

1. Mietwohnungen

1.1 Angemessenheit

1.1.1 Zur Beurteilung der Angemessenheit der Kosten einer Mietwohnung ist **allein die Miethöhe** zu betrachten. Ist die Wohnfläche unangemessen groß, die Miethöhe hingegen angemessen, handelt es sich um eine angemessene Unterkunft i.S.v. § 22 SGB II. Eine unangemessen große Wohnfläche wirkt sich lediglich auf die Höhe der zu gewährenden Heizkosten aus.

1.1.2 Die Höchstgrenzen der **Wohnfläche** richten sich nach der Ziff. 11.2 der Richtlinien über die Soziale Wohnraumförderung in Niedersachsen (RdErl. des MS vom 27. 6. 2003 –VORIS-Nr. 23400):

1 Person bis zu	50 m ²
2 Personen bis zu	60 m ²
3 Personen bis zu	75 m ²
4 Personen bis zu	85 m ²

Für jeden weiteren Bewohner werden 10 m² mehr angesetzt.

⇒ Der in den Wohnraumförderrichtlinien des Landes Niedersachsen für **Alleinerziehende und Schwerbehinderte** ausgewiesene pauschale **Wohnflächenmehrbedarf** von 10 m² ist nach der Rechtsprechung des BSG bei der Bedarfsberechnung nach dem SGB II nicht zu berücksichtigen (BSG, B 14 AS 13/12 R). Eine größere angemessene Wohnfläche und damit höhere Kosten für Unterkunft und Heizung können danach nur gewährt werden, sofern und soweit im Einzelfall ein konkreter Flächenmehrbedarf vom Leistungsberechtigten nachgewiesen wird.

⇒ Auch bei der **Ausübung eines Umgangsrechtes** ist nicht pauschal ein Mehrbedarf anzuerkennen, sondern nur dann, wenn die Ausübung des Umgangsrechtes andernfalls gefährdet würde. Dies ist grundsätzlich nicht der Fall, wenn eine Übernachtung des Kindes beim zu besuchenden Elternteil nicht stattfindet bzw. das Kind den Elternteil lediglich sporadisch besucht und die Wohnung des Elternteiles mindestens 2 Zimmer aufweist. Anderes kann gelten, wenn sich das Kind mindestens jedes 2. Wochenende und die hälftigen Ferien beim zu besuchenden Elternteil aufhält; erst recht, wenn sich die Eltern das Sorgerecht derart teilen, dass das Kind je hälftig bei der Mutter und beim Vater lebt (z.B. im 2-Wochen-Rhythmus).

§ 22 SGB II – Unterkunftskosten

1.1.3 Im Landkreis Göttingen sind folgende Bruttokaltmieten maximal als angemessen anzusehen:

Angemessene Wohnfläche m ²	Angemessene Unterkunftskosten (Bruttokaltmiete in Euro)				
	Wohnort I Göttingen, Bovenden, Rosdorf	Wohnort II Adelebsen, Dransfeld, Friedland	Wohnort III Hann.Münden, Staufenberg	Wohnort IV Gieboldehausen, Gleichen, Radolfshausen	Wohnort V Duderstadt
50	392	321	300	324	298
60	402	365	336	327	340
75	552	450	435	415	400
85	624	539	473	488	487
95	843	630	622	576	564
105	843	658	731	712	626
115	924	722	801	780	686
125	1004	784	870	848	745
135	1085	847	940	916	805
145	1165	910	1010	984	865

1.1.4 Auch bei **Haushaltsgemeinschaften** gelten die obigen Angemessenheitsgrenzen entsprechend wie bei Bedarfsgemeinschaften.

1.1.5 Bei Hilfeempfängern, die in einer **Wohngemeinschaft** leben, sind die tatsächlichen, höchstens jedoch die angemessenen Kosten der Unterkunft für eine Einzelperson (50 qm Wohnfläche) anzuerkennen (vgl. Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes vom 18.06.2008, Az. B 14/11b AS 61/06 R)

1.1.6 Nach dem Schwangeren- und Familienhilfegesetz sind die Eltern von **Schwangeren bzw. jungen Müttern** mit Kindern bis 6 Jahre nicht mehr unterhaltspflichtig. Diese Regelung spiegelt sich in § 9 III SGB II wider. Dies bedeutet, dass für junge Schwangere und Mütter unabhängig vom Einkommen ihrer Eltern der Regelbedarf (s. Ziff. 1.2 zu § 20) und Mietkosten anerkannt werden. Unterkunftskosten werden in Höhe der kopfteiligen Miete übernommen (eigene Mietverträge mit den Eltern werden nur in Einzelfällen anerkannt, s. Ziffer 1.3.2).

1.1.7 **Inhaftierte** sind gem. § 7 IV 2 SGB II vom SGB II - Leistungsbezug ausgeschlossen. Ebenfalls keinen Anspruch auf Leistungen haben nach § 7 I 1 Nr. 4 SGB II **Personen, die sich für längere Zeit im Ausland aufhalten**, da sie nicht mehr ihren gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland begründen. Handelt es sich um eine alleinstehende Person, können Kosten für die Wohnung maximal nach dem SGB XII übernommen werden.

Eine zuvor bestandene **Bedarfsgemeinschaft** des erwerbsfähigen Hilfebedürftigen **mit einem Kind oder einem unverheirateten Partner** wird gem. § 7 III 2, 3 c, 4 SGB II mit Haftantritt oder Antritt des Auslandsaufenthaltes **aufgelöst**, da ein gemeinsamer Haushalt nicht mehr besteht. Die KdU sind auf die verbleibenden Personen aufzuteilen (Beschluss des LSG Berlin-Brandenburg vom 05.11.2008, Az: L 20 B 1902/08 AS ER). Wird die Wohnung dadurch unangemessen, muss die Familie zur Senkung der Kosten aufgefordert werden. Da häufig bereits längere Zeit vorher feststeht, dass der Partner ins Ausland oder in Haft gehen wird und sobald die verbleibende Familie

weiß, dass ihre Wohnung unangemessen wird und in welcher Höhe (eine Belehrung ist notwendig), sind nicht für volle weitere sechs Monate die bisher gewährten KdU zu bewilligen, sondern nach einem zumutbaren Zeitraum auf das angemessene Maß abzusenken (s. Ziffer 3.3 f.). Etwas anderes gilt, wenn von vornherein feststeht, dass der Auslandsaufenthalt oder die Inhaftierung auf weniger als 6 Monate beschränkt ist (Prognose); dann sind die KdU in unveränderter Höhe ab Beginn des Aufenthaltes bzw. der Inhaftierung nur noch auf die im Haushalt verbleibenden Mitglieder der Haushaltsgemeinschaft aufzuteilen.

Ist der Inhaftierte bzw. im Ausland Befindliche verheiratet, bleibt er gem. § 7 III a) SGB II auch während der Haft bzw. des Auslandsaufenthaltes Mitglied der Bedarfsgemeinschaft, da es bei Ehegatten auf einen gemeinsamen Haushalt gerade nicht ankommt. Zeichnet sich bereits bei Beginn ab, dass sich der Ehegatte länger als sechs Monate im Ausland oder in Haft befindet, muss die in der Wohnung verbleibende Bedarfsgemeinschaft zur Kostensenkung aufgefordert werden, wenn ihre KdU durch den Auszug des Ehegatten unangemessen geworden sind. Weiß die Familie bereits seit längerem vom Haftantritt bzw. Auslandsaufenthalt, ist ihr bekannt, dass die Wohnung damit unangemessen wird und kennt sie den angemessenen Betrag, sind die tatsächlichen KdU nicht für volle 6 Monate zu übernehmen. Da der Ehegatte Mitglied der Bedarfsgemeinschaft bleibt, ist sein übersteigendes Einkommen weiter auf die anderen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft anzurechnen. Der in der Wohnung verbleibende Partner hat einen Anspruch auf den Mehrbedarf aufgrund Alleinerziehung, wenn Kinder vorhanden sind.

- 1.1.8 Zu den zu berücksichtigenden KdU bei Mietwohnungen gehören in erster Linie die **Kaltmiete** und die üblichen **Nebenkosten** (wie Wasser, Abwasser, Müllgebühren etc.). Die Gewährung von Unterkunftskosten kann weiter die Übernahme von **Einlagerungskosten** beinhalten, wenn anders (z.B. durch eine exorbitant kleine Unterkunft) nicht sichergestellt werden kann, dass der Hilfebedürftige die Gegenstände, welche seinen persönlichen Grundbedürfnissen oder dem Wohnen dienen, nicht verwahren kann. Dazu zählt nicht die Einlagerung von Gegenständen, die das Ergebnis von Sammelleidenschaft oder unvernünftiger Vorratshaltung sind, oder die der Hilfebedürftige als nicht geschützte Vermögensgüter verwerten muss. Die Miete für den zusätzlichen Lagerraum gemessen am Wert der eingelagerten Güter muss wirtschaftlich sein. (Urteil des BSG vom 16.12.2008, Az: B 4 AS 1/08 R). Die Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten insgesamt muss auch hier erfolgen.

1.2 Besondere Mietanteile

- 1.2.1 Mietanteile für die Gebrauchsüberlassung von Mobiliar und Einrichtungsgegenständen sind im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II als Unterkunftskosten zu übernehmen, wenn
- die Wohnung ohne diese Gegenstände nicht hätte angemietet werden können und
 - die Bruttokaltmiete auch unter Berücksichtigung dieser Beträge angemessen ist.

Ein Abzug für (Teil)möblierung ist daher nur dann vorzunehmen, wenn die Wohnung auch ohne das entsprechende Nutzungsentgelt für die Einrichtung anzumieten war.

Wird in diesem Fall für die Gebrauchsüberlassung vom Vermieter ein genauer Betrag angegeben, ist dieser monatlich von der Grundmiete (Kaltmiete ohne Nebenkosten) abzuziehen. Sofern ein solcher Betrag vom Vermieter nicht eindeutig beziffert wird, ist bei einer **Vollmöblierung** der Anteil von der Grundmiete in Abzug zu bringen, der im Regelbedarf für die Beschaffung und Erhaltung von Möbeln

§ 22 SGB II – Unterkunftskosten

enthalten ist. Bei einer **Teilmöblierung** ist die Grundmiete um 50 % des Betrages, welcher für eine Vollmöblierung abzuziehen ist, zu mindern. Dach ergeben sich folgende Abzugswerte. Zu beachten ist, dass dieser Abzug bei allen zu berücksichtigenden Personen vorzunehmen ist.

Personenkreis	Maßgeblicher Regelbedarf / Sozialgeld	Prozentanteil Vollmöblierung	Prozentanteil Teilmöblierung 50 % der Vollmöblierung
Alleinstehende	382 €	28,95 €	14,48 €
Partner	345 €	26,15 €	13,08 €
Sonstige BG-Angehörige	306 €	23,19 €	11,60 €
Kinder bis 5 Jahre	224 €	14,43 €	7,22 €
Kinder 6 bis 13 Jahre	255 €	12,49 €	6,26 €
Kinder 14 bis 17 Jahre	289 €	15,55 €	7,78 €

1.2.2 Kosten für den Anschluss an technische Einrichtungen, wie das Breitbandkabelnetz, die den Fernsehempfang ermöglichen, können grundsätzlich als Kosten der Unterkunft nach dem SGB II bewertet werden, wenn

- die Verpflichtung zur Zahlung durch den Mietvertrag begründet worden ist. Übernimmt der Hilfebedürftige die Kosten „freiwillig“, handelt es sich nicht um Kosten der Unterkunft i.S.v. § 22 I SGB II (vgl. Rechtsprechung des BSG vom 19.02.2009, Az: B 4 AS 48/08 R) und
- dass der Fernsehempfang nicht anderweitig technisch sichergestellt ist.

Demnach sind die **Kabelanschlussgebühren** und **Satellitenanschlussgebühren** aus den Unterkunftskosten herauszurechnen, wenn sie *nachweislich* zur Disposition des Leistungsberechtigten stehen, er sie also im Einvernehmen mit dem Vermieter als Mietnebenkosten ausschließen kann, und sein Zugang zum Fernsehen bereits anderweitig technisch gewährleistet ist.

1.3 Mietvertragliche Zahlungsverpflichtung

1.3.1 Leistungen für Unterkunft und Heizung dürfen nur dann im Rahmen des § 22 I SGB II als Bedarf berücksichtigt werden, sofern die hilfebedürftige Person eine **durchsetzbare Verpflichtung** zur Zahlung der Miete (z.B. durch Mietvertrag) eingegangen ist.

Hat z.B. eine dritte nicht hilfebedürftige Person den Mietvertrag unterschrieben und besteht kein vom Vermieter genehmigtes Untermietverhältnis zwischen der Mietpartei und der hilfebedürftigen Person, so sind mangels einer Verpflichtung zur Zahlung der Miete Unterkunftskosten als Bedarf nicht zu berücksichtigen.

1.3.2 Sofern eine leistungsberechtigte Person **mit Familienmitgliedern** während des Leistungsbezuges oder kurz vor der Antragstellung einen **Mietvertrag** abschließt, ist allein von Bedeutung, ob und in welcher Höhe der Hilfebedürftige im jeweiligen Leistungszeitraum einer wirksamen Mietzinsforderung ausgesetzt ist. Dabei liegen nicht nur dann tatsächliche Aufwendungen für eine Wohnung vor, wenn der Hilfebedürftige die Miete bereits gezahlt hat und nunmehr deren Erstattung verlangt, vielmehr reicht es aus, dass der Hilfebedürftige im jeweiligen Leistungszeitraum einer wirksamen und nicht dauerhaft gestundeten Mietzinsforderung ausgesetzt ist. Entscheidend ist der entsprechende rechtliche Bindungswille der beteiligten Vertragsparteien

§ 22 SGB II – Unterkunftskosten

(vgl. Rechtsprechung des BSG vom 03.03.2009, Az: B 4 AS 37/08 R, und vom 07.05.2009, Az: B 14 AS 31/07 R).

Ein Mietvertrag unter Familienmitgliedern ist jedoch sozialleistungsrechtlich dann nicht zu berücksichtigen, wenn ein **Missbrauchsfall** nahe liegt. Dies gilt insbesondere dann, wenn vorher ein unentgeltliches Wohnrecht gewährt und der Mietvertrag in dem Bewusstsein abgeschlossen wurde, dass die Miete nur aufgrund von Sozialleistungen finanziert werden kann [vgl. Urteile des VG Frankfurt am Main vom 05.12.2000 – Az.: 3 E 2466/00 (V) und vom 03.07.2002 – Az.: 3 G 2313/02 (V)]. Dies gilt jedoch nicht, wenn die mietfordernde Partei glaubhaft darlegt, dass die Mieteinnahmen von ihr zur Sicherstellung des Lebensunterhaltes benötigt werden.

