verpflichtete Eltern gegen den Verbleib des Jugendlichen entscheiden

⇒ das Kind verheiratet ist oder mit einem Partner im Haushalt der Eltern lebt bzw. leben müsste

⇒ die elterliche Wohnung sonst aufgegeben werden müsste (z.B. Raumprobleme wegen Nachwuchses oder Einzugs eines Partners des Elternteils)

⇒ der in Frage kommende Elternteil mit einem neuen Partner, der alleinige Mieter der Wohnung oder Eigentümer der Unterkunft ist, zusammenlebt lebt und dieser der Aufnahme des Kindes in den Haushalt nicht zustimmt

⇒ der im Haushalt lebende Stiefvater / die Stiefmutter ein Zusammenleben mit der Person unter 25 Jahren ablehnt

**Keine** schwerwiegenden Gründe sind insbesondere, wenn:

- ein Kind angibt, in der Wohnung keine laute Musik hören oder keine Freunde einladen zu dürfen
- ein Kind sich an der Hausarbeit beteiligen muss
- die räumlichen Verhältnisse sehr beengt sind; allein der Umstand, dass man sich räumlich beschränken muss bzw. sich mit dem Geschwisterkind ein Zimmer teilen muss, genügt jedoch nicht
- es normal übliche Streitigkeiten zwischen Eltern und Geschwistern oder „generationsbedingte“ Alltagsprobleme gibt
- ein bloßer Wunsch des Kindes vorliegt, den elterlichen Haushalt zu verlassen
- der Wunsch nach ungestörtem Drogenkonsum besteht<sup>160</sup>

#### **IX.3.4. Eilfälle (bei unter 25 jährigen Personen)**

Eine Zusicherung zur Übernahme der mit dem Auszug aus dem elterlichen Haushalt verbundenen Aufwendungen ist nach § 22 Abs. 5 Satz 3 SGB II ausnahmsweise nicht erforderlich, wenn die Voraussetzungen nach § 22 Abs. 5 Satz 2 SGB II vorliegen und der Jugendliche unverzüglich nachweist, dass die Gründe für den Auszug derart schwer wiegend sind, dass ein auch nur vorübergehender weiterer Aufenthalt im elterlichen Haushalt für den Jugendlichen bis zur Erteilung der Zusicherung unzumutbar ist (z.B. Gefahr für Leib und Leben).

In diesen Fällen sind neben den (angemessenen) Kosten der Unterkunft und der Heizung auch die Umzugskosten, die Kautions- und die Erstausrüstung (vgl. § 24 Abs. 6 SGB II) zu übernehmen.

---

<sup>160</sup> LSG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 24.02.2014, Az.: L 19 AS 36/14 B ER

Einer Zusicherung nach § 22 Abs. 5 SGB II bedarf es ferner nicht

- bei Umzug der gesamten Bedarfsgemeinschaft (hier erfolgt ein Zusicherungserfordernis nach § 22 Abs. 4 SGB II)
- bei Auszug der Eltern, denn § 22 Abs. 5 SGB II setzt den Auszug des Jugendlichen voraus
- beim Umzug von einer zur anderen Eltern-BG. Leben die Eltern getrennt und beziehen sie beide Alg II, ist der Umzug des leiblichen Kindes von einem Elternteil zum anderen kein Erstauszug aus der Familien-BG, der mit § 22 Abs. 2a SGB II verhindert werden soll. Unterstützung für den Umzug gibt es unter den regulären Voraussetzungen des § 22 Abs. 2, 3 SGB II
- beim Auszug nicht hilfebedürftiger junger Volljähriger aus dem Elternhaus, sofern sie durch den Auszug nicht bedürftig werden. Sie gehören nach § 7 Abs. 3 Nr. 4 SGB II nicht zur BG, sondern bilden eine Haushaltsgemeinschaft mit den Eltern. Fällt das Einkommen nach dem Umzug unvorhergesehen weg oder übersteigt die Miete das Einkommen, weil unvorhergesehen z.B. ein Mitbewohner auszieht, besteht Anspruch auf Übernahme der angemessenen Miete nach § 22 Abs. 1 SGB II. Ein Rückzug in den elterlichen Haushalt kann nicht verlangt werden.
- beim Auszug ohne Verursachung von Unterkunftskosten. Zieht der junge Volljährige zu einem Verwandten oder sonstigen Dritten, der voll für die Unterkunftskosten aufkommt, fällt dieser Auszug nicht unter die Zusicherungspflicht.

Ist eine Zusicherung (richtigerweise) nicht erfolgt und liegt keine Ausnahmeregelung (§ 24 VI SGB II) vor, hat dies für den Jugendlichen folgende Konsequenzen:

- Verlust jeglichen Anspruchs auf Unterkunftskosten und Heizkosten
- Kein Anspruch auf Erstausstattung nach § 24 Abs. 3 SGB II
- Beibehaltung eines Regelbedarfs in Höhe von 313 € statt 391/353 € (vgl. 20 Abs. 3 SGB II)
- Kein Anspruch auf Wohnkostenzuschuss bei Auszubildenden (vgl. § 27 Abs. 3 Satz 2 SGB II)

#### **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.

Die Regelung setzt in subjektiver Hinsicht Absicht voraus, welches über Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit hinausgeht und Voraussetzung nach § 34 Abs. 1 SGB II bzw. § 103 SGB XII für Erstattungsansprüche ist. Kann dem Betroffenen keine Absicht nachgewiesen werden, geht dies zu Lasten des Grundsicherungsträgers, der die materielle Beweislast trägt. Da es sich um Umstände handelt, die in der Person des Betroffenen liegen, dürfen die Anforderungen an die Beweisführung dabei nicht überspannt werden.<sup>161</sup> Damit soll sichergestellt werden, dass junge Erwachsene die notwendige Zusicherung nicht dadurch umgehen können, dass sie bereits vor Beginn des Leistungsbezuges eine Wohnung beziehen.

#### **IX.4. Kostendeckelung bei nicht genehmigtem Umzug**

Zu unterscheiden sind bei der Deckelung der KDU die Fälle, in denen Umzüge von Personen ohne Leistungsbezug und ohne Zustimmung erfolgen und die Fälle, in denen Personen, die während des Leistungsbezuges ohne vorherige Zusicherung umziehen.

Für Personen, die bislang ohne Sozialleistungen gelebt haben, sind nach Anmietung die tatsächlichen Kosten der Unterkunft, auch wenn diese unangemessen sind, in der Regel bis zu 6 Monate gem. § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 SGB XII zu übernehmen, bevor eine Kostensenkung auf die angemessene Höhe durch geführt werden kann. Ausnahmsweise kann sofort gedeckelt werden, wenn es sich bei der angemieteten Wohnung um eine Luxuswohnung handelt, die der Antragssteller nachweislich bösgläubig mietet. Bösgläubig handelt derjenige, der

- mit dem Eintritt der Hilfebedürftigkeit rechnen musste und/ oder

---

<sup>161</sup> vgl. LSG Sachsen-Anhalt vom 03.06.2010, Az: L 5 AS 155/10 B ER

- die Unangemessenheit der Kosten entweder kannte oder hätte kennen müssen, z. B. aus vorherigem Hilfebezug oder wegen der besonderen Höhe der Kosten („Luxuswohnung“). Die Beweislast obliegt hierbei dem Grundsicherungsträger.

Ob es sich um eine Luxuswohnung handelt kann sich nur nach den Besonderheiten des Einzelfalls richten: Von einer „Luxuswohnung“ ist nach der Rechtsprechung auszugehen, wenn der maßgebliche Richtwert nach § 22 I SGB II um das Doppelte überstiegen wird.

Eine sofortige Deckelung kommt auch in Betracht, wenn bei der Antragsaufnahme und dem Hinweis auf die unangemessenen Kosten der Unterkunft durch die antragsstellende Person zur Niederschrift erklärt wird, dass grundsätzlich keine Bereitschaft zur Kostensenkung gegeben ist und auf jeden Fall in der Wohnung verbleiben werden möchte.

Eine sofortige Deckelung kommt auch in Betracht, wenn die beantragende Person nach dem erteilten Hinweis auf die Unangemessenheit auch weiterhin in der Wohnung definitiv verbleiben möchte und zur Niederschrift erklärt, dass der übersteigende Differenzbetrag aus eigenen Mitteln zukünftig weiter bestritten wird.