1.3.3 Sofern mehrere Personen einen Mietvertrag unterschreiben, entsteht eine **Gesamtschuldnerschaft** im Sinne des § 421 BGB. Bei Eheleuten entsteht die Gesamtschuldnerschaft auch dann, wenn beide Personen in dem Mietvertrag benannt werden und nur einer diesen unterschreibt. Die gesamtschuldnerische Haftung bezieht sich auf alle Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis. Die gesamtschuldnerische Haftung wird auch bei Abschluss (=Unterschreiben) eines Mietvertrages durch mehrere unverheiratete Personen (Wohngemeinschaft, eheähnliche Lebensgemeinschaft) ausgelöst.

1.3.4 Durch den **Auszug einer Mietpartei** ändert sich nichts an den mietvertraglichen Verpflichtungen. Der Vermieter kann jede Mietpartei in Anspruch nehmen und die Zahlung der gesamten Miete fordern (Außenverhältnis).

Im Innenverhältnis hat die Partei, die die gesamte Miete erbringt, einen Anspruch auf die Erstattung der anteiligen Aufwendungen durch die andere Mietpartei. Liegt eine Vereinbarung hinsichtlich der Verteilung der Pflichten aus dem Mietvertrag zwischen den Schuldnern nicht vor, so haften sie untereinander im Rahmen des Ausgleichsanspruchs nach § 426 BGB zu gleichen Teilen.

Da der Vermieter die Miete in voller Höhe von jeder Mietpartei verlangen kann, sind der in der Wohnung verbleibenden Mietpartei zunächst die tatsächlichen bzw. die bisher berücksichtigten Unterkunftskosten zu gewähren.

Sofern die Unterkunftskosten den Höchstbetrag für die Anzahl der verbliebenen Personen übersteigen, greift § 22 I 3 SGB II. Demnach ist die Gelegenheit zum Nachweis von Kostensenkungsbemühungen (mit kurzer Fristsetzung: 3 bis 4 Monate) zu geben. Spätestens nach Ablauf der Regel-Höchstfrist von 6 Monaten oder bei fehlendem Nachweis der Bemühungen sind die Unterkunftskosten auf den angemessenen Höchstbetrag zu senken (BSG B 14 AS 28/12 R vom 16.04.2013).

Auf den **Ausgleichsanspruch** nach § 426 BGB wird hingewiesen.

1.3.5 **Mieterhöhungen** können nur dann berücksichtigt werden, wenn sie rechtswirksam durch den Vermieter erfolgt sind. Grundsätzlich gibt es für einen Vermieter zwei Möglichkeiten, die Miete zu erhöhen.

1. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, § 558 BGB

Voraussetzungen (§§ 558a, 558b BGB)

- schriftliche Erklärung und Begründung des Mieterhöhungsverlangens (Mietspiegel, Mietdatenbank, Gutachten eines öffentlich bestellten Sachverständigen, mind. 3 Vergleichswohnungen)
- frühestens 1 Jahr seit der letzten Mieterhöhung
- Miete mindestens 15 Monate unverändert
- Mieterhöhung maximal 20 Prozent innerhalb von 3 Jahren

- stimmt der Mieter der Mieterhöhung zu, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des 3. Kalendermonats nach Zugang des Erhöhungsverlangens
- stimmt der Mieter nicht innerhalb von zwei Monaten zu, kann / muss der Vermieter die Zustimmung innerhalb von drei weiteren Monaten einklagen
- generell nicht bei Staffel- oder Indexmieten

2. Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen, § 559 BGB

Voraussetzungen (§§ 555b-f, 559-559b BGB)

- bauliche Veränderungen (energetische Sanierung, Reduzierung des Wasserverbrauchs, nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes der Mietsache, dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse, vom Vermieter nicht zu vertretende Gründe (z.B. gesetzliche Vorgaben)), § 555b BGB
- schriftliche Ankündigung mind. 3 Monate vor Beginn der Arbeiten
- Darlegung von Art und Umfang der Maßnahmen, des voraussichtlichen Beginns und der Dauer der Arbeiten
- Benennung der zu erwartenden Mieterhöhung sowie der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten
- Hinweis auf die Form und die Frist des Härteeinwands nach § 555d Abs. 3 S. 1 BGB
- Erhöhung der jährlichen Miete um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten
- auf die Wohnung entfallende Kosten sind grundsätzlich konkret zu ermitteln, hilfsweise sind die Gesamtkosten angemessen auf alle Wohnungen umzulegen
- Regelung gilt auch für Maßnahmen, die keine Modernisierung darstellen, aber vom Vermieter nicht zu vertreten sind (z.B. Maßnahmen, die aufgrund einer gesetzlichen oder behördlichen Anordnung erfolgen: denkmalschutzrechtliche Auflagen, Einbau von Heizkostenverteilern, Kostenumlage einer Kanalisation).
- Abzug von Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen hätten aufgewendet werden müssen sowie von Drittmitteln (z.B. öffentliche Zuschüsse und Fördergelder, Zinsvergünstigungen etc.)
- der Mieter schuldet die erhöhte Miete grundsätzlich mit Beginn des 3. Monats nach Zugang der Erhöhungserklärung
- nicht für Staffelmieten
- für Indexmieten nur, wenn der Vermieter die Maßnahmen nicht zu vertreten hat (z.B. Denkmalschutz, gesetzliche Vorgaben etc.)
- formelle, schriftliche Mieterhöhungserklärung nach Abschluss der Maßnahmen; konkrete Berechnung und Erläuterung der Maßnahmen und Kosten
- der Mieter schuldet die erhöhte Miete grundsätzlich mit Beginn des 3. Monats nach Zugang der Erhöhungserklärung

Sind in beiden Varianten alle Voraussetzungen erfüllt, ist die erhöhte Miete im Rahmen der KdU zu berücksichtigen. Übersteigt die Miete nunmehr die Angemessenheitsgrenze, sind die Leistungsempfänger unter Berücksichtigung von Ziffer 3.5 zur Kostensenkung aufzufordern.

Beansprucht der Vermieter **rechtswidrig** eine höhere Miete, ist es den Leistungsempfängern zuzumuten, dagegen (mit anwaltlicher oder gerichtlicher Hilfe) vorzugehen. Eine Erstattung rechtswidriger Forderungen aus öffentlichen Mitteln ist nicht gerechtfertigt. Auf keinen Fall sind Mieterhöhungen anzuerkennen, die jeder rechtlichen Grundlage entbehren und durch den Vermieter ausschließlich aufgrund der **Erhöhung der Angemessenheitsgrenze** nach § 22 I SGB II gefordert werden.

§ 22 SGB II – Unterkunftskosten

1.4 Zahlung an den Vermieter oder Dritte

1.4.1 Die **Kosten für Unterkunft und Heizung** sollen an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die hilfebedürftige Person nicht sichergestellt ist oder wenn der Leistungsberechtigte dies beantragt, § 22 VII SGB II.

In folgenden Fällen ist die direkte Zahlung regelmäßig vorzunehmen:

- Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietvertrages berechtigen (zwei Monatsmieten bzw. entsprechender Betrag);
- Energierückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen;
- es konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen des Leistungsberechtigten gibt, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden;
- konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der im Schuldnerverzeichnis eingetragene Leistungsberechtigte die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet;

Der Leistungsberechtigte ist über die Direktzahlungen schriftlich zu informieren.

1.4.2 § 22 VII SGB II erfasst lediglich die Kosten für Unterkunft und Heizung, die im Rahmen des § 22 I SGB II bei den Leistungen nach dem SGB II berücksichtigt werden. Darüber hinausgehende Aufwendungen z.B. für **unangemessene Kosten** können nach dieser Ermächtigungsnorm vom Regelbedarf an einen Dritten nicht weitergeleitet werden.

1.4.3 Liegen die Voraussetzungen des § 22 VII SGB II nicht vor (insbesondere bei unangemessenen Aufwendungen, die im Rahmen des § 22 I SGB II nicht berücksichtigt werden), ist die direkte Mietzahlung in voller Höhe an den Vermieter erst aufgrund einer **Abtretung** oder einer schriftlichen Einverständniserklärung der leistungsberechtigten Person möglich (Vordruck „Niederschrift – Direktüberweisung Miete“ ist im Terminer hinterlegt).

1.4.4 Allein der Wunsch des Vermieters, die Mietzahlungen direkt vom Leistungsträger zu erhalten, oder lediglich verspätete Mietzahlungen begründen die direkte Zahlung der Miete an den Vermieter nicht.

1.4.5 Stromzahlungen für Haushaltsenergie sind von dem Tatbestand des § 22 VII SGB II nicht erfasst. Sofern jedoch **Energieschulden** entstehen, können die monatlichen Vorauszahlungen nach Maßgabe des § 24 II SGB II vom Regelbedarf direkt an den Energieversorger überwiesen werden (Strom als Sachleistung). Bei entstandenen Energieschulden ist Ziff. 4.4.10 zu beachten.

2. Hausgrundstücke

2.1 Als **Unterkunftsbedarf** ist 1/12 der Jahresbelastung anzusetzen. Dieser besteht aus den üblichen Nebenkosten und der Zinsbelastung. Tilgungsleistungen sind nicht als Unterkunftskosten zu berücksichtigen, da das Arbeitslosengeld II nicht der Vermögensbildung dient (vgl. BSG, Urteil vom 07.11.2006 – Az.: B 7b AS 8/06 R).

Angemessene Gebäudeversicherungen sind als Nebenkosten zu berücksichtigen.

Nicht anzuerkennen sind hingegen geltend gemachte monatliche **Instandhaltungspauschalen**, mit denen der Eigenheimbesitzer eine Rücklage zur Ausführung künftiger Erhaltungsmaßnahmen bilden möchte, da es dabei **nicht** um einen tatsächlichen Bedarf handelt (Urteil des BSG vom 03.03.2009, Az: B 4 AS 38/08 R).

2.2 Gem. § 22 II SGB II werden als Bedarf für die Unterkunft jedoch **konkrete unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum** im Sinne des § 12 III 4 SGB II (Schonvermögen) anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauf folgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind.

⇒ Maßgebend ist dabei, ob der **Erhaltungsaufwand geeignet und erforderlich** ist, dem Leistungsberechtigten sein Eigentum zu Wohnzwecken zu erhalten. So ist zu prüfen, ob eine kostengünstigere Reparatur durchgeführt werden kann oder ob ggf. neue Geräte bzw. Materialien angeschafft werden müssen.

⇒ **Eine Absenkung des Wohnstandards** ohne erstattungsfähige Erhaltungsarbeiten **ist hinzunehmen**, solange der für Leistungsberechtigte nach dem SGB II genügende einfache, ein menschenwürdiges Leben sicherstellende Ausstattungsstandard gewahrt bleibt.

Es ist die **Angemessenheit der Reparaturkosten zu prüfen**. Dafür sind der Antragsmonat sowie die darauf folgenden 11 Kalendermonate zu betrachten und der Betrag, welcher monatlich noch im Rahmen der Angemessenheit übernommen werden kann, auf ein volles Kalenderjahr hochzurechnen. Der sich daraus ergebende **angemessene Betrag** kann gem. § 22 II i.V.m. I SGB II **als Beihilfe** im Rahmen der KdU übernommen werden.

⇒ Zu beachten ist, dass damit die **Angemessenheitsgrenze der Bedarfsgemeinschaft für ein volles Jahr ausgeschöpft** ist. D.h. dass für den Antragsmonat sowie die folgenden 11 Monate keinerlei Nebenkostennachzahlungen, Zinserhöhungen, Reparaturen, Erhöhungen der Versicherungsbeiträge etc. mehr als Beihilfe übernommen werden können. Die Bedarfsgemeinschaft ist darüber zu **belehren**.

Überschreiten die notwendigen Kosten die angemessenen Aufwendungen gem. § 22 I SGB II, **können die übersteigenden unangemessenen Kosten** gem. § 22 II 2 SGB II **als Darlehen gewährt werden**. Hier ist Ermessen auszuüben und zu dokumentieren. Die **dingliche Sicherung** des Darlehens ist vorzunehmen. **Darlehensnehmer** sind dabei **alle Personen** der Bedarfsgemeinschaft. Zu beachten bleibt, dass Personen, die in Haushaltsgemeinschaft mit der Bedarfsgemeinschaft leben, mit in die Angemessenheitsgrenze der zu gewährenden Kosten einfließen, dass aber das Darlehen jedoch der Bedarfsgemeinschaft nur anteilig gewährt werden kann.

⇒ Für die Tilgung des Darlehens gilt § 42a SGB II.

2.3 Soweit bei selbstgenutzten Eigenheimen Zinsen eines Darlehens im Rahmen der Unterkunftskosten als Bedarf anerkannt werden, ist auch die **Kontoführungsgebühr** zu berücksichtigen, die von der Bank für die Führung des Darlehenskontos jährlich erhoben wird (nicht jedoch die einmalige Kontoabschlussgebühr).

2.4 Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten eines Eigenheimes ist als **Maßstab** eine den Verhältnissen entsprechende angemessene Wohnungsmiete als Obergrenze zu Grunde zu legen (siehe Ausführungen zu § 22 Ziff. 1.1.3 ff.).

Entsprechend § 22 I 3 SGB II ist bei unangemessen hohen Unterkunftskosten zunächst die Gelegenheit zur Senkung dieser zu geben. Die Ausführungen unter Ziff. 3 sind zu beachten. Denn auch bei einem Eigenheim, das aufgrund **hoher Zinsleistungen** unangemessene Unterkunftskosten verursacht, ist der Verweis auf angemessene verfügbare Mietwohnungen zulässig (LSG Nordrhein-Westfalen, Beschluss v.

§ 22 SGB II – Unterkunftskosten

28.02.2006 – Az.: L 9 B 99/05 AS ER; LSG Hessen, Beschluss v. 21.09.2006 – Az.: L9 AS 125/06 ER; LSG Sachsen, Beschluss vom 26.07.2006 – Az.: L 3 B 301/05 AS-ER).

- 2.5 Die Zumutbarkeit der Untervermietung ist nach Ansicht des LSG Hessen (Beschlüsse vom 21.09.2006 – Az.: L 9 AS 125/06 ER – und vom 31.10.2006 – Az.: L 9 AS 189/06 ER) auch dann gegeben, wenn lediglich wenige Zimmer im selbstbewohnten Eigenheim untervermietet werden. Ein abgetrennter Wohnbereich ist hierfür nicht notwendig.
- 2.6 Soweit die Größe der Wohnfläche unangemessen ist, das Wohngrundstück jedoch aufgrund des geringen Wertes dennoch als Schonvermögen anerkannt wird (unterschreitet den Grundfreibetrag), werden folglich die Unterkunftskosten nur dann übernommen, soweit die monatliche Unterkunftskostenhöhe angemessen ist.
- 2.7 Hat sich eine leistungsberechtigte Person vertraglich verpflichtet, z.B. den Eltern ein **unentgeltliches Wohnrecht** in seinem Eigenheim zu gewähren und ggf. sämtliche Nebenkosten zu tragen, so sind die Betriebs- und Heizkosten auch der begünstigten Eltern als eigene Unterkunfts- und Heizkosten des Leistungsberechtigten im Rahmen der Angemessenheitsgrenzen zu übernehmen (BSG, Urteil v. 29.11.2012, B 14 AS 36/12 R).

3. Anerkennung unangemessener Unterkunftskosten

- 3.1 Leistungsberechtigten stehen Leistungen für die Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu, soweit diese angemessen sind. Nach § 22 I 3 SGB II werden auch unangemessene Aufwendungen so lange als Bedarf berücksichtigt, wie dem Hilfebedürftigen die Senkung der Aufwendungen nicht zuzumuten ist, in der Regel jedoch längstens für 6 Monate. Nach dieser Zeit werden lediglich die angemessenen Kosten als Bedarf berücksichtigt.

3.3.2 Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze im Einzelfall

Nach § 22 Abs. 10 kann zur **Beurteilung** der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach Abs. 1 S. 1 eine Gesamtangemessenheitsgrenze gebildet werden. Dabei **kann** für die Aufwendungen für Heizung der Wert berücksichtigt werden, der bei einer gesonderten Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und der Aufwendungen für Heizung ohne Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall höchstens anzuerkennen wäre.

Die zu bildende Gesamtangemessenheitsgrenze besteht aus dem Summanden „angemessene Kosten der Unterkunft“ und „angemessene Kosten der Heizung (im Landkreis Göttingen zu beurteilen nach dem Bundesheizkostenspiegel in der jeweils aktuellen Fassung)“.

Bevor ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet wird, ist im Wege einer Zugunsten-Prüfung die Summe aus den tatsächlichen KdU und tatsächlichen KdH zu bilden und mit dem Produkt der Gesamtangemessenheitsgrenze zu vergleichen. Wenn die summierten tatsächlichen Kosten geringer bzw. gleich dem Betrag der Gesamtangemessenheitsgrenze sind, sind die Kosten angemessen und es bedarf keines Kostensenkungsverfahrens.

Es können somit zu hohe KdU mit geringeren KdH bzw. zu hohe Heizkosten mit geringeren KdU ausgeglichen werden.

Beispiel 1:

angemessene KdU: 392€, angemessene Heizkosten nach BHKS: 85€ = Gesamtangemessenheitsgrenze 477€

tatsächliche KdU: 404€, tatsächliche Heizkosten 70€ = 474€

§ 22 SGB II – Unterkunftskosten

Im Ergebnis sind die summierten tatsächlichen Kosten geringer als die Gesamtangemessenheitsgrenze und damit angemessen. Es ist kein Kostensenkungsverfahren für die zu hohen KdU einzuleiten.

Wenn sich aufgrund von Betriebskosten- bzw. Heizkostennachzahlungen die vorher noch angemessenen Teilwerte erhöhen und die Gesamtangemessenheitsgrenze überschritten wird, sind für die dann unangemessenen Teile Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Beispiel 2:

angemessene KdU: 392€, angemessene Heizkosten nach BHKS: 85€ = Gesamtangemessenheitsgrenze 477€
tatsächliche KdU: 404€, tatsächliche Heizkosten 84€ = 488€

Die Gesamtangemessenheitsgrenze wird überschritten, wobei die KdH noch angemessen sind. Daher ist ein Kostensenkungsverfahren für die KdU einzuleiten.

Bei den Heizkosten bzw. den Betriebskosten kann immer nur von den veranschlagten Vorauszahlungen ausgegangen werden. Erst nach der Jahresabrechnung besteht Gewissheit darüber, ob die Gesamtangemessenheitsgrenze insgesamt überschritten wird bzw. nachträglich wieder eingehalten wird.

Daher gilt:

- Wenn die tatsächliche KdU unangemessen ist und die Heizkosten (Vorauszahlungsbetrag) angemessen sind, im Ergebnis zum Zeitpunkt der Beurteilung die Gesamtangemessenheitsgrenze eingehalten wird, ist kein Kostensenkungsverfahren einzuleiten. Wenn die Jahresrechnung zur Unangemessenheit der HK führt bzw. die Heizkosten im Verhältnis zur Vorauszahlung steigen und dadurch die Gesamtangemessenheitsgrenze überschritten wird, ist erst dann ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.
- Auf der anderen Seite können bereits laufende Kostensenkungsverfahren nach Vorlage der Jahresrechnung und geringerer Heizkosten bzw. Betriebskosten beendet werden, wenn die Gesamtangemessenheitsgrenze jetzt eingehalten wird.

3.43.3 Zu beachten ist, dass die tatsächlichen Kosten so lange zu übernehmen sind, wie es dem Betroffenen objektiv nicht möglich ist oder subjektiv nicht zugemutet werden kann, die Unterkunftskosten insbesondere durch Untervermietung, Neuverhandlung mit dem Vermieter, Umzug o.ä. zu senken.

Objektive Unmöglichkeit einer Kostensenkung ist nur dann anzunehmen, wenn weder eine Senkung der Unterkunftskosten beispielsweise durch ein geändertes Verbrauchsverhalten, Verhandlungen mit dem Vermieter oder Untervermietung möglich noch angemessener Wohnraum verfügbar ist.

Subjektive Unzumutbarkeit einer Kostensenkung liegt dann vor, wenn in der vorhandenen Wohnung eine Reduzierung von Miete, Betriebs- oder Heizkosten nicht möglich ist und ein Wohnungswechsel in eine angemessene Wohnung aufgrund persönlicher Umstände nicht zumutbar ist.

Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn bei einem Wohnungswechsel eine Erwerbstätigkeit oder Ausbildung nicht mehr ausgeübt oder die notwendige Kinderbetreuung nicht sichergestellt werden kann. Die Unzumutbarkeit eines Umzuges kann aber beispielsweise auch in gesundheitlichen Einschränkungen begründet sein. In diesen Fällen ist in der Regel das Gesundheitsamt einzuschalten. Lediglich erschwerte persönliche Voraussetzungen beim Hilfeempfänger hinsichtlich der Durchführung eines Umzuges wie Krankheit, Alleinerziehung, fehlende Helfer aufgrund kurzer Wohndauer in der Region o.ä. begründen keine generelle Unzumutbarkeit eines Umzuges, sondern sind – soweit notwendig – durch die entsprechende Gewährung von Umzugshelfern oder in Ausnahmefällen eines Umzugsunternehmens auszugleichen.

- ⇒ Objektive Unmöglichkeit und subjektive Unzumutbarkeit einer Kostensenkung sind im Rahmen einer Einzelfallprüfung festzustellen. Den Leistungsberechtigten trifft dabei grundsätzlich die Nachweispflicht hinsichtlich der von ihm vorgetragene Ausschlussgründe.

Nach der Rechtsprechung des BSG sind „**strenge Anforderungen**“ an die Auslegung der Tatbestandsmerkmale der Unmöglichkeit und Unzumutbarkeit zu stellen. Die Erstattung nicht angemessener KdU bleibt der begründungspflichtige Ausnahmefall.“

- ⇒ **Die Obliegenheit zur Kostensenkung bleibt auch bei Unmöglichkeit oder subjektiver Unzumutbarkeit bestehen; unangemessen hohe KdU werden auch bei Unmöglichkeit und Unzumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen nicht zu angemessenen KdU.**

Insbesondere alleinstehende Hilfeempfänger werden den Tatbestand der subjektiven Unzumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen zumeist nicht erfüllen. Eine objektive Unmöglichkeit einer Unterkunftsalternative wird weiter nur in seltenen Ausnahmefällen zu begründen sein, zumal es in Deutschland derzeit keine allgemeine Wohnungsnot gibt und allenfalls in einzelnen Regionen Mangel an ausreichendem Wohnraum herrscht (vgl. Rechtsprechung des BSG).

3.53.4 Die Absenkung der KdU auf die angemessenen Kosten setzt voraus, dass den Hilfebedürftigen eine Kostensenkungsobliegenheit i.S. des § 22 I 3 SGB II trifft. Sie trifft ihn nur, wenn er **Kenntnis von dieser Obliegenheit** hat. Dabei stellt § 22 I 3 SGB II keine erhöhten inhaltlichen oder formellen Anforderungen an den Leistungsträger, jedoch § 14 Abs. 2 S. 2 SGB II, wonach Auskunft und Rat zu Selbsthilfeobliegenheiten und Mitwirkungspflichten zu geben ist. Bezweckt werden soll, dass der Hilfebedürftige Klarheit über die angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft erhält (BSG Urteil - 17.12.2009 - B 4 AS 19/09 R).

Hat der Hilfebedürftige positive Kenntnis von der Unangemessenheit seiner Wohnung sowie von der Höhe des angemessenen Betrages, trifft ihn die Senkungsobliegenheit sofort. Gleichzeitig beginnt die „Schonfrist“ des § 22 I 3 SGB II. Wird also die Zusicherung gem. § 22 IV SGB II (auch kurz vor Antragstellung) abgelehnt oder wird dem Antragsteller bereits bei Ausgabe des SGB II - Antragsformulars eine Liste mit den angemessenen Wohnkosten ausgegeben bzw. wurden ihm dort oder im Erstgespräch die Angemessenheitsgrenzen mündlich mitgeteilt, hat er ab diesem Zeitpunkt positive Kenntnis. Ein Aktenvermerk hierüber ist unbedingt notwendig.

3.63.5 Dabei ist zu beachten, dass nach den Vorgaben des BSG eine grundsätzlich sechsmonatige „Schonfrist“ und die Zahlung der unangemessenen KdU „im Regelfall“ für einen Sechsmonatszeitraum weder dem Wortlaut noch dem Sinn und Zweck des § 22 I 3 SGB II zu entnehmen ist: Kennt der Hilfebedürftige seine Obliegenheit zur Senkung der Kosten seiner Unterkunft und sind Kostensenkungsmaßnahmen sowohl subjektiv zumutbar als auch möglich, kann er die Erstattung seiner Aufwendungen ab dem Zeitpunkt, zu dem diese Maßnahmen z.B. bei Einhaltung von Kündigungsfristen etc. wirksam werden könnten, nur noch in Höhe der Aufwendungen für eine angemessene Wohnung verlangen. **D.h. die tatsächlichen Aufwendungen sind keinesfalls pauschal immer für 6 Monate zu übernehmen**, sondern grundsätzlich längstens bis zum Wirksamwerden der Kündigungsfrist für die unangemessene Wohnung. Dies gilt auch dann, wenn ein Leistungsberechtigter kurz vor Beginn des Leistungsbezugs eine Wohnung anmietet, deren Kosten unangemessen hoch sind und er keine Kenntnis von der Unangemessenheit der Mietkosten hat.

§ 22 SGB II – Unterkunftskosten

Wird mithin der Mietvertrag **bösgläubig**, also in Kenntnis des zu erwartenden SGB II-Leistungsbezugs als auch unangemessener tatsächlicher Kosten der Unterkunft, abgeschlossen, brauchen die unangemessenen Kosten je nach Lage des Einzelfalls nicht übernommen zu werden.

3-73.6 Gem. § 22 I 4 SGB II muss eine Absenkung der unangemessenen KdU nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem **Wohnungswechsel** zu erbringenden Leistungen **unwirtschaftlich** wäre.

⇒ Es handelt es sich um eine individuelle **Prüfung, bei der die voraussichtlichen Kosten des Wohnungswechsels** für die konkrete Bedarfsgemeinschaft (z.B. Umzugskosten, Wohnungsbeschaffungskosten, Renovierungskosten, Erstausrüstung, künftige Betriebs- und Heizkosten) festgestellt und der **Überschreitung der Angemessenheitsgrenze** für einen **angemessenen Zeitraum gegenübergestellt** werden. Dabei sind vor allem die **Wiedereingliederungsprognose** in den Arbeitsmarkt, zu erwartende **Miet- oder Nebenkostenerhöhungen und zu erwartende Änderungen innerhalb der Haushaltsgemeinschaft** (z.B. Auszug einer Person und daraus resultierende erhöhte unangemessene KdU) **zu berücksichtigen**.

Grundsätzlich braucht eine Wirtschaftlichkeitsprüfung jedoch nur erfolgen, wenn es unter Berücksichtigung aller Umstände und Erfahrungen wahrscheinlich ist, dass der Leistungsberechtigte kurz- bis mittelfristig (wegen Aufnahme einer Arbeit oder aus anderen Gründen) wieder aus dem SGB II – Leistungsbezug fallen wird. Die Einzelheiten entnehmen Sie bitte dem Rundschreiben 14/2011.

3-83.7 Obwohl **§ 22 I 3 SGB II** ausdrücklich nur von Aufwendungen für die Unterkunft spricht, ist er **auch auf die Heizkosten anzuwenden**. Die Norm erhält dem Hilfebedürftigen für eine Übergangszeit den räumlichen Lebensmittelpunkt auch bei unangemessenen Kosten. Zu diesem Grundbedürfnis "Wohnen", das von § 22 SGB II geschützt wird, gehört aber nicht nur eine bestimmte Räumlichkeit, sondern auch eine angemessene Raumtemperatur (BSG, 19.09.2009, Az: B 14 AS 54/07 R).

3-93.8 In den Fällen, in denen bereits einmal unangemessene Unterkunftskosten anerkannt wurden und die Gelegenheit zur Senkung der Kosten gegeben wurde, werden die unangemessenen Kosten für dieselbe Unterkunft nicht noch einmal anerkannt, wenn die Bedarfsgemeinschaft nur für kurze Zeit nicht hilfebedürftig war (**Fortwirkung**).

Waren die Leistungsempfänger hingegen mehrere Monate aus dem Leistungsbezug ausgeschieden (ab ca. 9 bis 12 Monate), wird die **Fortwirkung unterbrochen**. Die Hilfebedürftigen hatten in dieser Zeit keine Kostensenkungspflicht. Die Angemessenheits-grenzen des Trägers könnten sich bei einer solch langen Dauer verändert haben, so dass den Antragstellern die positive Kenntnis aus dem letzten Leistungsbezug nicht mehr zugerechnet werden kann. Anderes kann gelten, wenn der Sachbearbeiter aus anderen Gründen weiß, dass die Antragsteller aktuell positives Wissen über die Höhe der angemessenen Kosten haben.

3-103.9 Die Leistungsberechtigten sind in Bezug auf die Unangemessenheit der Unterkunfts- und Heizkosten zu belehren und auf die Obliegenheit zur Kostensenkung mit Fristsetzung hinzuweisen. Das entsprechende **Hinweisblatt**, welches keinen Bescheid darstellt, da es keinen Regelungscharakter enthält, ist im Briefeditor von comp.ASS unter dem Namen „LSB_Hinweis unangemessene Kosten der Unterkunft / Heizung“ hinterlegt.

§ 22 SGB II – Unterkunftskosten

~~3.11.13.10~~ 3.11.10 Unangemessenen Unterkunftskosten sind zunächst in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, um der leistungsberechtigten Person die Möglichkeit zu geben, sich um eine Senkung der Unterkunftskosten zu bemühen, ohne gleichzeitig Mietschulden aufzubauen. In diesem Zeitraum besteht für den Leistungsberechtigten eine Beweisspflicht dafür, dass er sich um eine Kostensenkung bemüht oder ihm diese nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

Werden **Nachweise der Kostensenkungsbemühungen nicht erbracht**, sind die Unterkunftskosten auf den angemessenen Höchstbetrag **zu kürzen**. Erklärt der Leistungsberechtigte von vornherein, dass er seine Unterkunftskosten nicht senken möchte, sind ebenfalls nur die angemessenen Unterkunftskosten zu gewähren.