Bei Personen während des fortlaufenden Leistungsbezuges findet der Gesetzeswortlaut des § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II Anwendung: „Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt.“ War der Umzug nicht erforderlich, kann nachträglich keine Zusicherung erteilt werden. In diesen Fällen kann – auch bei einem Umzug in eine teurere, aber immer noch angemessene Unterkunft – gemäß § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II weiterhin nur der bisherige Bedarf anerkannt werden. Dieses gilt jedoch nur, wenn der Umzug im örtlichen Vergleichsraum desselben Trägers stattfindet. Findet jedoch ein Zuzug eines Leistungsberechtigten von außerhalb in den EN-Kreis (z.B. aus einem anderen Kommune außerhalb des EN-Kreises oder von einem Vergleichsraumtyp in einen anderen Vergleichsraumtyp im EN-Kreis) statt, dann sind die angemessenen tatsächlichen Aufwendungen im neuen Vergleichsraum (hier: EN-Kreis bzw. Vergleichsraum) zu übernehmen.<sup>162</sup> Zieht ein SGB II - Berechtigter innerhalb desselben Vergleichsraumtyps ohne Zusicherung um, erfolgt eine sofortige Deckelung auf die bisher angemessenen KDU.

## **X. Leistungen anlässlich eines Wohnungswechsels**

### **X.1. Allgemeines**

Nach § 22 Abs. 6 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 SGB XII können Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen, Genossenschaftsanteile (als Wohnungsbeschaffungskosten) und Umzugskosten bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen Träger als Bedarf anerkannt werden. Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst wurde 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 abgelehnt werden. Eine Ablehnung kommt in Betracht, wenn die geltend gemachten Kosten unangemessen hoch sind.

Mietkautionen sind darlehensweise zu erbringen. Werden Genossenschaftsanteile als Wohnungsbeschaffungskosten durch den Leistungsträger finanziert, sind diese ebenfalls darlehensweise zu gewähren.<sup>163</sup>

Für die Notwendigkeit eines Umzuges gelten die gleichen Anforderungen wie für die „Erforderlichkeit“ im Sinne von § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II, Abs. 4 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 S.6 SGB XII – siehe Punkt IX.3.3.)

Wird vor dem Umzug keine Zusicherung eingeholt, besteht kein Anspruch auf Leistungen nach § 22 Abs. 6 SGB II oder § 35 Abs. 2 S. 5 SGB XII. Die vorherige Zusicherung (schriftliche Zusicherung nach § 34 SGB X) ist Anspruchsvoraussetzung für die Leistungen anlässlich eines Wohnungswechsels.<sup>164</sup> Ist der Umzug bereits erfolgt, besteht kein Anspruch auf Erteilung einer nach-

---

<sup>162</sup> BSG Urteil vom 01.06.2010, Az.: B 4 AS 60/09 R,

<sup>163</sup> Vgl. LSG NRW, Beschluss vom 08.06.2011, Az.:L 19 AS 958/11 B ER; LSG BB, Beschluss vom 11.05.2010, Az.: L 5 AS 25/09; LSG Sachsen, Beschluss vom 25.01.2010, Az.: L 3 AS 700/09 B ER

<sup>164</sup> LSG NRW, Beschluss vom 26.11.2009, Az.: L 19 B 297/09 AS ER; Beschluss vom 02.03.2009, Az.: L 19 AS 61/08

träglichen Zusicherung, da der Sinn und Zweck der Zusicherung nicht mehr erreicht werden kann.<sup>165</sup>

Leistungen anlässlich eines grundsätzlich erforderlichen Umzuges in eine unangemessene Wohnung können z.B. gewährt werden, wenn der Leistungsberechtigte glaubhaft macht, eine geringe Differenz zwischen den angemessenen und tatsächlichen Kosten auf Dauer aus eigenen Mitteln bestreiten zu können. Bei höheren oder erheblichen Differenzen sollte der Leistungsberechtigte jedoch die Herkunft der Mittel nachweisen. Es kann sich sonst der Verdacht ergeben, dass u. A. Einkommen oder Vermögen verschwiegen werden bzw. bislang nicht angegebene Zuwendungen Dritter erfolgen oder Mitbewohner/ Untermieter die Wohnung mitfinanzieren.

## **X.2. Wohnungsbeschaffungskosten**

Die Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten kommt unter Berücksichtigung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit in Betracht.

### **X.2.1. Kauttionen in der Sozialhilfe nach dem SGB XII**

Die Übernahme von Kauttionen zu Lasten der Sozialhilfe erfolgt grundsätzlich in Anlehnung an die Fälligkeitsregelung des BGB:

<u>1. Drittel der Kauttion</u>	<u>abgebendes Sozialamt</u>
<u>2. + 3. Drittel der Kauttion</u>	<u>aufnehmendes Sozialamt</u>

Um zu vermeiden, dass für die Rückabwicklung der Kauttionen, die in der Regel darlehensweise gewährt werden, die Zuständigkeit zweier Sozialämter gegeben ist, sollte im Einzelfall angestrebt werden, mit dem aufnehmenden Sozialamt eine Regelung analog SGB II zu vereinbaren (aufnehmender Träger).

Innerhalb des Ennepe-Ruhr-Kreises wird die volle Kauttion vom aufnehmenden Sozialamt bewilligt. Alternativ zur Übernahme von Kauttionen ist die Abgabe einer Bürgschaftserklärung gegenüber dem Vermieter anzustreben, da in diesem Fall nur dann Kosten entstehen, wenn der Vermieter nach Auszug aus der Wohnung Kosten tatsächlich geltend macht.

### **X.2.2 Überblick**

Die Rechtsprechung zur Zuständigkeit der Übernahme von Genossenschaftsanteilen geht nun mehr davon aus, dass der aufnehmende Träger für die darlehensweise Übernahme von Genossenschaftsanteilen zuständig ist, wie auch bei den Mietkauttionen. Es ist praktikabler, wenn der am neuen Wohnort zuständige Leistungsträger für Genossenschaftsanteile zuständig ist. Die Frage, ob eine Mietkauttion oder aber auch die Erbringung von Genossenschaftsanteilen notwendig ist, um Wohnraum anzumieten und die Überprüfung der jeweiligen Höhe auf ihre Angemessenheit, kann besser von dem am Ort der neuen Unterkunft zuständigen Leistungsträger, der auch für die laufenden Leistungen für Unterkunft und Heizung zuständig ist, festgestellt werden. Denn dieser verfügt über die für eine Überprüfung notwendigen Daten und ist eher in der Lage, vor Ort im Wege der Amtsermittlung tätig zu werden. Auch für eine evtl. Rückabwicklung darlehensweise gewährter Leistungen ist die Zuständigkeit des am Ort der neuen Unterkunft zuständigen Leistungsträgers erheblich zweckmäßiger.<sup>166</sup>

Als Wohnungsbeschaffungskosten kommen u.a. in Betracht

- einen Makler (jedoch nicht, wenn ausreichend nicht maklergebundene Wohnungen zur Verfügung stehen<sup>167</sup>,
- Abstandszahlungen,
- Unvermeidbare doppelte Mietbelastungen<sup>168</sup> (Anspruchsgrundlage des § 22 Abs. 6 oder § 22 Abs. 1 SGB II noch nicht geklärt<sup>169</sup>)

<sup>165</sup> LSG NRW, Beschluss vom 08.03.2012, Az.: L 19 AS 2025/11 B.

<sup>166</sup> LSG NRW, Urteil vom 23.04.2015, Az.: L 7 AS 1451/14

<sup>167</sup> vgl. BSG, Urteil vom 18.10.2010, Az.: B 4 AS 28/09 R

<sup>168</sup> vgl. auch SG Dresden, Beschluss vom 15.08.2005, Az.: S 23 AS 692/05 ER und SG Dortmund, Beschluss vom 24.04.2012, Az.: S 29 AS 17/09

<sup>169</sup> vgl. LSG NRW, Urteil vom 23.02.2010, Az.: L 1 AS 42/08; LSG BB, Beschluss vom 10.01.2007, Az.: L 5 B 1221/06 AS ER bzw.

- Genossenschaftsbeiträge gegen Abtretung des Rückzahlungsanspruchs (vgl. weiter unten zu „Sonderpunkt“)
- Kautionsgarantie

**Nicht** zu den Wohnungsbeschaffungskosten gehören die Kosten für

- eine Ein- oder Auszugsrenovierung,<sup>170</sup>
- Zeitungskäufe, Internetrecherchen und Telefonkosten,<sup>171</sup>
- Besichtigungsfahrten,
- den Notar beim Erwerb einer Immobilie.<sup>172</sup>

### **Sonderpunkt: Genossenschaftsanteile**

Alternativ zu der Übernahme von Mietkautionen kommt die Bewilligung von Genossenschaftsanteilen - in der Regel bis zur Höhe von maximal 3 Monatskaltmieten - in Betracht.<sup>173</sup>

Soweit im Einzelfall einer höherer Betrag aufgebracht werden muss, kann dieser übernommen werden, wenn dafür besondere Gründe vorliegen (z.B. wenn eine behindertengerechte Wohnung anderweitig nicht zur Verfügung steht oder andere in der Person der/des Leistungsberechtigten liegende Gründe die Anmietung einer „privaten“ Wohnung unmöglich machen oder die Übergabe der Wohnung ohne die vollständige Zahlung der Genossenschaftsanteile vom Vermieter verweigert wird, insoweit ist die Praxis der Vermieter am neuen Wohnort zu erfragen, bevor Darlehen gewährt werden).