Die **6-Monatsfrist** stellt eine grundsätzliche Höchstgrenze dar. Nur in Einzelfällen und bei entsprechenden Nachweisen ist die Überschreitung dieser Obergrenze möglich.

~~3.11.13.10.1~~ 3.11.10.1 Als **Nachweis der Bemühungen** ist die bloße Sammlung von Zeitungsinseraten nicht ausreichend. Soweit andere Nachweise nicht erbracht werden können, ist eine Dokumentation der Bemühungen mit Name, Adresse und Telefon des Vermieters sowie Datum und Ergebnis der Nachfrage auf das Inserat zu fordern.

~~3.11.23.10.2~~ 3.11.10.2 Werden die Unterkunftskosten auf den angemessenen Höchstbetrag festgesetzt und senkt die leistungsberechtigte Person die tatsächlichen Kosten nicht, ist nach Auffassung des Bundesrechnungshofes (Prüfbericht vom 24.01.2007) ggf. zu prüfen, wie die fehlenden Unterkunftskosten ausgeglichen werden (Aktenermerk). Sofern Mietschulden nicht aufgebaut werden und sonst keine Kapazitäten (Schonvermögen, Einkommensfreibeträge etc.) vorhanden sind, ist der Vermutung, dass **Einkommen oder Vermögen verschwiegen** worden ist, gezielt nachzugehen und die leistungsberechtigte Person ist diesbezüglich anzuhören.

4. Heizkosten

4.1 Angemessenheit

4.1.1 Laut Rechtsauffassung des BSG (Urteil vom 02.07.2009 - Az: B 14 AS 36/08 R) ist zur Ermittlung der angemessenen Heizkosten der Bundesweite Heizkostenspiegel heranzuziehen. Den jeweiligen Grenzwert für die zu gewährenden Heizkosten (ohne Warmwasserkosten) bildet sodann das Produkt aus dem Wert, der nach dem Heizkostenspiegel auf „extrem hohe“ Heizkosten - bezogen auf den jeweiligen Energieträger (öl-, erdgas- oder fernwärmebeheizte Wohnung) - hindeutet, und dem Wert der für den Haushalt des Leistungsempfängers abstrakt angemessenen Wohnfläche.

4.1.2 Dabei ist auch die Frage der Angemessenheit der Heizkosten für **Mieter und Immobilieneigentümer nach einheitlichen Kriterien** zu beurteilen. Es sind die nach Ziff. 11.2 der Richtlinien über die Soziale Wohnraumförderung in Niedersachsen geltenden **Wohnflächengrenzen** zu berücksichtigen (s. Ziffer 1.1.2).

Soweit die Größe der Mietwohnung oder der Immobilie die genannten Obergrenzen übersteigt, sind maximal diejenigen Heizkosten zu gewähren, die sich aus dem Produkt der angemessenen Heizkosten pro Quadratmeter und dem Wert der für den Haushalt des Leistungsempfängers abstrakt angemessenen Wohnfläche jährlich ergeben (vgl. Rechtsprechung des BSG vom 02.07.2009, Az: B 14 AS 36/08 R).

4.1.3 Wird der Grenzwert nach dem Heizkostenspiegel überschritten, kann grundsätzlich vom Vorliegen unangemessener Heizkosten ausgegangen werden. In diesem Fall unterliegt die Frage, ob unwirtschaftliches Heizverhalten vorliegt, nicht mehr der Beweislast des Leistungsträgers. Vielmehr ist der Leistungsempfänger in der Pflicht, konkret vorzubringen, warum seine Heizkosten über dem Grenzwert liegen, aber dennoch als angemessen anzusehen sind. Beruhen die unangemessenen Heizkosten hingegen auf **baulichen Mängeln**, wird regelmäßig ein **Anspruch des Mieters gegen den Vermieter** auf Beseitigung vorliegen.

⇒ Weist der Leistungsberechtigte hingegen Gründe nach, die die erhöhten Heizkosten rechtfertigen, sind die tatsächlichen, unangemessenen Heizkosten zu übernehmen, soweit und solange eine Absenkung nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

4.1.4 **Unangemessene Heizkosten** sind zudem zu übernehmen, so lange auch die tatsächlichen KdU gem. § 22 I SGB II getragen werden (s. Ziffer 3.5).

4.1.5 Bei **strombetriebenen Heizungsanlagen** bestimmen sich die angemessenen Heizkosten entsprechend der Regelung bei gasbetriebenen Heizungsanlagen. Zu beachten ist, dass in der Stromabrechnung in der Regel auch der allgemeine Haushaltsstrom (Bestandteil des Regelbedarfes) enthalten ist, um den der tatsächliche monatliche Abschlag zu mindern ist. Der Heizkostenabschlag ist in diesem Fall anhand der prozentualen Verteilung der Heizkosten und der Kosten für den allgemeinen Strom zu bestimmen.

Aus der Abrechnung sind die Kosten für die Heizung zumeist an der gesonderten Darstellung mit vergünstigten Konditionen (Sondertarif) zu erkennen. Zu beachten ist ferner, dass der Arbeitspreis je kWh-Strom sich um die in der Abrechnung ausgewiesene Stromsteuer entsprechend erhöht.

4.1.6 Ist die Wohnfläche nicht angemessen, sind die tatsächlichen Heizkosten auf Grundlage der tatsächlichen Wohnfläche zu bestimmen, um die Bruttokaltmiete zu ermitteln. Die zu gewährenden angemessenen Heizkosten sind jedoch aufgrund der angemessenen Wohnfläche zu bestimmen.

4.1.7 **Stromkosten, welche für den Betrieb einer Gastherme** oder anderweitiger Heizungsanlagen aufgewendet werden müssen, sind als **Teil der Heizkosten** im Rahmen der Unterkunftskosten vom Leistungsträger zu übernehmen (BSG, B 14 AS 51/10 R, Urteil vom 07.07.2011). Sofern der tatsächliche Verbrauch der Heizungsanlage nicht zu ermitteln ist, ist dieser mit 5 Prozent der Brennstoffkosten anzusetzen (vgl. LSG BWB, L 12 AS 2404/08, Urteil vom 25.03.2011 mit Hinweisen zur Berechnung).

4.2 Winterbrandbeihilfe

4.2.1 Ein **gesonderter Antrag auf Winterbrandbeihilfe** ist neben dem allgemeinen Antrag auf SGB II – Leistungen **nicht zu fordern**. Winterbrand ist bei Bedarf ab Beginn des Bewilligungszeitraumes zu gewähren. Die Angemessenheit der beantragten Winterbrand-beihilfe errechnet sich ebenfalls nach dem Heizkostenspiegel und entspricht den o.g. Ausführungen. **Verfügt der Leistungsempfänger** bei Eintritt seiner Hilfebedürftigkeit **noch über Brennmaterial** bzw. ist dieses für die kommende Heizperiode bereits bezahlt worden, besteht **kein aktueller Bedarf**.

§ 22 SGB II – Unterkunftskosten

- 4.2.2 Wohnt eine hilfebedürftige Person mit einer weiteren nicht hilfebedürftigen Person in einem Haushalt, so ist der jeweilige ermittelte Höchstbetrag der zu bewilligenden Winterbrand-beihilfe für 2 Personen zur Hälfte zu Grunde zu legen.
- 4.2.3 Dem Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen (Beschluss vom 02.02.2006 – Az.: L 8 AS 439/05 ER) zufolge ist eine teilweise Rückforderung der Winterbrandbeihilfe möglich, wenn die Bedürftigkeit nach Gewährung der Winterbrandbeihilfe und vor Ablauf der Heizperiode (Oktober – April) entfällt. Voraussetzung ist, dass der Bewilligungsbescheid eine entsprechende **Belehrung** enthält (Vorlagen im Briefeditor sind vorhanden).

4.3 Energieanteile

- 4.3.1 Gem. § 20 SGB II umfasst der **Regelbedarf** zur Sicherung des Lebensunterhalts auch die **Haushaltsenergie ohne die auf die Heizung und Erzeugung von Warmwasser entfallenden Anteile**. Die Warmwasserkosten sind damit nicht mehr wie bisher im Regelbedarf enthalten, sondern sind im Rahmen der Unterkunftskosten bzw. als Mehrbedarf zu gewähren.
- 4.3.2 Nach § 21 VII SGB II wird bei Leistungsberechtigten ein **Mehrbedarf** anerkannt, soweit Warmwasser nicht über die Heizungsanlage erzeugt wird (**dezentrale Warmwassererzeugung**) und deshalb keine Bedarfe für zentral bereitgestelltes Warmwasser nach § 22 SGB II anerkannt werden. Erfolgt die **Warmwasserbereitung** zusammen mit der Beheizung, also **zentral**, ist der tatsächliche Warmwasseranteil im Rahmen der Angemessenheit als **KdU** zu übernehmen.

4.4 Heiz-/Nebenkostennachzahlung

- 4.4.1 **Heiz-/Nebenkostennachzahlungen**, die trotz Zahlung der vom Versorger geforderten Abschläge durch Mehrverbrauch oder Erhöhung der Energiekosten im Abrechnungszeitraum entstanden sind, stellen einen Bedarf der leistungsberechtigten Person dar und sind daher grundsätzlich nach § 22 I SGB II zu übernehmen. Ein **gesonderter Antrag** neben dem allgemeinen Antrag auf Alg II – Leistungen ist dafür **nicht notwendig** (Urteil des BSG vom 22.03.2010, Az: B 4 AS 62/09 R), ausreichend ist, dass die Abrechnung des Vermieters / Versorgers eingereicht wird.
- 4.4.2 Sofern der leistungsberechtigten Person im Abrechnungszeitraum die **tatsächlichen Kosten** der Unterkunft im Rahmen des § 22 I 3 SGB II **bewilligt** wurden, ist entsprechend auch die Heiz-/Nebenkostennachzahlung als Bedarf anzuerkennen und in tatsächlicher Höhe zu übernehmen. Die Übernahme von Nachzahlungen für Betriebs- und Heizkosten als Beihilfe scheidet hingegen aus, wenn nach einem Kostensenkungsverfahren lediglich noch angemessene Kosten übernommen werden und diese bereits ausgeschöpft sind.
- ⇒ Ist die Angemessenheitsgrenze bereits ausgeschöpft und eine Übernahme der tatsächlichen Kosten ausgeschlossen, scheidet insbesondere eine Übernahme des übersteigenden Betrages nach § 22 Abs. 8 SGB II aus, da es sich grundsätzlich um einen ungedeckten Bedarf, nicht jedoch um Schulden im Sinne des Abs. 8 handelt.
- 4.4.3 Die Übernahme von Heiz-/Nebenkostennachzahlungen ist ferner abzulehnen, wenn sich der Leistungsempfänger bei Fälligkeit der Nachzahlung (= Zeitpunkt des Bedarfes) **nicht mehr im**

§ 22 SGB II – Unterkunftskosten

Leistungsbezug befindet. Es kommt bezüglich der Übernahme der Nachzahlungen nicht darauf an, ob der Abrechnungszeitraum ganz oder z.T. im Leistungsbezug lag, sondern allein darauf, wann der Anspruch des Vermieters auf Begleichung der Nachzahlung entsteht, da der Bedarf nur dann aktuell gegeben ist.

- 4.4.4 Kann die Nachzahlung nicht im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II als KdU-Bedarf übernommen werden, da sie nicht aus einem Mehrverbrauch resultiert, sondern aus nicht gezahlten Abschlägen, sieht § 22 Abs. 8 SGB II die Möglichkeit einer **darlehensweisen Übernahme dieser Schulden** vor. Vorrangig von entsprechenden Darlehen ist grundsätzlich der Einsatz vorhandenen (Schon-)Vermögens.
- 4.4.5 Die darlehensweise Übernahme von Schulden durch den Leistungsträger kann erfolgen, wenn Bedarfe für Unterkunft und Heizung erbracht werden und die Schuldenübernahme zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist, § 22 Abs. 8 S. 1 SGB II. Die Übernahme von Mietschulden kommt grundsätzlich nur bei Wohnungen mit angemessenen Unterkunftskosten in Betracht.
- 4.4.6 Schulden sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und andernfalls Wohnungslosigkeit droht, § 22 Abs. 8 S. 2 SGB II. An der Rechtfertigung und Notwendigkeit der Schuldenübernahme fehlt es, wenn eine andere, angemessene Wohnung bezogen werden kann. Die Übernahme von Mietschulden für unangemessene Wohnungen kommt nur in Ausnahmefällen in Betracht.
- 4.4.7 Eine der Wohnungslosigkeit vergleichbare Notlage kann insbesondere bei Rückständen in Bezug auf Energie- oder Wasserkosten gegeben sein. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass das Fehlen von Strom- oder Wasserversorgung eine faktische Unbewohnbarkeit der Wohnung zur Folge haben kann, die der Wohnungslosigkeit gleich zu setzen ist. Voraussetzungen und Umfang sind im Einzelfall zu prüfen.
- 4.4.8 Stromnachzahlungen stellen **keinen Bedarf** nach § 22 SGB II dar, da diese Ausgaben bereits im Regelbedarf Berücksichtigung finden. **Stromschulden und Stromnachzahlungen** können demnach ausschließlich als Darlehen gem. § 24 I SGB II übernommen werden, § 22 Abs. 8 SGB II. Hierfür ist ein unabweisbarer Bedarf notwendig, der vorliegt, wenn die Deckung des Bedarfes keinen Aufschub duldet. Der Bedarf darf dabei nicht auf andere Weise, insbesondere aus vorhandenem Vermögen (auch Schonvermögen i.S.d. § 12 SGB II) gedeckt werden können. Diese Voraussetzungen liegen nicht vor, wenn keine Sperrung des Zählers stattgefunden hat und die Versorgung bei einem anderen Stromanbieter beantragt werden kann.
- 4.4.9 Sind Stromschulden entstanden und hat sich die leistungsberechtigte Person aufgrund unwirtschaftlichen Verhaltens als ungeeignet erwiesen, mit dem Regelbedarf nach § 20 SGB II ihren Bedarf zu decken (Stromabschläge sind an den Energieversorger nicht überwiesen worden), können die künftigen monatlichen Abschläge nach § 24 II SGB II direkt an den Energieversorger überwiesen werden (**Strom als Sachleistung**).
- 4.4.10 Bei Vernachlässigung von Zahlungsverpflichtungen gegenüber Energieversorgungsunternehmen drohen die Energieversorger mit der **Sperrung der Energiezufuhr** bereits nach der 1. Mahnung. Erst nach vollständiger Begleichung der Rückstände wird die Sperre aufgehoben.

Nach § 33 II der Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tariffkunden vom 21.06.1979 (AVBEltV - BGBl I S. 684) und nach § 33 II der Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Gasversorgung von Tariffkunden vom 21.06.1979 (AVBGasV - BGBl I S. 676) in der jeweils derzeit gültigen Fassung sind die Energieversorger zwar berechtigt, die Versorgung bei Nichterfüllung einer Zahlungsverpflichtung trotz Mahnung einzustellen. Dies gilt allerdings nicht, wenn der Kunde darlegt, dass die *Folgen der Einstellung außer Verhältnis zur Schwere der Zuwiderhandlung stehen und dass hinreichende Aussicht besteht, dass der Kunde seinen Verpflichtungen nachkommt* (Verhältnismäßigkeitsprüfung). Bietet der säumige Kunde z.B. eine Ratenzahlung an, ist demnach **insbesondere in folgenden Fällen** grundsätzlich die Sperrung der Versorgung nicht zulässig:

- Im Haushalt leben Kleinkinder (mangelnde Möglichkeit der Zubereitung von Mahlzeiten, keine Heizmöglichkeit, keine Möglichkeit der Kühlung verderblicher Lebensmittel etc.);
- Ähnlich bei alten Menschen, Behinderten und pflegebedürftigen Haushaltsangehörigen.

Für nach dem 12.07.2005 abgeschlossene Versorgungsverträge gelten die neuen Regelungen der Verordnungen über Allgemeine Bedingungen für die Grundversorgung von Haushaltskunden und die Ersatzversorgung mit Elektrizität aus dem Niederspannungsnetz (StromGKV) bzw. mit Gas aus dem Niederdrucknetz (GasGKV). Nach § 19 II 2 StromGKV bzw. GasGKV darf eine Unterbrechung der Strom- bzw. Gasversorgung nicht erfolgen, wenn die Folgen der Unterbrechung außer Verhältnis zur Schwere der Zuwiderhandlung des Kunden stehen (vgl. obige Ausführungen zu § 33 II AVBEltV bzw. § 33 II AVBGasV) oder wenn der Kunde darlegt, dass hinreichende Aussicht besteht, dass er seinen (Zahlungs-) Verpflichtungen nachkommt (Ratenzahlung muss durch den Energieschuldner angeboten werden).

Die zutreffenden Argumente müssen gegenüber dem Energieversorger angezeigt und ein Weg zur Begleichung der Schulden angeboten werden (z.B. Ratenzahlung). Die antragstellenden Personen sind vorrangig auf diese Möglichkeit der Selbsthilfe hinzuweisen. Bei Weigerung seitens des Versorgungsunternehmens, von der Sperrung der Energieversorgung abzusehen bzw. diese aufzuheben, ist den Betroffenen grundsätzlich auch ein **Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung beim Amtsgericht auf Unterlassung der beabsichtigten bzw. Aufhebung der bereits durchgeführten Sperrung** zumutbar (vgl. Beschluss LSG Niedersachsen-Bremen v. 19.08.2005 – Az.: L 7 AS 182/05 ER).

Erst wenn die vereinbarten Ratenzahlungen von den hilfebedürftigen Personen nicht beglichen werden können, ist ein entsprechendes Darlehen zu gewähren.

4.4.11 Entstehen **Energieschulden bei der E.ON Mitte AG** ist das Rundschreiben Nr. 22/2007 – SGB II/SGB XII vom 22.08.2008 zu beachten. Die EON ist wie folgt zu erreichen: Tel: 0180/2192029, Fax: 0871/6949599210.

O.g. Rundschreiben gilt **entsprechend für Energieschulden bei den VHM**. In diesen Fällen gilt Ziff. 4.4.10 nicht.

4.4.12 Gem. § 556 III BGB ist der Vermieter verpflichtet, die Vorauszahlungen für Betriebskosten jährlich abzurechnen. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen (**Verjährung**), es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Insofern sind Nebkostennachzahlungen für einen Abrechnungszeitraum von vor zwei Jahren oder älter grundsätzlich nicht zu übernehmen (Verjährung gilt nicht für Guthaben!).

§ 22 SGB II – Unterkunftskosten

Bsp.: Die Nebenkostennachzahlung für den Zeitraum 01.01.- 31.12.2009 wird dem Mieter am 01.01.2011 mitgeteilt und ist demnach verjährt. Sofern die Mitteilung über die Nachzahlung am 31.12.2010 erfolgt wäre, wäre diese Forderung noch wirksam.

4.5 Heiz-/Nebenkostenguthaben

4.5.1 Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern **die Aufwendungen** für die Unterkunft und Heizung **nach dem Monat der Rückzahlung oder Gutschrift**, § 22 III SGB II. Darunter fallen nunmehr **auch Warmwasserguthaben**. Außer Betracht bleiben aber Rückzahlungen, die sich auf die Kosten der Haushaltsenergie oder **nicht anerkannte Bedarfe** für Unterkunft und Heizung beziehen (§ 22 Abs. 3 2. HS).

4.5.2 **Die Minderung bezieht sich auf die tatsächlichen (nicht angemessenen) Aufwendungen für Unterkunft und Heizung.**

Bei der Anrechnung wird nicht zwischen Miete, Betriebs- und Heizkosten unterschieden, so dass auch Heizkostenguthaben beispielsweise auf die Kaltmiete angerechnet werden können. Sofern die gesamten tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung des Folgemonats durch das Guthaben gedeckt sind, so ist der verbleibende Betrag in den anschließenden Monaten entsprechend mindernd zu berücksichtigen.

4.5.3 Auch Betriebs- und Heizkostenguthaben, die Zeiträume vor Beginn des Leistungsbezuges betreffen, sind nach § 22 Abs. 3 SGB II leistungsmindernd anzurechnen, wenn sie während des Leistungsbezuges zufließen, allerdings nur die Beträge die sich auf anerkannte Kosten der Unterkunft und Heizung beziehen. Darüber hinaus bleiben die Rückzahlungen für nicht anerkannte Bedarfe außer Betracht. Dies gilt auch für Guthaben, die im Abrechnungszeitraum anteilig von Personen erwirtschaftet wurden, die im Abrechnungsmonat nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehören (BSG B 4 AS 139/11 R, 22.03.2012).

4.5.4 Zahlt der Vermieter ein Guthaben nicht an den Leistungsberechtigten aus, sondern „verrechnet“ es mit bestehenden Mietschulden oder künftigen Mietzahlungen, ist § 22 Abs. 8 SGB II grundsätzlich trotzdem anwendbar. Da es sich bei entsprechenden Guthaben um Einkommen handelt, kommt es auf die Verwendung (hier z.B. Schuldentilgung) gerade nicht an. Voraussetzung ist lediglich, dass durch die Verrechnung ein wertmäßiger Zuwachs in Form einer Schuldbefreiung bzw. der Verringerung von Verbindlichkeiten eintritt. Eine Anrechnung auf die Unterkunftskosten scheidet nur dann aus, wenn der Vermieter rechtsverbindlich einseitig über das Guthaben verfügt (Aufrechnung) und der Leistungsberechtigte rechtlich keinerlei Verfügungsgewalt über das Guthaben hat, da dann wie bei gepfändetem Einkommen auch keine bereiten Mittel zur Verfügung stehen (BSG B 4 AS 132/11 R, 16.05.2012).

4.5.5 Guthaben aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen sind auch dann mindernd auf die Kosten der Unterkunft anzurechnen, wenn der Leistungsberechtigte einen Insolvenzantrag gestellt hat. Einkommen des Insolvenzschuldners, das bei der Deckung seines Bedarfes nach dem SGB II zu berücksichtigen ist, unterliegt nicht der Pfändung und Zwangsvollstreckung. Es wird daher nicht Teil der Insolvenzmasse (BSG, B 14 AS 188/11 R, 16.10.2012).

4.5.6 Die Anrechnung „fiktiver“ Betriebs- oder Heizkostenguthaben gem. § 22 Abs. 3 SGB II scheidet jedoch dann aus, wenn der Leistungsberechtigte nicht die vollständigen vom Leistungsträger

§ 22 SGB II – Unterkunftskosten

gezahlten Beträge an den Vermieter weiter leitet. In diesen Fällen kann das „fiktive Guthaben“ aus der Überzahlung nur unter den Voraussetzungen der §§ 45, 48 SGB X vom Leistungsberechtigten zurück gefordert werden (BSG B 4 AS 159/11 R, 16.05.2012). In derartigen Fällen wird jedoch regelmäßig die Übernahme von Mietschulden und Nachzahlungen nicht gerechtfertigt und die Direktzahlung künftiger Unterkunftskosten an den Vermieter geboten sein.

- 4.5.7 **Stromguthaben** (Haushaltsenergie, nicht Heizenergie) stellen kein Einkommen nach dem SGB II dar, da Ausgaben für Haushaltsenergie im Regelbedarf Berücksichtigung finden und keine Kosten der Unterkunft darstellen.
- 4.5.8 Guthaben aus Nebenkosten- und Heizkostenabrechnungen, die einer Person **nach Ende der Hilfebedürftigkeit** zufließen, sind aufgrund der eindeutigen Regelung in § 22 III SGB II nicht zurückzufordern.

5. Untervermietung

- 5.1 Sollte aufgrund der Größe und Beschaffenheit des Eigenheimes oder der Mietwohnung der leistungsbeziehenden Person die Teilvermietung zumutbar sein, so ist die vorrangige Verpflichtung zum Untervermieten zu fordern, die aufgrund des Nachranggrundsatzes aus § 2 II SGB II besteht.
- 5.2 Ein Untermietverhältnis besteht dann, wenn die Partei des Untervermieters und die des Untermieters **jeweils getrennt für sich wirtschaften (Wohngemeinschaft: getrennte Haushaltsführung, getrennte Haushaltskassen, eigenständige Einkäufe etc.)**. Erst dann darf von der grundsätzlichen Regelung dahingehend abgewichen werden, dass bei jeder Person nicht die kopfanteiligen Unterkunftskosten, sondern die vertraglich vereinbarten und tatsächlich gezahlten Mietanteile zu berücksichtigen sind. Bei Antragstellung sollte in diesen Fällen gezielt nach dem Bestehen einer Haushalts- oder Wohngemeinschaft gefragt und Erklärungen beider Parteien angefordert werden. Eine derartige Wohngemeinschaft wird zwischen den Eltern und dem im Haushalt lebenden Kind in der Regel nicht bestehen (ggf. § 9 V SGB II), so dass in diesen Fällen die anteiligen Unterkunftskosten anzusetzen sind. Behaupten jedoch beide Parteien, dass lediglich eine Wohngemeinschaft und keine Haushaltsgemeinschaft bestehe, sollte bei Vorliegen von Zweifeln an der wahrheitsgemäßen Angabe ein Hausbesuch durchgeführt werden.
- 5.3 Einnahmen **aus Untervermietung** (Vermietung von selbst angemieteten und/oder bewohnten Wohnflächen) sind nicht als Einkommen anzusetzen, sondern sind mindernd bei den Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen. Schließlich führt § 22 I 3 SGB II ausdrücklich die Vermietung als Mittel zur Senkung der Unterkunftskosten auf.
- 5.4 **Abgetretene Mieteinnahmen**, die der leistungsberechtigten Person direkt zufließen, sind als deren Einkommen zu berücksichtigen. Sofern die Mieteinnahmen direkt vom Mieter an den Gläubiger des Vermieters gezahlt werden, können diese Mieteinnahmen nicht als Einkommen des Vermieters berücksichtigt werden. Ist die Abtretung der Mieteinnahmen allerdings erst während des Bezugs von Sozialleistungen erfolgt, können die Mieteinnahmen immer dem Vermieter als Einkommen angerechnet werden, da er sich durch die Abtretung vorsätzlich bedürftig gemacht hat.
- 5.5 Vom **Einkommen aus der Vermietung einer nicht selbst bewohnten Immobilie** (nicht Einnahmen aus Untervermietung einer selbst benutzten Wohnung nach Ziff. 5.3) sind entsprechend §§ 11 II Nr. 5 SGB

§ 22 SGB II – Unterkunftskosten

II, 7 II, IV DVO zu § 82 SGB XII die Kosten für den **Erhaltungsaufwand**, mithin Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten, nicht jedoch Ausgaben für Verbesserungen bzw. Modernisierungen, abzusetzen.

Sofern keine Nachweise vorgelegt werden, sind bei Wohngrundstücken, die vor dem 01.01.1925 bezugsfertig geworden sind, monatlich pauschal 15 % und bei Wohngrundstücken, die nach dem 31.12.1924 bezugsfertig geworden sind, monatlich pauschal 10% der Monatsgrundmiete als Erhaltungsaufwand zu berücksichtigen;

als Mieteinkünfte sind bei Leerwohnungen 100 %,
 bei möblierten Wohnungen 80 %,
 bei Leerzimmern 90 % und
 bei möblierten Zimmern 70 % der Grundmiete (ohne Nebenkosten)
anzusetzen.

Sofern tatsächliche Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungskosten nachgewiesen werden, sind diese - statt o.g. Pauschalen - in tatsächlicher Höhe zu berücksichtigen. Von diesen tatsächlichen Kosten sind diejenigen in den Vorjahren für den Erhaltungsaufwand berücksichtigten Pauschalen abzuziehen, die noch nicht durch tatsächlich durchgeführte Maßnahmen aufgebraucht worden sind. Da die Einkünfte nur um den **für die Einkünfte notwendigen** Erhaltungsaufwand zu bereinigen sind, ist darauf zu achten, dass nur Instandsetzungs- und Instandhaltungsausgaben für den vermieteten Teil der Immobilie absetzbar sind.