### **X.3. Umzugskosten**

Für die Zusicherung der Übernahme der Umzugskosten ist ebenfalls der bisherige Leistungsträger zuständig.

Grundsätzlich hat ein Umzug durch den Leistungsberechtigten im Wege der Selbsthilfeverpflichtung in eigener „Regie“ zu erfolgen. Nur die tatsächlich notwendigen Umzugskosten sind aus steuerfinanzierten Sozialleistungen im Rahmen einer Ermessenentscheidung zu übernehmen.<sup>174</sup> Möbel und Kleinteile sind somit durch den Leistungsberechtigten – ggfs. zusammen mit Freunden und Verwandten - selbst auseinander zu bauen bzw. in Kartons zu verpacken und in einem gemieteten Transportwagen an den neuen Wohnort zu transportieren. Die Kosten des Transportwagens umfassen dabei auch angemessene Versicherungs- und Benzinkosten.

Sofern eine Anmietung eines Transportwagens erforderlich ist, sind dafür 3 Kostenvoranschläge vom Leistungsberechtigten anzufordern. Als Bewirtungspauschale für Hilfskräfte ist auf Antrag ein Gesamtbetrag von 50,00 € anzusetzen.

Ist der Leistungsberechtigte nachweislich etwa wegen Alters, Behinderung, körperlicher Konstitution oder wegen Alleinerziehung und Betreuung von Kleinstkindern nicht in der Lage, den Umzug selbst vorzunehmen oder zu organisieren, kann in diesen besonderen Einzelfällen auch eine Übernahme der Aufwendungen für die Durchführung des Umzuges durch Dritte in Betracht kommen. Ob ein Umzug nicht in Eigenregie durchgeführt werden kann, muss durch den Leistungsträger durch Anforderung entsprechender Unterlagen und Nachweise ermittelt werden, z.B. durch die Anforderung einer ärztlichen Bescheinigung oder einer Rücksprache mit dem zuständigen Fachberater bzw. Arbeitsvermittler über die persönlichen Gegebenheiten des Leistungsberechtigten.

Im Rahmen einer sparsamen und wirtschaftlichen Verwendung steuerfinanzierter Sozialleistungen ist hier ein strenger Maßstab anzulegen. So ist bei Umzugskosten, die den Jahresbetrag der Regelleistungen des Antragsstellers übersteigen, von einer Unangemessenheit der Umzugskosten auszugehen.<sup>175</sup> Erfolgt eine Ablehnung bezüglich der Übernahme der Kosten eines professionellen Umzugsunternehmens sind dem Antragssteller im Ablehnungsbescheid als Alternative drei örtliche Anbieter von Umzugswagen im Rahmen der Angemessenheit zu benennen. Hierbei ist

---

BSG, Urteil vom 30.09.2010, Az.: B 14 AS 43/10 B

<sup>170</sup> 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

<sup>171</sup> LSG NRW, Urteil vom 07.02.2011, Az.: L 19 AS 185/11 B

<sup>172</sup> BSG, Beschluss vom 29.03.2012, Az.: B 14 AS 271/11

<sup>173</sup> vgl. auch 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 558/11 B ER

<sup>174</sup> LSG Sachsen, Beschluss vom 19.09.2007, Az.: L 3 B 411/06 AS ER; BSG, Urteil vom 06.05.2010, Az.: B14 AS 7/09 R

<sup>175</sup> BSG, Urteil vom 06.05.2010, Az.: B 14 AS 7/09 R.

zudem zu beachten, dass oftmals Umzugswagen unterhalb der Woche zu einem günstigeren Tarif als am Wochenende anzumieten sind.

Soweit der Umzug nach der Besonderheit des Einzelfalles nicht in Selbsthilfe durchgeführt werden kann, ist auf alle möglichen Leistungsanbieter hinzuweisen (Arbeitslosenzentren, Beschäftigungsträger, gewerbliche Anbieter) hinzuweisen. Hierbei sind 3 Umzugskostenangebote durch den Leistungsberechtigten bzw. die Leistungsberechtigte vorzulegen. Umzugskosten werden grundsätzlich als Beihilfe gewährt.

Bei „Misch-BG's“ mit Personen im SGB II und SGB XII hat vor der Bewilligung der Leistungen eine Mitteilung über die Art und Höhe gegenüber dem anderen Beteiligten Träger des SGB II bzw. SGB XII zu erfolgen.

#### **X.4. Übernahme von Mietkautionen**

Für die Darlehensgewährung ist der Grundsicherungsträger am Ort der neuen Unterkunft zuständig.

Vor der Gewährung eines Darlehens ist § 42a SGB II zu beachten. Für die Darlehensgewährung gilt die allgemeine Voraussetzung, dass dieses nur erbracht wird, wenn ein Bedarf weder durch zu berücksichtigendes Vermögen in Gestalt

- des Grundfreibetrages nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II,
- des Grundfreibetrages für jedes leistungsberechtigte minderjährige Kind (§ 12 Abs. 2 Nr. 1a SGB II),
- des notwendigen Anschaffungsfreibetrages in Höhe von 750 Euro (§ 12 Abs. 2 Nr. 4 SGB II), noch auf andere Weise (§ 42a Abs. 1 S. 1 SGB II) gedeckt werden kann.

Kautionen werden nach § 551 BGB zu Beginn des Mietverhältnisses fällig und können maximal in Höhe von 3 Nettokaltmieten verlangt werden

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

Für das SGB II werden nach § 42a Abs. 2 SGB II Rückzahlungsansprüche aus Darlehen ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 10 Prozent des maßgebenden Regelbedarfs getilgt. Die Aufrechnung ist gegenüber den Darlehensnehmern schriftlich durch Verwaltungsakt zu erklären. Nach Beendigung des Leistungsbezuges ist der noch nicht getilgte Darlehensbetrag sofort fällig.

*Neben oder anstelle einer Aufrechnung nach § 42a SGB II sind auch freiwillige Ratenzahlungsvereinbarungen zwischen dem zuständigen Träger der Grundsicherung und dem Darlehensnehmer möglich. Der Leistungsträger hat den Darlehensnehmer nach § 14 SGB I ausführlich zu beraten.*

Grundsätzlich sind die Entscheidungen im Rahmen der Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II, hinsichtlich der Übernahme einer Mietkaution maßgebend.

Darüber hinaus ist eine Abtretungserklärung des Leistungsberechtigten zugunsten des Leistungsträgers zu veranlassen. Somit kommt es nicht zu einer Besserstellung der Hilfebedürftigen und die Leistungen verbleiben nach Aufgabe der Wohnung bei dem Hilfebedürftigen, wenn die darlehensweise gewährten Leistungen (Mietkaution/Genossenschaftsanteile) noch nicht in vollem Umfang zurückgezahlt worden sind.

#### **XI. Direktzahlungen an den Vermieter oder das Versorgungsunternehmen gem. § 22 Abs. 7 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII**

Grundsätzlich werden nach § 42 SGB II Geldleistungen im Rahmen der Gewährung von Arbeitslosengeld II auf das im Antrag angegebene Konto bei einem Geldinstitut überwiesen.

Eine Ausnahme hierzu bietet der § 22 Abs. 7 SGB II (für den Sozialleistungsträger § 35 Abs. 1 Sätze 2 bis 4 SGB XII).



Auf Antrag (formlos, somit auch mündlich) ist der Grundsicherungsträger zur Direktzahlung nach § 22 Abs. 7 Satz 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 Satz 2 SGB XII verpflichtet. Im Rahmen der Beratungspflicht und dem Grundsatz der Hilfe zur Selbsthilfe sollte jedoch nach den Hinderungsgründen einer Zahlung durch den Leistungsberechtigten selbst gefragt werden. Verbleibt es jedoch bei der Entscheidung des Leistungsberechtigten, handelt es sich um eine gebundene Entscheidung. Der Antrag kann vom Leistungsberechtigten jederzeit widerrufen werden.

Ein Antrag kann nur durch den Leistungsberechtigten selbst und nicht durch Dritte (z.B. Vermieter) gestellt werden.

Die Entscheidung des Leistungsträgers selbst zur Direktzahlung nach § 22 Abs. 7 Sätze 2 und 3 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 Sätze 3 und 4 SGB XII stellt einen belastenden Verwaltungsakt dar, so dass vor Erlass eine Anhörung nach § 24 SGB X durchzuführen ist.

Wird von der Möglichkeit der Direktzahlung an einen Dritten 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 Gründe einer Entscheidung des Grundsicherungsträgers bzw. Sozialleistungsträgers zur Direktzahlung sind direkt aus § 22 Abs. 7 Satz 3 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 Satz 3 SGB XII (Beispielkatalog) zu entnehmen.

Bei Leistungsempfängern, die Ihre Leistungen nicht zweckentsprechend verwenden, ist auch eine Direktzahlung bis zur Höhe des maximalen Leistungsanspruchs möglich, so dass so viele Kosten der Unterkunft wie möglich an den Vermieter überwiesen werden, damit weniger Schulden entstehen. Dem Leistungsberechtigten ist zusätzlich mitzuteilen, welcher Anteil an den Kosten der Unterkunft oder der Energiekosten von ihm selber zu tragen ist. Es darf hierbei jedoch nicht zu einer Minderung der an den Beteiligten ausgezahlten Regelbedarfe kommen.

## **XII. Übernahme von Miet- und Energieschulden nach § 22 Abs. 8 SGB II / § 36 Abs. 1 SGB XII**

Nach § 36 SGB XII können Schulden nur übernommen werden, wenn 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. Geldleistungen können als Beihilfe oder als Darlehen erbracht werden.

Nach § 22 Abs. 8 SGB II können bzw. sollen ebenfalls Schulden zur Sicherung der Unterkunft oder zur Beseitigung einer vergleichbaren Notlage übernommen werden, sofern laufende SGB II Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden. Eine Übernahme als Beihilfe kommt im Bereich des SGB II regelmäßig nicht in Betracht.

Nicht im laufenden ALG II-Bezug stehende Personen haben dem Grunde nach Anspruch auf Leistungen nach § 36 SGB XII.

Zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit **sollen** Energie-, Wasser- und Heizkostenrückstände durch den Leistungsträger als Darlehen übernommen werden. Hieraus folgt, dass nur in atypischen Fällen eine Gewährung als Zuschuss in Betracht kommt. Zu den Schulden, die zur Sicherung der Unterkunft übernommen werden können bzw. sollen, gehören z.B. Mietrückstände, aber auch Heiz- und Stromkostenrückstände.

Voraussetzungen für eine Übernahme von Schulden sind

- die Erbringung von Leistungen für Kosten der Unterkunft und Heizung (im SGB II) und
- Sicherung der Unterkunft oder Behebung einer vergleichbaren Notlage und
- Übernahme ist gerechtfertigt und
- Übernahme ist notwendig und
- ansonsten drohende Obdachlosigkeit
- keine Möglichkeit der Eigendeckung durch eigenes Vermögen, hierbei auch die Vermögensfreibeträge nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II (gilt nur für das SGB II)

- **Erläuterungen zum Begriff „Schulden“**

Abzugrenzen von dem Begriff „Schulden“ sind zunächst die Bedarfe für Unterkunft und Heizung, die noch nicht vom Grundsicherung- oder Sozialleistungsträger gedeckt worden sind.

Schulden stellen somit insbesondere Zahlungsrückstände dar, die bereits vor Antragstellung auf SGB II- oder SGB XII-Leistungen bestanden haben.

Aber auch Miet- und Energierückstände, die trotz rechtmäßiger Bewilligung von Leistungen für Unterkunft und Heizung entstehen (z.B. durch fehlende Weiterleitung an den Vermieter oder an das Versorgungsunternehmen), stellen Schulden dar.<sup>176</sup>

Keine Schulden stellen dagegen Rückstände einer während des Leistungsbezuges aufgrund einer Jahresabrechnung fällig werdenden Stromkostennachforderung dar, die auf einem erhöhtem Verbrauch oder gestiegenen Kosten beruht. Diese Rückstände sind nicht über § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 SGB XII, sondern im Rahmen der Voraussetzungen des § 24 Abs. 1 SGB II bzw. § 37 SGB XII zu übernehmen. So sind auch Betriebs- und Heizkosten unter den v.g. Voraussetzungen nicht nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 SGB XII, sondern im Rahmen der Voraussetzungen des § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII als Zuschuss zu übernehmen.

Zu den Schulden können auch die Anwalts- und Prozesskosten gehören. Eine Übernahme der evtl. auferlegten Anwalts- und Prozesskosten kommt jedoch nicht in Betracht, wenn der Vermieter nach einer fristlosen Kündigung und Einreichung einer Räumungsklage innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB befriedigt wurde, so dass der Rechtsstreit in der Hauptsache damit erledigt wurde.

Eine Übernahme der evtl. auferlegten Anwalts- und Prozesskosten kommt dagegen bei Ablauf der Schutzfrist in Betracht, wenn der Vermieter per Vertragsfortsetzungserklärung zur Fortsetzung des Mietverhältnisses bereit ist. Dies gilt auch bei Kündigungen, die nicht nach § 569 BGB durch Zahlung unwirksam werden, da keine Kündigung innerhalb der letzten 2 Jahre erfolgt ist.

Unbezahlte Nebenkostennachzahlungen stellen keinen Kündigungsgrund nach § 543 BGB oder § 573 BGB dar und können daher nicht im Rahmen des § 22 Abs. 8 bzw. § 36 Abs. 1 SGB XII, sondern im Rahmen der Voraussetzungen des § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII übernommen werden.

Offene Schadensersatzansprüche des Vermieters ggü. dem Mieter stellen ebenfalls keinen Kündigungsgrund dar und können daher auch nicht nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 SGB XII übernommen werden.

Insgesamt ist auch zu prüfen, ob die Übernahme der „Gesamtschulden“ noch wirtschaftlich ist.

- **Erläuterungen zum Begriff „Sicherung der Unterkunft“ bzw. „vergleichbare Notlage“:**

Vermieter sind berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Mieter mit der Miete für zwei aufeinanderfolgende Termine oder in Höhe einer Monatsmiete in Verzug ist (vgl. 543, 569 BGB).

Die Kündigung ist jedoch unwirksam, wenn innerhalb der Frist von zwei Monaten nach Klageerhebung der gesamte Mietrückstand bezahlt ist bzw. der Grundsicherungs- oder Sozialleistungsträger sich zur Zahlung bereit erklärt hat (vgl. § 569 BGB). Diese Heilung ist jedoch nicht gegeben, wenn der Mieter in den letzten 2 Jahren schon einmal eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges erhalten hatte und diese durch Ausgleich des Rückstandes geheilt worden ist.

Eine Sicherung der Unterkunft durch Zahlung der Mietrückstände ist nicht möglich, wenn noch andere wirksame Kündigungsgründe vorliegen (z.B. Ruhestörung, unerlaubter Hundebesitz etc.). Daher ist in diesen Fällen eine Vertragsfortsetzungserklärung immer vom Vermieter einzuholen.

---

<sup>176</sup> LSG NRW. Beschluss vom 22.04.2013, Az.: L 19 AS 561/13 und Beschluss vom 17.09.2013, Az.: L 19 AS 1501/13 B

Eine „vergleichbare Notlage“ liegt beispielsweise bei einer faktischen Unbewohnbarkeit der Wohnung wegen einer Energiesperre<sup>177</sup> (Strom, Heizung) vor, z.B. bei Hinweis des Energielieferungsunternehmens auf die Berechtigung zur Liefereinstellung und Benennung eines zeitnahen Sperrtermins.

Bezüglich der Übernahme von Stromrückständen wird auf die oben ausgeführten Erläuterungen verwiesen.

• **Erläuterungen zum Begriff „drohende Wohnungslosigkeit“**

Eine drohende Wohnungslosigkeit liegt vor, wenn der Vermieter dem Mieter wegen Mietschulden fristlos gekündigt hat, jedoch noch keine Räumungsklage oder gar ein Räumungstitel ergangen ist oder auch bei faktischer Unbewohnbarkeit aufgrund einer Energiesperre.

Eine drohende Wohnungslosigkeit ist nicht gegeben, wenn z.B. eine andere angemessene Unterkunft gefunden werden kann (evtl. Wirtschaftlichkeit prüfen).