6. Umzug

6.1 Zusicherung

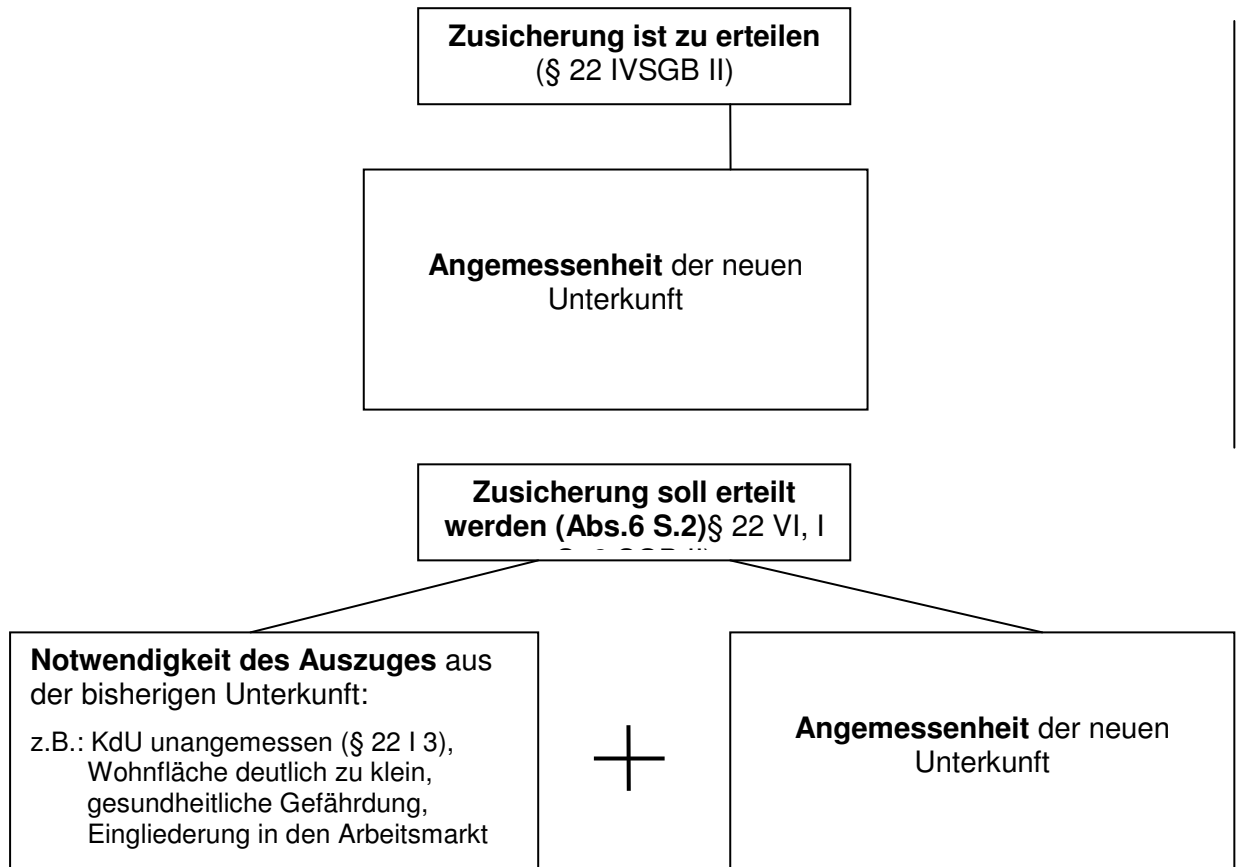
6.1.1 Leistungen nach § 22 VI SGB II und die tatsächlichen Unterkunftskosten sollen grundsätzlich nur dann gewährt werden, wenn die neue Unterkunft angemessen ist und vor dem Abschluss des Mietvertrages die entsprechenden **Zusicherungen** nach § 22 IV, VI SGB II eingeholt worden sind. Die Regelung hat hauptsächlich Beratungs- und Rechtssicherheitscharakter. Der Hilfebedürftige soll Gewissheit über die zukünftigen Leistungsmöglichkeiten erlangen und die Allgemeinheit soll davor bewahrt werden, aufgrund geschaffener Fakten für unangemessene Aufwendungen aufkommen zu müssen. Während die Zusicherung nach § 22 IV SGB II keine Voraussetzung für die Gewährung von (angemessenen) Unterkunftskosten ist, stellt die Zusicherung gem. § 22 VI SGB II eine zwingende Voraussetzung für die Gewährung von Umzugs- und Wohnungsbeschaffungs-kosten dar (vgl. Ziff. 6.1.4).

6.1.2 Eine Zusicherung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der **schriftlichen Form** (§ 34 I 1 SGB X). Das Formerfordernis ist zu beachten. Die Behörde ist an die Zusicherung nicht mehr gebunden, wenn sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der Zusicherung derart ändert, dass die Behörde bei Kenntnis der nachträglich eingetretenen Änderung die Zusicherung nicht gegeben hätte (§ 34 III SGB X).

6.1.3 Der SGB II-Träger am Zuzugsort ist zu einer Zusicherung nach § 22 IV SGB II verpflichtet, wenn die neue Unterkunft **angemessen (vgl. § 22 Abs. 4 S. 2)** ist. Im Übrigen **soll** die leistungsberechtigte Person beim Zuzugsträger die Zusicherung vor Abschluss eines Mietvertrages einholen. Dafür steht in Comp.ASS der Bescheidvordruck „LSB_Zusicherung Unterkunftskosten SGB II“ zur Verfügung. Wenn die leistungsberechtigte Person eine unangemessene Wohnung beziehen möchte, ist die Zusicherung abzulehnen.

§ 22 SGB II – Unterkunftskosten

Für die Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II ist eine Erforderlichkeit nicht mehr notwendig. Die Erforderlichkeit bzw. Notwendigkeit ist weiterhin Voraussetzung bei § 22 Abs. 6 S. 2 und § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II.



6.1.4 Grundsätzlich kommt keine Zusicherung in Betracht, wenn der Hilfeempfänger durch **eigenhändige Wohnungskündigung** die Ursache für den Umzug selbst gesetzt hat und andere Umzugsgründe nicht nachvollziehbar sind. Ein Umzug, für den **kein Umzugsgrund** bestand, wird also nicht dadurch erforderlich, dass der Leistungsempfänger die Wohnung selbst kündigt (Beschluss des SG Lüneburg vom 19.05.2008, Az: S 25 AS 625/08 ER; Beschluss des SG Hildesheim vom 22.12.2009, Az: S 26 AS 2257/09 ER). Umzugs- und Wohnungsbeschaffungskosten können nicht übernommen werden. Ggf. sind gem. § 22 I 2 SGB II nur die vorherigen KdU anzuerkennen (s. Ziff. 6.2.1.2).

6.1.5 Ist die vorherige **Zusicherung** nach § 22 IV SGB II **nicht eingeholt** worden und sind keine wichtigen Gründe erkennbar, die das rechtzeitige Einholen einer Zusicherung verhinderten, sind bei einem **Umzug in eine unangemessene Unterkunft** lediglich die angemessenen Unterkunftskosten zu übernehmen. Ein Anspruch auf Übernahme der Kosten nach § 22 VI SGB II (Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten, Mietkaution) besteht grundsätzlich nicht.

Lediglich **wenn die neue Unterkunft auch angemessen** ist, können bei fehlender Zusicherung nach § 22 IV SGB II die Kosten nach § 22 VI SGB II dennoch übernommen werden, sofern die Zusicherung

§ 22 SGB II – Unterkunftskosten

nach § 22 VI SGB II vorher eingeholt wird. Die Behauptung, von dem Erfordernis einer vorherigen Zusicherung nichts gewusst zu haben, ist kein wichtiger Grund.

6.1.6 Voraussetzung für die Übernahme von **Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten** nach § 22 VI SGB II ist grundsätzlich die **vorherige Zusicherung**. Die Zusicherung muss erteilt worden sein, bevor der Leistungsberechtigte die entsprechende Verpflichtung eingegangen ist, welche die Kosten entstehen lässt; also vor dem Abschluss des Mietvertrages für die neue Unterkunft (Kaution) oder eines Mietvertrages über einen Umzugswagen (Umzugskosten). D.h. selbst wenn sich nach dem Umzug herausstellt, dass die Voraussetzungen für die Erteilung der Zusicherung nach § 22 VI SGB II vorgelegen haben, können Umzugs- und Wohnungsbeschaffungskosten nicht übernommen werden, wenn eine vorherige Zusicherung tatsächlich nicht eingeholt und erteilt worden ist.

6.2 Leistungen

6.2.1 Allgemeines

6.2.1.1 Die folgende Übersicht stellt die möglichen Rechtsfolgen für die Gewährung von Wohnungsbeschaffungskosten nach § 22 Abs. 6 bei einem Umzug dar (das grundsätzliche Zusicherungserfordernis ist zu beachten):

	Umzug <u>nicht</u> notwendig	Umzug notwendig
neue Wohnung ist <u>nicht</u> angemessen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Übernahme angemessener KdU (§ 22 I 2 SGB II greift nicht) ▪ keine zusätzlichen Kosten nach § 22 VI SGB II 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Übernahme angemessener KdU (§ 22 I 2 SGB II greift nicht) ▪ keine zusätzlichen Kosten nach § 22 VI SGB II
neue Wohnung ist angemessen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Übernahme der zuvor gezahlten KdU (§ 22 I 2 SGB II), wenn derselbe Wohnungsmarkt ▪ Übernahme der maximal angemessenen KdU ▪ keine zusätzlichen Kosten nach § 22 VI SGB II 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Übernahme der tatsächlichen KdU ▪ Zusätzliche Kosten nach § 22 VI SGB II

6.2.1.2 **Erhöhen** sich nach einem nicht erforderlichen Umzug von einer angemessenen in eine andere angemessene Wohnung (oder auch unangemessene Wohnung) **innerhalb desselben örtlichen Wohnungsmarktes die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung insgesamt (neue Wohnung ist teurer, aber angemessen)**, werden die Leistungen für Unterkunft und Heizung nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht, § 22 I 2 SGB II. Hier muss ein Vergleich der gesamten unterkunftsbezogenen Aufwendungen (also die Summe von Kaltmiete, Betriebskosten und Heizkosten und nicht nur die Veränderungen bei den Teilbeträgen) vorher und nachher erfolgen.

Bsp.: Eine 2er BG zieht ohne ersichtlichen Grund innerhalb Hann. Müdens um. Die Kosten der alten Wohnung betragen an Kaltmiete 220 €, 100 € Nebenkosten und 140 € Heizkosten. Mit

§ 22 SGB II – Unterkunftskosten

einer Bruttokaltmiete von 320 € war die Wohnung angemessen. Die neue Wohnung hat eine Kaltmiete von 265 €, 80 € Nebenkosten und Heizkosten in Höhe von ebenfalls 80 €. Auch diese Wohnung ist mit 345 € Bruttokaltmiete noch angemessen. Der Anwendungsbereich von § 22 I 2 SGB II ist damit eröffnet. Während die alte Wohnung Aufwendungen in Höhe von insgesamt 460 € (incl. Heizkosten) erforderte, kostet die neue Wohnung 425 €. Damit ist die neue Wohnung trotz höherer Miete günstiger, so dass die tatsächlichen Kosten und nicht die vorherigen Aufwendungen übernommen werden.

Tritt während des weiteren Leistungsbezuges eine Änderung in den tatsächlichen Verhältnissen ein, aufgrund derer ein Umzug in eine größere bzw. teurere Wohnung als notwendig anzuerkennen wäre (z.B. Geburt eines Kindes, Auftreten gesundheitliche Beeinträchtigungen etc.), ist von Amts wegen zu prüfen, ob mit Eintritt dieser Änderung höhere Unterkunftskosten zu übernehmen sind.

Ist der Umzug hingegen notwendig gewesen und ist lediglich die Zusicherung nicht eingeholt worden, ist § 22 I 2 SGB II nicht anwendbar. Demnach besteht ein Anspruch auf Übernahme der angemessenen Unterkunftskosten.

6.2.1.3 Nach § 22 VI SGB II können Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten bei vorheriger Zusicherung übernommen werden. Das eingeräumte Ermessen ist nicht nur dahingehend auszuüben, ob die Leistung erbracht wird (Entschließungsermessen), sondern auch dahingehend, wie die Gewährung zu erfolgen hat (**Auswahlermessen**). Demnach ist bei einem notwendigen Umzug auch eine darlehensweise Gewährung der Leistungen nach § 22 VI SGB II nach Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens möglich.

⇒ Ein **Darlehen** kommt insbesondere dann in Betracht, wenn die leistungsberechtigte Person die Kündigung des Mietvertrages aufgrund des eigenen Verhaltens verursacht hat (z.B. Kündigung des Mietvertrages aufgrund pflichtwidrigen Verhaltens – Lärmbelästigung, Verunreinigung, Mietschulden etc.). Im Rahmen der Ermessensausübung sind jedoch weitere individuelle Besonderheiten zu beachten (z.B. Anzahl der bereits vorhandenen Darlehen, Häufigkeit der Umzüge).

⇒ Die Tilgung des Darlehens erfolgt nach § 42a SGB II durch Aufrechnung.

6.2.1.4 Als Wohnungsbeschaffungskosten können **doppelte Mietzahlungen** übernommen werden, sofern der Umzug notwendig ist und die leistungsberechtigte Person belegen kann, dass sie alles ihr zumutbare getan hat, um die doppelten Mietzahlungen zu vermeiden (Erklärungen des vorherigen und des neuen Vermieters). Auch Inserate können von der antragstellenden Person gefordert werden.

Ebenfalls zu den Wohnungsbeschaffungskosten gehören diejenigen notwendigen Besichtigungs- und Fahrtkosten, die mit der tatsächlichen Anmietung der Wohnung und dem Abschluss des Mietvertrages aufgrund einer vorherigen Zusicherung entstanden sind. Es werden keine Fahrt- bzw. Besichtigungskosten übernommen für Wohnungen, die nicht angemietet wurden. Die Hilfeempfänger sollen darauf hingewiesen werden, sich bei einem geplanten Wohnortwechsel mehrere Wohnungen gleichzeitig anzuschauen. Auf keinen Fall dürfen gem. § 22 VI 1 SGB II Besichtigungskosten für Wohnungen übernommen werden, die nicht angemessen sind bzw. wenn der Umzug oder die entstandenen Kosten nicht notwendig waren.

Nicht zu übernehmen sind Maklergebühren, da genügend anmietbarer Wohnraum ohne Maklerkosten vorhanden ist.

6.2.2 Mietkaution und Genossenschaftsanteile

6.2.2.1 Die Übernahme der Mietkaution und Genossenschaftsanteile ist von der Zusicherung nach § 22 VI 1 SGB II abhängig. Grundsätzlich sind diese als **Darlehen** zu gewähren (§ 22 VI 3 SGB II).

6.2.2.2 Die Zahlung der Mietkaution oder Genossenschaftsanteile ist im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens immer dann abzulehnen, sofern aufgrund **vorhandenen Vermögens** nach § 12 II Nr. 1 oder Nr. 4 SGB II der leistungsberechtigten Person die Zahlung dieser Mietsicherheit möglich ist.
⇒ Die Tilgung von Kautionsdarlehen erfolgt seit dem 01.04.2013 gem. § 42a SGB II durch Aufrechnung.

6.2.3 Umzugskosten

Im Zuge der allgemeinen Verpflichtung, die Hilfebedürftigkeit so gering wie möglich zu halten, ist es Leistungsberechtigten grundsätzlich zumutbar, einen Umzug in Eigenregie durchzuführen. Umzugskosten fallen daher in der Regel nur für einen Umzugswagen an. Hierbei ist auf das günstigste Angebot abzustellen, mindestens drei Kostenvoranschläge / Angebote sind von den Leistungsberechtigten rechtzeitig vor dem Umzugstermin vorzulegen. Daneben können Benzinkosten und ggf. eine Pauschale für Mehraufwendungen (Verpflegung für kostenlos mithelfende Familienangehörige und Bekannte in Höhe von 7,50 pro Person, max. 30 € – nicht Lohn/Aufwandsentschädigung für Umzugshelfer) übernommen werden.

Hinsichtlich der angemessenen Größe eines Mietwagens kann in strittigen Fällen auf die Richtwerte unter www.europcar.de (LKW Angebote & Services) zurückgegriffen oder mit Hilfe des Umzugsrechners das benötigte Ladevolumen genauer bestimmt werden.