Eine drohende Wohnungslosigkeit ist auch nicht gegeben, wenn eine angemessene neue Wohnung gefunden werden kann, die konkret für den Leistungsberechtigten angemietet werden kann.<sup>178</sup>

• **Erläuterungen zum Begriff „Notwendigkeit der Übernahme vom Miet-/Energieschulden“**

Die Notwendigkeit liegt vor, wenn der Schuldner nicht in der Lage ist, aus eigenen Kräften und Mitteln, insbesondere aus seinem Einkommen und im SGB II auch nach § 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 SGB II Vermögen, nicht dagegen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1a und 4 SGB II – hier ist § 22 Abs. 8 SGB II spezieller ggü. der Regelung nach § 42a SGB II -, aber auch durch Gang zur Schuldnerberatungsstelle, Ratenzahlungsvereinbarungen mit dem Energieversorger, Stundungen, Energieanbieterwechsel etc. die bestehende Notlage zu beseitigen.

Es sind für die Entscheidung über den Darlehensantrag geeignete Nachweise vom Leistungsberechtigten anzufordern, wie z.B. aktuelle Kontoauszüge, aktualisierte Sparbücher etc.

• **Erläuterungen zum Begriff „Rechtfertigung der Übernahme von Miet-/Energieschulden“**

Die Übernahme ist **gerechtfertigt**, um hierdurch die Notlage zu beseitigen (Verhinderung einer fristlosen Kündigung, Räumungsklage, Zwangsvollstreckungsmaßnahme oder Sperrung der Strom-, Gaszufuhr- oder Wasserversorgung oder deren Aufhebung).

Die Übernahme ist i.d.R. nur dann **gerechtfertigt**, wenn der Leistungsberechtigte nach den Gesamtumständen unverschuldet in Rückstand geraten ist, die Notlage für die Existenz des Leistungsberechtigten bedrohlich ist und die Schulden aus eigene Kräften und Mitteln nicht getilgt werden können und mit Begleichung der Schulden der Leistungsberechtigte auch dauerhaft in der Wohnung verbleiben kann und der Vermieter bzw. Energieversorger eine Fortsetzung des Vertrages nach Begleichung der Schulden schriftlich gegenüber dem Leistungsberechtigten signalisiert hat. Dieser Nachweis ist vom Leistungsberechtigten zur Entscheidung über den Darlehensantrag anzufordern.

Eine Schuldenübernahme ist insbesondere in folgenden Fällen **nicht** gerechtfertigt, 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 ist, z.B. bei fehlender Inanspruchnahme von Angeboten der Schuldnerberatung,
- trotz ausreichenden Einkommens Mietrückstände gezielt herbeigeführt werden (Missbrauchsfälle),

---

<sup>177</sup> Verordnungen gem. § 39 Abs. 2 Energiewirtschaftsgesetz (EnWG)

Versorgungsunternehmen ist verpflichtet, regelmäßig mildestes Mittel zu wählen

<sup>178</sup> vgl. BSG, Urteil vom 17.06.2010, Az.:B 14 AS 58/09 R

- 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)<sup>179</sup>
- wenn der Hilfebedürftige nicht glaubhaft macht, dass er die Selbsthilfemöglichkeiten zur Beseitigung der Notlage ausgeschöpft hat
- wenn eine erkennbar „zu hohe“ Forderung vorliegt,
- bei Vorliegen der Möglichkeit, ein Ratenzahlungsangebot des Energieversorgungsunternehmens in Anspruch zu nehmen
- der Vermieter auch aus anderen Gründen ein Räumungsurteil erwirkt hat und nicht bereit ist, das Mietverhältnis fortzusetzen<sup>180</sup>
- wenn sich der Leistungsberechtigte im Einzelfall ein sozialwidriges, unwirtschaftliches und die Möglichkeit der Selbsthilfe ignorierendes Verhalten entgegenhalten lassen muss.<sup>181</sup>

- **Erläuterungen zum Begriff „vergleichbare Notlage“**

Eine vergleichbare Notlage liegt vor, wenn es sich um solche Notlagen handelt, die sich ihrem Inhalt und Wesen nach mit der Gefährdung der Unterkunft vergleichen lassen.

So lassen sich hierunter Fälle von Energierückständen (Strom-/Gas-, aber auch Wasser-/Abwasser-Rückstände) subsumieren.

Vor Übernahme von Energierückständen, insbesondere der Übernahme von Stromrückständen, hat der Leistungsberechtigte zumutbare Selbsthilfemöglichkeiten auszuschöpfen,<sup>182</sup> wie etwa die Vereinbarung einer Ratenzahlung mit dem Energieversorger, der Wechsel des Energieversorgers oder die Inanspruchnahme von zivilrechtlichem Eilrechtsschutz bei Unverhältnismäßigkeit drohender Stromsperrern. Die ausgeschöpften Selbsthilfemöglichkeiten sind durch geeignete Belege nachzuweisen, z.B. durch eine Bescheinigung des Energieversorgers über die Ablehnung einer Ratenzahlung.

Zu beachten ist, dass im Ennepe-Ruhr-Kreis seit 2013 mit einzelnen ortsansässigen Energieversorgern eine detaillierte Verfahrensweise im Rahmen einer „Garantiererklärung“ abgesprochen werden konnte, die eine darlehensweise Übernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 SGB XII) unter Einbindung der leistungsberechtigten Person nicht mehr notwendig macht.

Stromschulden aus Haushaltsstrom können zudem eine vergleichbare Notlage im Sinne von § 22 Abs. 8 S. 1 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 SGB XII darstellen, sofern die Einstellung der Stromversorgung einem Verlust der Wohnung gleichkommt. Dies ist dann der Fall, wenn die faktische Unbenutzbarkeit der Wohnung wegen der Sperrung der Energiezufuhr konkret droht.<sup>183</sup>

In Fällen von Haushalten mit Beziehern von SGB II und SGB XII Leistungen haben sich das Jobcenter und das zuständige Sozialamt der jeweiligen Stadt/Gemeinde abzustimmen, ob und in welcher Höhe kopfanteilig Leistungen erbracht werden. Nur so kann der gesetzliche Zweck, die Sicherung der Unterkunft erreicht werden. Jeder erbringt kopfanteilig Leistungen, wenn der andere Träger jeweils auch Leistungen gewährt.

Der Wortlaut der Regelungen gibt nur die Möglichkeit, tatsächlich entstandene Schulden zu berücksichtigen. Nachforderungen aus Jahresendabrechnungen erfüllen diesen Tatbestand nicht.

- **Erläuterungen zum Begriff „Gewährung als Darlehen“**

Die Leistungen sind nach § 22 Abs. 8 S.4 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 SGB XII grundsätzlich darlehensweise zu erbringen.

Vor Übernahme der Mietschulden ist vom Vermieter schriftlich die Bestätigung zu fordern, ob durch Zahlung der Mietschulden das Mietverhältnis fortgesetzt wird.

<sup>179</sup> LSG BB, Beschluss vom 14.01.2008, Az.: L 26 B 2307/07 AS ER

<sup>180</sup> LSG NRW, Beschluss vom 05.11.2008, Az.: L 7 B 273/08 AS ER

<sup>181</sup> LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 15.10.2008, Az.: L 7 442/08 ER; LSG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 27.10.2012, Az.: L 3 AS 557/10 B ER

<sup>182</sup> LSG NRW, Beschluss vom 22.02.2012, Az.: L 7 AS 1716/11 B

<sup>183</sup> SG Köln, Beschluss vom 15.11.2005, Az.: S 10 SO 24/05 ER; LSG NRW, Beschluss vom 12.12.2008, Az.: L7 B 384/08 AS

Vor Übernahme von Energieschulden ist vom für die Energiesperre zuständige Versorgungsunternehmen die Bestätigung einzuholen, ob durch Zahlung der Energierückstände die Verhängung der Energiesperre vermieden oder eine bereits erfolgte Energiesperre rückgängig gemacht werden kann.

Erneute Rückstände müssen durch geeignete Maßnahmen verhindert werden, z.B. direkte Überweisung von Miete und Heizkosten an den Vermieter oder Versorger.

Für das SGB II besteht nach § 42a Abs. 2 SGB II die Verpflichtung, das Darlehen durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 10 Prozent des maßgebenden Regelbedarfs zu tilgen.

Bei einer Bedarfsgemeinschaft hat eine Aufrechnung lediglich bei den Eltern bzw. einem Elternteil und nicht bei den minderjährigen Kindern zu erfolgen.

Für das SGB XII besteht eine gesetzliche Aufrechnungspflicht an dieser Stelle nicht. Hier kann evtl. eine freiwillige Ratenzahlungsvereinbarung geschlossen werden.

- **Erläuterungen zum Begriff „Ermessensausübung bei Übernahme von Mietschulden“**

Liegen alle Tatbestandsvoraussetzungen des § 22 Abs. 8 SGB II vor, so bleibt dem Grundsicherungsträger 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.<sup>184</sup>

Die Entscheidung muss folgende Aspekte berücksichtigen<sup>185</sup>:

- die Höhe der Rückstände
- ihre Ursachen
- die von den Mietschulden betroffene Personen (Kinder, junge Erwachsene, behinderte oder pflegebedürftige Menschen)
- das bisherige Verhalten des Leistungsberechtigten (z.B. wiederholte Schulden aus einer Nachforderung, eigene Bemühungen die Schulden zu begleichen)
- Wille zur Selbsthilfe (Bemühen um Ratenzahlung etc)
- missbräuchliches Verhalten

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.

Voraussetzung für die Übernahme von Mietschulden ist die Erhaltungswürdigkeit der Wohnung, d.h. die Unterkunftskosten sind angemessen und die Finanzierung der Unterkunft kann ggs. durch eine Direktzahlung des Trägers an den Vermieter oder Energieversorger zukünftig sicher gestellt werden.

In jedem Fall ist eine einzelbezogene, nachvollziehbare Ermessensentscheidung zu treffen.

Eine Rückforderung zweckwidrig verwendeter Kosten der Unterkunft ist nicht möglich. Nach § 22 Abs. 1 SGB II werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Eine zweckgemäße Verwendung der Kosten der Unterkunft durch den Hilfeempfänger wird bei der Anerkennung der KdU im Sinne des SGB II nicht gesetzlich vorgegeben.

### **Bearbeitungshinweis nur für das SGB II:**

Die Einzelentscheidung ist in Abstimmung mit der unmittelbaren Führungskraft zu treffen und per Aktenvermerk mit der unmittelbaren Führungskraft zu dokumentieren.

---

<sup>184</sup> BSG, Urteil vom 17.06.2010, Az.: B 14 AS 58/09 R.

<sup>185</sup> LSG Niedersachsen – Bremen 09.06.2010, Az: L 13 AS 147/10 B ER

### XIII. Information bei Räumungsklage gem. § 22 Abs. 9 SGB II bzw. § 36 Abs. 3 SGB XII

Bezüglich der Informationen bei Räumungsklage wird vollständig auf die 6. Auflage der Arbeitshilfe MAIS NRW (Seite 91) verwiesen.

### XIV. Leistungen für Auszubildende gem. § 27 Abs. 3 SGB II

Die in § 27 Abs. 3 SGB II genannten Gruppen von Auszubildenden erhalten einen Zuschuss zu den ungedeckten angemessenen Unterkunftskosten.

Beim Zuschuss für die Kosten der Unterkunft sind die angemessenen Unterkunft- und Heizkosten nach dem SGB II dem in der Ausbildungsförderung enthaltenen Unterkunftskostenanteil gegenüberzustellen.

Der hierbei entstehende ungedeckte Bedarf für Kosten der Unterkunft Bedarf ist nur zu gewähren, soweit der Leistungsberechtigte hilfebedürftig im Sinne des § 19 Abs. 3 SGB II ist.

Der Zuschuss nach § 27 Abs. 3 SGB II ist kein Arbeitslosengeld II und löst somit keine Versicherungspflicht aus. Der Anspruch auf Wohngeld ist dem Zuschuss auf Kosten der Unterkunft gegenüber vorrangig.

Folgende Bedarfssätze können sich ergeben:

Nach dem BAföG	Bildungsform	Bedarf
§ 12 Abs. 1 Nr. 2 Wohnung bei den Eltern	- Abendhauptschule - Berufsaufbauschule - Abendrealschulen - Fachoberschulen, deren Besuch eine abgeschl. Berufsausbildung voraussetzt	Grundbedarf = 391,00 €  Kein Mietzuschuss möglich
§ 12 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 2 Abs. 1a Wohnung nicht bei den Eltern	- weiterführende Berufsfachschulen - Fach- oder Fachoberschulklassen, deren Besuch eine abgeschl. Berufsausbildung voraussetzt	Bedarf = 465,00 €  (darin enthalten 132,00 € Mietzuschuss)
§ 12 Abs. 2 Nr. 2 Wohnung nicht bei den Eltern	- Abendhauptschule - Berufsaufbauschulen - Abendrealschulen - Fachoberschulklassen, deren Besuch eine abgeschl. Berufsausbildung voraussetzt	Bedarf = 543,00 €  (darin enthalten 132,00 € Mietzuschuss)
§ 13 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 Nr.1 Wohnung bei den Eltern	- Fachschulklassen, deren Besuch eine abgeschl. Berufsausbildung voraussetzt - Abendgymnasium ab 4. Semester - Kollegs	Grundbedarf = 348,00 € + Erhöhung Unterkunft = 49,00 € (224,00 €, wenn Wohnung nicht bei den Eltern, Abs. 2 Nr.2)
§ 13 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 2 Nr. 1 Wohnung bei den Eltern	- Höhere Fachschulen - Akademien - Hochschulen	Grundbedarf = 373,00 € + Erhöhung = 49,00 € (224,00 €, wenn Wohnung

		nicht bei den Eltern, Abs. 2 Nr.2)
--	--	------------------------------------

Berufsausbildungsbeihilfe (BAB) Anspruchsgrundlage SGB III	Ausbildungsstätte	Bedarf
§ 61 Abs. 1 Wohnung nicht bei den Eltern	- betriebliche/ überbetriebliche Ausbildung nach Berufsbildungsgesetz	Bedarfssatz = 348,00 € + Wohnkostenzuschuss = max. 224,00 €
§ 62 Abs. 2 Wohnung nicht bei den Eltern	- berufsvorbereitende Bildungsmaßnahmen, z.B. Berufsbildungswerke	Bedarfssatz = 391,00 € + Wohnkostenzuschuss  = 74,00 €, wenn die KdU 58,00 € übersteigen

Ausbildungsgeld	Ausbildungsstätte	Bedarf
§ 116 Abs. 3 Behinderte im Haushalt der Eltern	- betriebliche/ überbetriebliche Ausbildung nach Berufsbildungsgesetz	Bis zur Vollendung des 21. Lebensjahres  = 316,00 €  Bei Heirat, Lebenspartnerschaft oder bei Vollendung des 21. Lebensjahres =397,00 €
§ 123 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 4 Behinderte mit eigenem Haushalt	- überbetriebliche Ausbildung in rehaspezifischen Einrichtungen	Nr. 1: bis zur Vollendung des 21. Lebensjahres  = 316,00 €  Bei Heirat, Lebenspartnerschaft oder bei Vollendung des 21. Lebensjahres =397,00 €  Nr. 4 Bedarfssatz 348,00 €  Max. Wohnkostenzuschuss 224,00 €
§ 124 Abs. 1 Nr. 2 Behinderte mit eigenem Haushalt	- berufsvorbereitende Maßnahmen in rehaspezifischen Einrichtung	Bedarfssatz  = 391,00 € + Wohnkostenzuschuss  = max. 74,00 € Wenn die KdU 58,00 € übersteigen

Bezüglich weiterer Informationen bei Leistungen für Auszubildende wird vollständig auf die 6. Auflage der Arbeitshilfe MAIS NRW (Seiten 91 ff.) verwiesen. Bei der Berechnung des Kdu-

Zuschusses ist kein Kostensenkungsverfahren durchzuführen, so dass der Zuschuss unter Berücksichtigung der angemessenen Bedarfe für die Unterkunft und Heizung direkt zu berechnen ist.