6.2.3.1 Nur in Ausnahmefällen, wenn Selbsthilfe z.B. aus gesundheitlichen Gründen, wegen Alters oder einer Behinderung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, können die **Kosten für fremde Helfer** übernommen werden. Die bloße Aussage, dass Verwandte und Bekannte nicht helfen können, stellt keinen solchen besonderen Einzelfall dar (vgl. Sozialgericht Dresden, Beschluss vom 15.08.2005, S 23 AS 692/05 ER).

6.2.3.2 Die kostengünstigste Alternative (keine gewerbliche Umzugsfirma) ist dabei auszuschöpfen. Diese liegt in der Regel in der Anmietung eines Umzugswagens und der Beauftragung studentischer Hilfskräfte (z.B. über Jobruf.de).

Sind keine studentischen Hilfskräfte verfügbar, kann der Leistungsbezieher **eigene Aushänge** erstellen oder selbst auf (die zumeist preisgünstigen) Umzugsangebote von Privatpersonen, Hausmeisterservices o.ä. reagieren. Die entsprechenden Bemühungen und entstehenden Kosten sind durch die Hilfebedürftigen nachzuweisen.

Als angemessener Preis für Helfer wird 10 € pro Stunde angesehen. Lediglich bei kurzen Umzügen (Arbeitszeit 2-4 Stunden) erscheinen 12 € pro Stunde angemessen, andernfalls könnte sich auch eine Vermittlung als sehr schwierig darstellen.

§ 22 SGB II – Unterkunftskosten

- 6.2.3.3 Für den Umzug eines 2 – 3 Personenhaushalts sind in der Regel 2 Umzugshelfer á maximal 10 Stunden angemessen. Der Umfang der benötigten Zeit variiert mit der Größe des Haushaltes.
- 6.2.3.4 Der Umfang der Kostenübernahme ist vorab schriftlich zuzusichern. Die Kosten müssen von der leistungsberechtigten Person nachgewiesen werden (z.B. Kostenvoranschlag). Erst dann sind die Leistungen zu bewilligen. Sofern die leistungsberechtigte Person in Vorkasse treten muss bzw. sofort die Leistungen bezahlen muss, sind die Leistungen unter der Auflage zu gewähren, dass die entsprechenden Ausgaben nachgewiesen werden müssen (Vorlage der Quittungen/Rechnungen). Ferner ist in dem Bewilligungsbescheid schriftlich zu belehren, dass sofern die entsprechenden Leistungen nicht für den vorgesehenen Zweck verwendet werden, der Bescheid widerrufen werden kann, § 47 II Nr. 1 SGB X (s. fallbezogene Hinweise in comp.ASS).
- 6.2.3.5 Werden die Umzugshelfer durch die leistungsberechtigte Person zwecks Durchführung des Umzuges engagiert, handelt es sich um kurzfristige Beschäftigungsverhältnisse. Die **Unfallversicherung** wird über den beauftragenden Haushalt gewährleistet. Der Abschluss bzw. Anmeldung bei einer Versicherung ist jedoch nicht notwendig. Ein evtl. auftretender Schaden kann über den GUV (Gemeinde-Unfallversicherungsverband) abgewickelt werden. Voraussetzung ist lediglich, dass ein kurzzeitiges Beschäftigungsverhältnis entsteht und dass die auftraggebende Person und der Umzugshelfer sich weder kennen noch befreundet sind. Der entstehende Schaden (Sach-/Körperschaden) ist dann durch die leistungsberechtigte Person bei dem GUV (☎Tel: 0511/8707-163 Frau Mähler) unverzüglich zu melden. Zu beachten ist, dass bei Arztbesuchen angegeben werden muss, dass die Kostenabrechnung nicht über die Krankenversicherung, sondern durch den GUV erfolgt. Die antragstellende Person ist diesbezüglich zu belehren (s. fallbezogene Hinweise in comp.ASS).
- 6.2.3.6 Soweit ein Umzug bedingt durch die **Aufnahme einer Beschäftigung** an einem anderen Ort erfolgt, sind die Umzugskosten auf Grundlage der spezielleren und gegenüber § 22 SGB II vorrangigen Vorschrift aus §§ 16 I SGB II i.V.m 45 SGB III zu prüfen (Mobilitäts-hilfen).
- 6.2.4 Renovierungskosten
- 6.2.4.1 **Periodisch auszuführende Schönheitsreparaturen** gehören zu den angemessenen Kosten der Unterkunft und sind nicht bereits mit dem Regelbedarf abgegolten (Rechtsprechung des BSG vom 19.03.2008, Az: B 11 b AS 31/06 R). Zur Ermittlung der Höhe steht in comp.ASS die Berechnungshilfe „LSB_Renovierungskosten Berechnung“ im Terminer zur Verfügung.
- 6.2.4.2 Da es gem. § 535 I 2 BGB grundsätzlich dem Vermieter obliegt, die Mietsache während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten, ist der Mieter zu Instandhaltungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen nur verpflichtet, wenn sie ihm **durch Vertrag rechtmäßig auferlegt** wurden. Rechtsunwirksam sind Klauseln, mit denen Schönheitsreparaturen nach einem „starrten“ Fristenplan auf den Mieter übertragen werden, welche also lediglich an feste zeitliche Grenzen anknüpfen, während der Erhaltungszustand der Wohnung für die Verpflichtung keine Rolle spielt. In diesen Fällen wird auch kein Darlehen gewährt. Ausnahmen sind nur für Klauseln zugelassen, die eine Renovierung innerhalb bestimmter Fristen nur für den Regelfall vorsehen, diese aber vom tatsächlichen Erhaltungszustand abhängig machen (BGH, Urteil vom 08.10.2008, Az: XII ZR 84/06).

§ 22 SGB II – Unterkunftskosten

- 6.2.4.3 **Reparaturen**, die z.B. nach nicht vertragsgemäßem Gebrauch notwendig werden (z.B. Beschädigungen, fehlerhafte Handhabung wie mangelnde Lüftung), können auch unabhängig vom Vorliegen einer vertraglichen Vereinbarung zu Lasten des Mieters gehen.
- 6.2.4.4 Weiter sind diejenigen Teile der Miete ebenfalls als Unterkunftskosten zu übernehmen, welche nach dem Mietvertrag monatlich vom Leistungsbezieher an den Vermieter als „Anteil Instandhaltungskosten für vom Vermieter übernommene Schönheitsreparaturen“ zu zahlen sind. Diesbezüglich ist der Vermieter gem. § 28 IV 2 der II. BV berechtigt, allein für die Kosten von Schönheitsreparaturen Beträge von bis zu 8,50 EUR je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr in der Miete anzusetzen.
- Bsp: Bei einer 2-Personen-BG in Göttingen schlüsselt sich die Bruttokaltmiete wie folgt auf:
- | | |
|------------------------------|-------|
| Kaltmiete | 255 € |
| Betriebskosten | 100 € |
| Anteil Instandhaltungskosten | 35 € |
- Es handelt sich bei allen Positionen um Unterkunftskosten gem. § 22 SGB II. Mit einer Bruttokaltmiete in Höhe von 390 € sind die KdU angemessen und vollständig zu übernehmen.
- 6.2.4.5 Soweit ein Umzug nach § 22 SGB II notwendig ist und der Mieter vertraglich verpflichtet ist, eine **Auszugsrenovierung** durchzuführen, können die Reparaturkosten im Rahmen der Kosten der Unterkunft (§ 22 I SGB II) übernommen werden.
- Ist mietvertraglich keine Auszugsrenovierung geschuldet, wurde jedoch im Mietvertrag rechtswirksam die Übernahme von Schönheitsreparaturen vereinbart, sind diese zu übernehmen, sofern und soweit sie an Stelle der Auszugsrenovierung treten und fällig sind.
- 6.2.4.6 Kosten für eine **Einzugsrenovierung** sind in der Regel nicht zu übernehmen. Die Übernahme der Kosten für eine Einzugsrenovierung ist sozialleistungsrechtlich nicht gerechtfertigt, da auf dem Wohnungsmarkt üblicherweise Wohnungen vermietet werden, die ohne weiteres bezugsfertig sind und bei denen nicht insgesamt oder in einzelnen Räumen neue Tapeten und Anstriche sowie das Anbringen eines normalen Fußbodenbelags notwendig sind (LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss v. 17.10.2006 – Az.: L 13 AS 16/06 ER).
- Dies gilt auch dann, wenn die Verpflichtung, diese Renovierungsarbeiten durchzuführen, per Mietvertrag von der leistungsberechtigten Person anerkannt wird und wenn die neue Wohnung angemessen ist. Die Zusicherung für die betreffende Wohnung ist daher entsprechend einzuschränken. Die Frage der Renovierungspflicht ist im Einzelfall zu prüfen.
- 6.2.4.7 Sind die antragstellende Person und die mit ihr lebenden Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft nicht in der Lage, die erforderliche Renovierung (s.o.) selbst durchzuführen, können Kosten für **(studentische) Renovierungshelfer**, welche in der Regel 10 € pro Stunde betragen, gewährt werden. Ein Anspruch auf Übernahme der Kosten für einen (Maler-)fachbetrieb besteht nicht.
- Bei der Prüfung der Notwendigkeit der Hilfskräfte handelt es sich um eine Einzelfallprüfung, die vom Sachbearbeiter vorzunehmen ist. Eine Niederschrift mit den Ausführungen in Bezug auf die Gründe, die familiäre Situation und das soziale Umfeld ist zur Akte zu nehmen. Ist die Selbsthilfe aufgrund körperlicher Eignung nicht möglich, ist in Zweifelsfällen das Gesundheitsamt mit der Begutachtung zu beauftragen.

6.3 Zuständigkeiten

§ 22 SGB II – Unterkunftskosten

6.3.1 Erfolgt ein Umzug nicht zum 01. eines Monats, dann ist der bisher zuständige Träger (**Wegzugsträger**) in dem Umzugsmonat für die Zahlung des Regelbedarfes und der Mehrbedarfe **zuständig**, soweit die Hilfebedürftigkeit in diesem Monat bestehen bleibt. Die Kosten der bisherigen Unterkunft sind von dem Wegzugsträger anteilig bis zum Wegzugstag zu übernehmen. Zur Verfahrensweise bei Umzügen im Trägergebiet des Landkreises Göttingen ist RS 30/2012 zu beachten.

6.3.2 Bei Umzügen außerhalb des Trägergebietes entscheidet der **Wegzugsträger** über

- die Zusicherung nach § 22 VI 1 1. HS SGB II zur Übernahme von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten,
- die Umzugskosten,
- die Auszugsrenovierung und
- die Wohnungsbeschaffungskosten.

6.3.3 Der **Zuzugsträger** entscheidet über

- die Zusicherung nach § 22 IV SGB II zur Übernahme angemessener Unterkunftskosten,
- die Zusicherung nach § 22 VI 1 2. HS SGB II zur Übernahme einer Mietkaution,
- die Mietkaution/ den Genossenschaftsanteil,
- die 1. Miete und
- die Einzugsrenovierung (beachte Ziff. 6.2.4.6).

7. Leistungen für Unterkunft und Heizung bei Personen unter 25 Jahren (Abs. 5)

7.1 Sofern Personen, die das **25. Lebensjahr noch nicht vollendet** haben, umziehen, werden **Bedarfe für Unterkunft und Heizung** für die Zeit nach dem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur anerkannt, wenn vor Abschluss des Mietvertrages der Träger die Übernahme der Kosten zugesichert hat.

7.2 Ist die vorherige Zusicherung (schriftlich gem. § 34 I 1 SGB X) nicht eingeholt worden, besteht auch bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 22 V 2 SGB II grundsätzlich kein Anspruch auf die Übernahme von Unterkunfts- und Heizkosten – auch nicht in angemessener Höhe. Anders als in § 22 IV SGB II ist bei § 22 V SGB II die **Zusicherung Anspruchsvoraussetzung**. Lediglich unter den in § 22 V 3 SGB II genannten Voraussetzungen kann von dem Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen.

7.3 Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden 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, § 22 V 4 SGB II. Mit dieser Ergänzung im Fortentwicklungsgesetz will der Gesetzgeber sicherstellen, dass Jugendliche und junge Erwachsene die notwendige Zusicherung des Leistungsträgers nicht dadurch umgehen können, dass sie unmittelbar vor Beginn des Leistungsbezuges eine Wohnung beziehen. Die **Absicht, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen nach § 22 I SGB II herbeizuführen**, ist insbesondere dann zu bejahen, wenn zum Zeitpunkt der Unterschrift des Mietvertrages absehbar war, dass die Hilfebedürftigkeit mit dem Umzug eintreten wird.

§ 22 SGB II – Unterkunftskosten

7.4 Die Fälle, in denen die Zusicherung erteilt werden muss, sind in § 22 V 2 SGB II geregelt. Demnach ist der Träger unter folgenden Voraussetzungen zur Zusicherung verpflichtet:

7.5 Der Betroffene kann aus **schwerwiegenden sozialen Gründen** nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden:

Mit dem Begriff der „schwerwiegenden sozialen Gründe“ nimmt der Gesetzgeber Bezug auf § 64 I 2 Nr. 4 SGB III. Demnach liegt ein derartiger Grund insbesondere dann vor,

- wenn es sich um eine dauerhaft gestörte Eltern-Kind-Beziehung handelt (z.B. vorhergegangene dauerhafte auswärtige Unterbringung durch das Jugendamt),
- wenn das körperliche, das geistige oder das seelische Wohl des Kindes durch die Eltern oder deren Umfeld gefährdet ist (z.B. Alkohol, Drogen, Prostitution),
- wenn den Eltern ein Zusammenleben mit dem Kind unzumutbar ist (z.B. Gewalttätigkeit gegenüber den Eltern),
- wenn bei einem erneuten Umzug in den elterlichen Haushalt (das Kind hatte vorher eine eigene Wohnung), nicht ausreichend Platz in der elterlichen Wohnung vorhanden wäre.

Gelegentliche Spannungen zwischen Eltern und Kind, provozierendes Verhalten, empfundene Dominanz und einzelne sprachliche Entgleisungen reichen als Umzugsgrund nicht aus. Auch der Wunsch, mit dem Freund oder der Freundin eine Wohngemeinschaft gründen zu wollen, stellt keinen Grund im Sinne des § 22 V SGB II dar.

7.6 Der Bezug der Unterkunft ist zur **Eingliederung in den Arbeitsmarkt** erforderlich:

Die Erforderlichkeit bemisst sich an diversen Faktoren und ist vom Einzelfall abhängig. Dabei können insbesondere die Entfernung der elterlichen Wohnung zur neuen Arbeitsstätte, Schule u.ä., die Dauer dieser neuen Beschäftigung (z.B. Ausbildung, Teilnahme an einer Maßnahme, Arbeit), die Verkehrsanbindungen und das Vorhandensein eines Pkw maßgebend sein. Ggf. ist vom Fallmanager eine Stellungnahme erforderlich, inwiefern diese „Beschäftigung“ zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt führt bzw. notwendig ist.