Leistungen für Unterkunft und Heizung  
gemäß § 22 SGB II sowie §§ 35 SGB XII  
-ÖRTLICHE REGELUNGEN

## Anlage 1

### Angemessene Unterkunftskosten Richtwerte Nettokaltmiete (NkM)

<b>1 Person</b>	Nettokaltmiete Richtwert
Breckerfeld (VR IV)	250,00 €
Ennepetal (VR IV)	250,00 €
Gevelsberg (VR IV)	250,00 €
Hattingen (VR III)	260,00 €
Herdecke (VR II)	250,00 €
Schwelm (VR IV)	250,00 €
Sprockhövel (VR III)	260,00 €
Wetter (VR II)	250,00 €
Witten (VR I)	270,00 €

<b>4 Personen</b>	Nettokaltmiete Richtwert
Breckerfeld (VR IV)	480,00 €
Ennepetal (VR IV)	480,00 €
Gevelsberg (VR IV)	480,00 €
Hattingen (VR III)	520,00 €
Herdecke (VR II)	500,00 €
Schwelm (VR IV)	480,00 €
Sprockhövel (VR III)	520,00 €
Wetter (VR II)	500,00 €
Witten (VR I)	480,00 €

<b>2 Personen</b>	Nettokaltmiete Richtwert
Breckerfeld (VR IV)	330,00 €
Ennepetal (VR IV)	330,00 €
Gevelsberg (VR IV)	330,00 €
Hattingen (VR III)	320,00 €
Herdecke (VR II)	330,00 €
Schwelm (VR IV)	330,00 €
Sprockhövel (VR III)	320,00 €
Wetter (VR II)	330,00 €
Witten (VR I)	330,00 €

<b>5 Personen</b>	Nettokaltmiete Richtwert
Breckerfeld (VR IV)	550,00 €
Ennepetal (VR IV)	550,00 €
Gevelsberg (VR IV)	550,00 €
Hattingen (VR III)	630,00 €
Herdecke (VR II)	600,00 €
Schwelm (VR IV)	550,00 €
Sprockhövel (VR III)	630,00 €
Wetter (VR II)	600,00 €
Witten (VR I)	560,00 €

<b>3 Personen</b>	Nettokaltmiete Richtwert
Breckerfeld (VR IV)	400,00 €
Ennepetal (VR IV)	400,00 €
Gevelsberg (VR IV)	400,00 €
Hattingen (VR III)	400,00 €
Herdecke (VR II)	400,00 €
Schwelm (VR IV)	400,00 €
Sprockhövel (VR III)	400,00 €
Wetter (VR II)	400,00 €
Witten (VR I)	400,00 €

VR =  
Vergleichsraum

Leistungen für Unterkunft und Heizung  
 gemäß § 22 SGB II sowie §§ 35 SGB XII  
 -ÖRTLICHE REGELUNGEN-

## Anlage 2

### Angemessene kalte Nebenkosten (kN) im Ennepe – Ruhr – Kreis

Personenanzahl	Angemessene Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Angemessene Nebenkosten 1,76 € pro m <sup>2</sup> (Betriebskostenspiegel Bund 2014)	Summe gerundet
1	50	88,00 €	88,00 €
2	65	114,40 €	114,00 €
3	80	140,80 €	141,00 €
4	95	167,20 €	167,00 €
5	110	193,60 €	194,00 €
6	125	220,00 €	220,00 €
7	140	246,40 €	246,00 €
8	155	272,80 €	273,00 €
9	170	299,20 €	299,00 €
10	185	325,60 €	326,00 €
11	200	352,00 €	352,00 €
12	215	378,40 €	378,00 €

Leistungen für Unterkunft und Heizung  
gemäß § 22 SGB II sowie §§ 35 SGB XII  
-ÖRTLICHE REGELUNGEN-

### Anlage 3

#### Angemessene Unterkunftskosten Richtwerte Produkt (P)

<b>1 Person</b>	Produkt	Produkt inkl. Zuschlag <b>10 %</b>
Breckerfeld (VR IV)	338,00 €	371,80 €
Ennepetal (VR IV)	338,00 €	371,80 €
Gevelsberg (VR IV)	338,00 €	371,80 €
Hattingen (VR III)	348,00 €	382,80 €
Herdecke (VR II)	338,00 €	371,80 €
Schwelm (VR IV)	338,00 €	371,80 €
Sprockhövel (VR III)	348,00 €	382,80 €
Wetter (VR II)	338,00 €	371,80 €
Witten (VR I)	358,00 €	393,80 €

<b>2 Personen</b>	Produkt	Produkt inkl. Zuschlag <b>10 %</b>
Breckerfeld (VR IV)	444,00 €	488,40 €
Ennepetal (VR IV)	444,00 €	488,40 €
Gevelsberg (VR IV)	444,00 €	488,40 €
Hattingen (VR III)	434,00 €	477,40 €
Herdecke (VR II)	444,00 €	488,40 €
Schwelm (VR IV)	444,00 €	488,40 €
Sprockhövel (VR III)	434,00 €	477,40 €
Wetter (VR II)	444,00 €	488,40 €
Witten (VR I)	444,00 €	488,40 €

<b>3 Personen</b>	Produkt	Produkt inkl. Zuschlag <b>10 %</b>
Breckerfeld (VR IV)	541,00 €	595,10 €
Ennepetal (VR IV)	541,00 €	595,10 €
Gevelsberg (VR IV)	541,00 €	595,10 €
Hattingen (VR III)	541,00 €	595,10 €
Herdecke (VR II)	541,00 €	595,10 €
Schwelm (VR IV)	541,00 €	595,10 €
Sprockhövel (VR III)	541,00 €	595,10 €
Wetter (VR II)	541,00 €	595,10 €
Witten (VR I)	541,00 €	595,10 €

Leistungen für Unterkunft und Heizung  
 gemäß § 22 SGB II sowie §§ 35 SGB XII  
 -ÖRTLICHE REGELUNGEN-

### Anlage 3

#### Angemessene Unterkunftskosten Richtwerte Produkt (P)

<b>4 Personen</b>	Produkt	Produkt inkl. Zuschlag <b>10 %</b>
Breckerfeld (VR IV)	647,00 €	711,70 €
Ennepetal (VR IV)	647,00 €	711,70 €
Gevelsberg (VR IV)	647,00 €	711,70 €
Hattingen (VR III)	687,00 €	755,70 €
Herdecke (VR II)	667,00 €	733,70 €
Schwelm (VR IV)	647,00 €	711,70 €
Sprockhövel (VR III)	687,00 €	755,70 €
Wetter (VR II)	667,00 €	733,70 €
Witten (VR I)	647,00 €	711,70 €

<b>5 Personen</b>	Produkt	Produkt inkl. Zuschlag <b>10 %</b>
Breckerfeld (VR IV)	744,00 €	818,40 €
Ennepetal (VR IV)	744,00 €	818,40 €
Gevelsberg (VR IV)	744,00 €	818,40 €
Hattingen (VR III)	824,00 €	906,40 €
Herdecke (VR II)	794,00 €	917,40 €
Schwelm (VR IV)	744,00 €	818,40 €
Sprockhövel (VR III)	824,00 €	906,40 €
Wetter (VR II)	794,00 €	917,40 €
Witten (VR I)	754,00 €	829,40 €

VR =  
 Vergleichsraum

Leistungen für Unterkunft und Heizung  
gemäß § 22 SGB II sowie §§ 35 SGB XII  
-ÖRTLICHE REGELUNGEN-

#### Anlage 4

#### Angemessene Heizkosten (Nichtbearbeitungsgrenze)

Personenanzahl	Angemessene Wohnfläche in m <sup>2</sup>	monatlich angemessene Heizkosten (1,50 €/pro m <sup>2</sup> )	monatlich angemessene Heizkosten (1,80 €/pro m <sup>2</sup> ) (Vgl. Punkt III.3.1)
1	50	75,00 €	90,00 €
2	65	97,50 €	117,00 €
3	80	120,00 €	144,00 €
4	95	142,50 €	171,00 €
5	110	165,00 €	198,00 €
6	125	187,50 €	225,00 €
7	140	210,00 €	252,00 €
8	155	232,50 €	279,00 €
9	170	255,00 €	306,00 €
10	185	277,50 €	333,00 €
11	200	300,00 €	360,00 €
12	215	322,50 €	387,00 €

#### Hinweis:

Reichen im Einzelfall die dargestellten Nichtbearbeitungsgrenzen nicht aus um den geltend gemachten Bedarf zu decken, ist zwingend im Einzelfall eine Berechnung nach dem Heizspiegel erforderlich – vgl. III.3.1 und III.3.2 dieser Arbeitshilfe.

## VO zu § 82 SGB XII

### § 7 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

- (1) Welche Einkünfte zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gehören, bestimmt sich nach § 21 Abs. 1 und 3 des Einkommensteuergesetzes.
- (2) Als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ist der Überschuss der Einnahmen über die mit ihrer Erzielung verbundenen notwendigen Ausgaben (§ 82 Abs. 2 Nr. 4 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch) anzusetzen; zu den Ausgaben gehören
- Schuldzinsen und dauernde Lasten,
  - Steuern vom Grundbesitz, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge,
  - Leistungen auf die Hypothekengewinnabgabe und die Kreditgewinnabgabe, soweit es sich um Zinsen nach § 211 Abs. 1 Nr. 2 des Lastenausgleichsgesetzes handelt,
  - der Erhaltungsaufwand,
  - sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes, ohne besonderen Nachweis Aufwendungen in Höhe von 1 vom Hundert der Jahresroheinnahmen.

Zum Erhaltungsaufwand im Sinne des Satzes 1 Nr. 4 gehören die Ausgaben für Instandsetzung und Instandhaltung, nicht jedoch die Ausgaben für Verbesserungen; ohne Nachweis können bei Wohngrundstücken, die vor dem 1. Januar 1925 bezugsfähig geworden sind, 15 vom Hundert, bei Wohngrundstücken, die nach dem 31. Dezember 1924 bezugsfähig geworden sind, 10 vom Hundert der Jahresroheinnahmen als Erhaltungsaufwand berücksichtigt werden.

- (3) Die in Absatz 2 genannten Ausgaben sind von den Einnahmen insoweit nicht abzusetzen, als sie auf den vom Vermieter oder Verpächter selbst genutzten Teil des vermieteten oder verpachteten Gegenstandes entfallen.
- (4) Als Einkünfte aus der Vermietung von möblierten Wohnungen und von Zimmern sind anzusetzen
- bei möblierten Wohnungen 80 vom Hundert,
  - bei möblierten Zimmern 70 vom Hundert,
  - bei Leerzimmern 90 vom Hundert
- der Roheinnahmen. Dies gilt nicht, wenn geringere Einkünfte nachgewiesen werden.
- (5) Die Einkünfte sind als Jahreseinkünfte, bei der Vermietung von möblierten Wohnungen und von Zimmern jedoch als Monatseinkünfte zu berechnen. Sind sie als Jahreseinkünfte zu berechnen, gilt § 6 Abs. 3 entsprechend.

**– Rentabilitätsberechnung –**

 Datum
 



**Erklärung über Einkünfte und Aufwendungen bei Haus- und Wohneigentum**

Lage des Grundstücks (Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort)		Grundbuchamt, Blatt
Eigentümer (Name, Anschrift)		Miteigentumsanteil %
Baujahr	Gesamtwohnfläche m <sup>2</sup>	Anzahl der Garagen

**Angaben über die eigene Wohnung, falls im selben Haus wohnhaft**

Wohnfläche m <sup>2</sup>	Wohngeld / Aufwendungshilfen ( € )	Mietwert ( € / m <sup>2</sup> )
------------------------------	------------------------------------	---------------------------------

**Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung**

Wohnungen		
Name, Vorname des Mieters	Größe der Wohnung m <sup>2</sup>	Miete <b>ohne</b> Nebenkosten € / mtl.
	m <sup>2</sup>	€ / mtl.
	m <sup>2</sup>	€ / mtl.
	m <sup>2</sup>	€ / mtl.
	m <sup>2</sup>	€ / mtl.
Garagen		
Anzahl der Garagen	Miete je Garage € / mtl.	Miete insgesamt € / mtl.
Gewerbliche Räume, sonstige Teile des Haus- und Wohnungseigentums, Vermietung von Reklameflächen, u.s.w.		
Name, Vorname des Mieters	Art der Nutzung	Miete € / mtl.
		€ / mtl.

**Schuldendienst / dauernde Lasten**

Gläubiger	Anfangsschuld / €	Restschuld / €	Tilgung / €jähr.	Zinsen / €jähr.

**Sonstige Ausgaben, soweit sie nicht vermögensbildend sind**

	Gesamt / €jähr.	auf Mieter umgelegt	Anteil eigene Wohnung / €jähr.
Grundsteuer		<input type="checkbox"/>	
Straßenreinigung		<input type="checkbox"/>	
Müllabfuhr		<input type="checkbox"/>	
Entwässerung		<input type="checkbox"/>	
Gebäudeversicherung		<input type="checkbox"/>	
Wasser		<input type="checkbox"/>	
Heizungswartung		<input type="checkbox"/>	
Schornsteinfeger		<input type="checkbox"/>	
Sonstiges		<input type="checkbox"/>	

**Alle Einnahmen und Ausgaben sind zu belegen.** Ich versichere hiermit die Vollständigkeit und Richtigkeit der vorstehenden Angaben und werde Änderung jeweils umgehend und unaufgefordert mitteilen. Die aufgeführten Belastungen wurden ausschließlich für den Kauf / Bau bzw. die Instandsetzung des Hauses aufgenommen.

 Anmerkungen / Besonderheiten
 





 Unterschrift des Eigentümers

**Verbrauchswerte nach Bundesheizspiegel 2014**
**Gesamtwohnfläche des Gebäudes bis 250 m<sup>2</sup>**

Anzahl der Personen im Haushalt	angemess. Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Erdgas in kWh	Erdgas in m <sup>3</sup>	Erdöl in Liter	Fernwärme in kWh	Heizstrom in kWh	Flüssiggas in Liter	Holz in Raummeter	Pellets in kg	Kohle Brikett in Zentner
		je m <sup>2</sup> 273	27,78		233	256				
1	50	13.650	1.389	1280	11.650	12.800	1946	7,9	2.560	47,1
2	65	17.745	1.806	1664	15.145	16.640	2529	10,2	3.328	61,2
3	80	21.840	2.223	2048	18.640	20.480	3113	12,6	4.096	75,3
4	95	25.935	2.639	2432	22.135	24.320	3697	14,9	4.864	89,4
5	110	30.030	3.056	2816	25.630	28.160	4280	17,3	5.632	103,5
jede weitere	15	4.095	+417	+384	+3.495	+3.840	+572	+2,4	+768	+14,1

**Gesamtwohnfläche des Gebäudes bis 251- 500 m<sup>2</sup>**

Anzahl der Personen im Haushalt	angemess. Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Erdgas in kWh	Erdgas in m <sup>3</sup>	Erdöl in Liter	Fernwärme in kWh	Heizstrom in kWh	Flüssiggas in Liter	Holz in Raummeter	Pellets in kg	Kohle Brikett in Zentner
		je m <sup>2</sup> 263	26,88		226	251				
1	50	13.150	1.344	1255	11.300	12.550	1908	7,7	2510	46,1
2	65	17.095	1.747	1632	14.690	16.315	2480	10,0	3263	60,0
3	80	21.040	2.150	2008	18.080	20.080	3052	12,3	4016	73,8
4	95	24.985	2.553	2385	21.470	23.845	3624	14,6	4769	87,7
5	110	28.930	2.956	2761	24.860	27.610	4197	16,9	5522	101,5
jede weitere	15	3.945	+403	+377	+3.390	+3.765	+572	+2,3	+753	+13,8

**Gesamtwohnfläche des Gebäudes 501-1.000 m<sup>2</sup>**

Anzahl der Personen im Haushalt	angemess. Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Erdgas in kWh	Erdgas in m <sup>3</sup>	Erdöl in Liter	Fernwärme in kWh	Heizstrom in kWh	Flüssiggas in Liter	Holz in Raummeter	Pellets in kg	Kohle Brikett in Zentner
		je m <sup>2</sup> 255	25,97		221	246				
1	50	12.750	1.298	1230	11.050	12.300	1870	7,5	2460	45,2
2	65	16.575	1.688	1599	14.365	15.990	2430	9,8	3198	58,8
3	80	20.400	2.077	1968	17.680	19.680	2991	12,1	3936	72,4
4	95	24.225	2.467	2337	20.995	23.370	3552	14,3	4674	85,9
5	110	28.050	2.857	2706	24.310	27.060	4113	16,6	5412	99,5
jede weitere	15	3.825	+390	+369	+3.315	+3.690	+561	+2,3	+738	+13,6

**Gesamtwohnfläche des Gebäudes ab 1.001 m<sup>2</sup>**

Anzahl der Personen im Haushalt	angemess. Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Erdgas in kWh	Erdgas in m <sup>3</sup>	Erdöl in Liter	Fernwärme in kWh	Heizstrom in kWh	Flüssiggas in Liter	Holz in Raummeter	Pellets in kg	Kohle Brikett in Zentner
		je m <sup>2</sup> 245	25,40		211	238				
1	50	12.250	1.270	1190	10.550	11.900	1809	7,3	2380	43,8
2	65	15.925	1.651	1547	13.715	15.470	2351	9,5	3094	56,9
3	80	19.600	2.032	1904	16.880	19.040	2894	11,7	3808	70,0
4	95	23.275	2.413	2261	20.045	22.610	3437	13,9	4522	83,1
5	110	26.950	2.644	2618	23.210	26.180	3979	16,1	5236	96,3
jede weitere	15	3.675	+361	+357	+3.165	+3.570	+543	+2,2	+714	+13,1

Quelle: www.heizspiegel.de - Heizspiegel 2014 (für das Abrechnungsjahr 2013), Verbrauchswerte gerundet.