7.7 Ein **sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund** liegt vor:

- Den Gesetzesmaterialien (BT-Drucksache 16/688) zufolge sind Einzelfälle wie z.B. eine **Schwangerschaft** gemeint, bei denen der Leistungsträger einen Entscheidungsspielraum habe. Grundsätzlich darf bei schwangeren Personen demnach eine Zusicherung nach § 22 V 2 Nr. 3 SGB II erteilt werden, insbesondere wenn ein Schwangerschaftskonflikt aufgrund der ablehnenden Haltung der Eltern gegenüber dem ungeborenen Kind entsteht. Um Leistungsmissbrauch vorzubeugen, ist eine Zusicherung regelmäßig dann abzulehnen, wenn der Umzug seinen Grund nicht in Umständen hat, die sich aus der Schwangerschaft herleiten (Konflikt mit Eltern, beengte Wohnverhältnisse), sondern allein der Schaffung eigenen Wohnraumes dient.
- Der Vater des Kindes zieht mit der Kindesmutter in eine gemeinsame Wohnung bzw. die betroffene Person (U 25) hat oder gründet eine Familie (Ehe, Lebenspartnerschaft).

7.8 Die Neuregelung gilt nicht für diejenigen Jugendlichen und jungen Erwachsenen, die am 17.02.2006 nicht mehr zum Haushalt der Eltern oder eines Elternteils gehörten (§ 68 II SGB II). Aufgrund dieser Stichtagsregelung erfasst der § 22 V SGB II (§ 22 II a SGB II a.F.) auch Personen, die ggf. vor dem 17.02.2006 aus dem elterlichen Haushalt ausgezogen sind, die jedoch am 17.02.2006 wieder dem Haushalt der Eltern angehörten. Ferner **gilt** die Regelung des § 22 V SGB II **nicht** für Umzüge von

§ 22 SGB II – Unterkunftskosten

Personen (U 25), die zuvor bereits längere Zeit (ab 7 bis 9 Monate) unabhängig von Sozialleistungen außerhalb des elterlichen Haushaltes **in einer eigenen Wohnung gelebt** haben.

7.9 Entsprechend § 24 VI SGB II werden **Erstausstattungen für die Wohnung** bei dem betroffenen Personenkreis nur dann übernommen, wenn eine Zusicherung im Sinne des § 22 V SGB II vorliegt oder vom Erfordernis der Zusicherung nach § 22 V 3 SGB II abgesehen werden konnte. Bei einem Umzug ohne Zusicherung entfällt zudem der Anspruch auf einen Zuschuss gem. § 27 III SGB II.

7.10 Bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und ohne Zusicherung des zuständigen Trägers nach § 22 V SGB II umziehen, wird bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres ein monatlicher **Regelbedarf** in Höhe von 80 % (§ 20 III i.V.m. II 2 Nr. 2 SGB II) anerkannt.

8. Darlehen zur Sicherung der Unterkunft (Abs. 8, 9)

8.1 Rechtsgrundlagen

8.1.1 Eine Übernahme von Mietschulden gem. § 22 VIII SGB II ist ausschließlich für **Personen möglich**, für **die Bedarfe für Unterkunft und Heizung** nach § 22 I SGB II **erbracht werden**. Schulden zur Sicherung der Unterkunft und zur Behebung einer vergleichbaren Notlage von **Personen, die nicht hilfebedürftig** im Sinne des § 9 SGB II sind, können ggf. **nach § 36 SGB XII** i.V.m. § 21 S. 2 SGB XII übernommen werden. Ein entsprechender Antrag ist an den/die SGB XII-Sachbearbeiter/in weiterzuleiten.

8.1.2 **Unter 25-jährige** hilfebedürftige Personen, denen die Übernahme ihrer laufenden Unterkunftskosten nach § 22 V SGB II verwehrt wird, sind von der Möglichkeit der Mietschuldenübernahme **ausgeschlossen**. Da diese Personen hilfebedürftig im Sinne des §§ 7 I 1 SGB II i.V.m. § 9 SGB II sind, können sie **auch keine Leistungen nach § 36 SGB XII** erhalten.

8.1.3 Unter den Voraussetzungen des § 22 VIII SGB II können gem. § 27 V SGB II **auch Auszubildenden** Leistungen für die Übernahme von Schulden erbracht werden.

8.1.4 § 22 VIII 1 SGB II ist eine „Kann“-Vorschrift. Sofern jedoch Wohnungslosigkeit droht und die Übernahme der Mietschulden gerechtfertigt und notwendig ist, ist eine gebundene Ermessensentscheidung vorgesehen, so dass lediglich bei atypischen Einzelfällen von einer Leistungsgewährung abgesehen werden kann.
Wohnungslosigkeit droht, wenn bereits **Räumungsklage** beim Amtsgericht erhoben wurde.

8.1.5 Die Voraussetzungen der fristlosen Kündigung eines Mietverhältnisses sind in § 543 BGB geregelt. Der häufigste Grund, der zur fristlosen Kündigung führt, sind Mietschulden. Die fristlose Kündigung ist in folgenden Fällen begründet:

- Der Mieter ist für 2 aufeinanderfolgende Termine (2 aufeinanderfolgende Monate) mit der vereinbarten Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete (nach § 569 BGB = insgesamt 1 Monatsmiete) in Verzug oder
- der Mieter hat Mietschulden in Höhe von insgesamt 2 Mietzahlungen (Entstehungszeitraum ist nicht relevant).

8.2 Schutzfrist zur Abwendung einer fristlosen Kündigung

§ 22 SGB II – Unterkunftskosten

- 8.2.1 Die Kündigung wird nach § 569 III Nr. 2 S.1 BGB unwirksam, wenn der Vermieter spätestens zum Ablauf von 2 Monaten (**Schutzfrist**) nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs (= Tag der Zustellung der Räumungsklage) hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Nutzungsentschädigung (= bisherige Miete als Nutzungsentschädigung für den angefangenen Monat) befriedigt wird oder sich der Träger der Leistungen nach dem SGB II zu Befriedigung verpflichtet (**Befriedigungserklärung**). Demnach kann der SGB II-Träger im Rahmen der Schutzfrist durch Befriedigungserklärung (Fristeinhaltung durch Fax möglich) die **Kündigung unwirksam machen**.
- 8.2.2 Die fristlose Kündigung wird nach § 569 III Nr. 2 S.1 BGB bereits durch **Zahlung der rückständigen Mieten** (inkl. der aktuellen „Miete“ = Nutzungsentschädigung) unwirksam. Sonstige dem Vermieter entstandenen Kosten (z.B. Rechtsanwalts- und Gerichtskosten sowie Bereitstellungskosten für den Gerichtsvollzieher) müssen nicht ausgeglichen werden, damit das Mietverhältnis weiterhin bestehen kann. Diese offenen Forderungen gegenüber dem Mieter bieten auch keine Grundlage für eine Kündigung des Mietverhältnisses.
- 8.2.3 Die **Befriedigungserklärung** ist als Schuldbetritt zu bewerten und daher grundsätzlich bedingungsfeindlich. Die sich verpflichtende Behörde darf demnach in der Erklärung keine Bedingungen stellen und auch keine Summe einsetzen, da sonst ggf. die Erklärung nichtig ist. Ein entsprechender Vordruck ist in comp.ASS im Briefeditor unter dem Namen „LSB_Mietschulden Befriedigungserklärung“ hinterlegt.
- 8.2.4 Ist die **Schutzfrist bereits abgelaufen** oder wurde **in den zurückliegenden 2 Jahren bereits eine Kündigung durch Zahlung unwirksam gemacht**, kann nach den Regelungen des BGB eine Kündigung durch Zahlung der Schulden nicht unwirksam gemacht werden. In diesen Fällen bleibt nur noch die Verhandlung mit dem Vermieter, der in der Regel alle sonstigen Kosten wie Rechtsanwalts- und Gerichtskosten sowie Bereitstellungskosten für den Gerichtsvollzieher geltend machen wird.
Im Rahmen der Ermessensentscheidung ist dann abzuwägen, ob die Schulden nach § 22 VIII SGB II übernommen werden. Die Mietschulden dürfen jedoch nur dann übernommen werden, wenn der Vermieter sich bereit erklärt, das **Mietverhältnis weiterhin fortzuführen**. Diesbezüglich ist der Vordruck „LSB_Mietschulden Verhandlung mit Vermieter“ im Briefeditor hinterlegt.

8.3 Voraussetzungen der Mietschuldenübernahme

- 8.3.1 „**Schulden**“ sind Zahlungsverpflichtungen, die zum Zeitpunkt des Hilfebedarfs nach § 22 VIII SGB II bereits bestehen. Gegenwärtige und künftige Bedarfe (=Zahlungs-verpflichtungen) sind demnach von § 22 VIII SGB II nicht erfasst.
- 8.3.2 Die Leistungsgewährung nach § 22 VIII SGB II hat regelmäßig als **Darlehen** zu erfolgen. Ist **Schonvermögen** nach § 12 II Nr. 1 SGB II vorhanden, ist dieses vorrangig zur Begleichung von Mietschulden einzusetzen.
- 8.3.3 Bei der Entscheidung nach § 22 VIII SGB II ist stets zu berücksichtigen, ob es aufgrund des bisherigen Verhaltens des Hilfesuchenden **gerechtfertigt** erscheint, dass die Hilfe zu einem

§ 22 SGB II – Unterkunftskosten

dauerhaften Erfolg führt. Insbesondere die nachfolgenden Tatbestände rechtfertigen die Übernahme von Mietschulden nach § 22 Abs. 8 S. 1 SGB II *in der Regel nicht*:

- die leistungsberechtigte Person hat bereits eine Unterkunft durch Räumung verloren;
- die leistungsberechtigte Person war von vornherein entschlossen, die laufende Miete nicht zu zahlen und hat vom Träger gewährte Unterkunftskosten nicht an den Vermieter weitergeleitet;
- die betroffene Unterkunft ist unangemessen (zu teuer) – insbesondere, wenn diese ohne Zustimmung des Leistungsträgers bezogen wurde;
- die Mietschulden sind außergewöhnlich hoch, weil diese zum Beispiel über Jahre aufgelaufen sind (ein Umzug ist zumutbar und kostengünstiger);
- die Räumungsklage wurde nicht nur aufgrund bestehender Mietschulden erhoben, sondern stützt sich auch berechtigt auf mietwidriges Verhalten und der Vermieter ist an der Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht interessiert.

8.3.4 Im Rahmen der Ermessensentscheidung nach § 22 Abs. 8 S. 1 SGB II sind folgende Tatbestände zu Gunsten einer Leistungsgewährung zu berücksichtigen (**Abwägung**):

- gesundheitliche Situation (Behinderung, Sucht, psychische Erkrankung etc.)
- Kleinkinder im Haushalt
- positive Zahlungsmoral und Mitwirkung.

8.3.5 Eine mit Wohnungslosigkeit „**vergleichbare Notlage**“ liegt vor z.B. bei

- Heizkostenrückständen (vgl. Ziff. 4.4.4), wenn das Sperren der Energiezufuhr konkret von dem Versorgungsunternehmen ggf. mit Termin angedroht worden ist; Ziff. 4.4.7 ist zu beachten;
- drohender Sperrung der Wasser- oder Stromversorgung.

8.3.6 Die Regelungen unter Ziff. 1.4.1 sind zu beachten. Die Verpflichtung, das Darlehen nach § 22 VIII SGB II zu gewähren, besteht nur dann, wenn durch **begleitende Maßnahmen** gesichert ist, dass der Leistungsberechtigte die ihm zustehenden Leistungen nach dem SGB II vorrangig zur Deckung seiner Unterkunfts- und Heizkosten verwendet (LSG Bayern, Beschluss v. 07.12.2005 – Az.: L 11 B 530/05 SO ER – FEVS 57, 445). Sofern die Voraussetzungen des § 22 VII SGB II – **Direktüberweisung an den Vermieter / Versorger** – nicht vorliegen (beachte Ziff. 1.4.2, 1.4.3), ist eine Einverständniserklärung des Antragstellers aufzunehmen, dass die künftigen Miet- bzw. Abschlagszahlungen durch den Träger nach dem SGB II in voller Höhe an den Vermieter oder Energieversorger überwiesen werden.

9. Mietzuschuss für Auszubildende (§ 27 III SGB II)
Vgl. hierzu den Leitfaden zu § 27 SGB II

10. Sonstiges

10.1 Soweit der **Antrag** auf Leistungen nach dem SGB II **nicht zum Ersten des Monats**, sondern erst nach der Zahlung der monatlichen Miete erfolgt, sind die Unterkunftskosten trotzdem anteilig für den restlichen Monat ab Antragstellung zu gewähren (Rechtsprechung des BSG vom 07.05.2009, Az: B 14 AS 13/08 R). Bei einem Anspruch nur für einen Teil des Monats wird die Zahl der Anspruchstage gem. § 41 I 2 SGB II dann mit einem Dreißigstel der vollen monatlichen Leistung multipliziert.

- 10.2 Ein Mieter, der seine Wohnung vor dem 01.09.2001 angemietet hat und dessen Mietvertrag folgende Formulklausel (oder auch sinngemäße Formulierung) enthält – „Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist die Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Nach fünf, acht und zehn Jahren verlängert sich die Kündigungsfrist um jeweils drei Monate.“ –, kann ab dem 01.06.2005 unabhängig von seiner Mietzeit mit einer **dreimonatigen Frist das Mietverhältnis kündigen** (vgl. Gesetz zur Änderung des Einführungsgesetzes zum BGB vom 26.05.2005, BGBI I S. 1425).
- 10.3 Nach § 22 Abs. 1a SGB II bestimmt sich bei leistungsberechtigten Personen, die einer Wohnsitzauflage nach § 12a Abs. 2 und 3 AufenthG unterliegen, die Angemessenheit der Aufwendungen für KdU und KdH nach dem Ort, an dem die leistungsberechtigte Person ihren Wohnsitz zu nehmen hat. Wenn eine Person eine Wohnsitzauflage im Landkreis Göttingen bzw. Stadt Göttingen für eine bestimmte Gemeinde hat, sind die KdU für die dort zu nehmende und tatsächlich angemietete Wohnung zu zahlen. Wenn die Wohnsitzauflage für eine Gemeinde in einem anderen Landkreis ausgestellt ist, erhält die Person vom SGB II-Träger „Landkreis Göttingen“ keine SGB II-Leistungen, auch keine KdU. Bei Wohnsitzauflagen innerhalb des Landkreises Göttingen ist der Standort zuständig, der die jeweilige Gemeinde zugeordnet hat. Stadt und Landkreis Göttingen haben jeweils eigene Ausländerbehörden, so dass in der Regel Wohnsitzauflagen entweder für die Stadt Göttingen (ohne LK) oder den Landkreis Göttingen (ohne Stadt) ausgestellt werden. Die Zuweisung auf eine konkrete Gemeinde ist nicht zwingend. Wenn die Wohnsitzauflage nur für den Landkreis Göttingen ausgestellt ist, ist der Standort zuständig, bei dem der SGB II-Antrag gestellt wird. Dies ergibt sich aus dem neuen § 36 SGB II, nachdem unabhängig vom tatsächlichen Aufenthalt der Person der Träger am Ort der Wohnsitzauflage zuständig ist.