

Richtlinien des Städte- und Landkreistages Baden-Württemberg zu den Kosten der Unterkunft

Stand:

| | |
|--|----|
| 1. Kosten der Unterkunft, Angemessenheit | 4 |
| 1.1 Allgemeines..... | 4 |
| 1.2. Kosten der Unterkunft bei Miete..... | 5 |
| 1.2.1. Definition, Bestandteile | 5 |
| 1.2.2. Renovierungskosten / Schönheitsreparaturen..... | 6 |
| 1.2.3. Unwirksamkeit von Mietvertragsklauseln..... | 7 |
| 1.3. Kosten der Unterkunft bei Wohneigentum | 8 |
| 1.3.1. Zinsbelastung | 8 |
| 1.3.2. Tilgungsbeträge | 8 |
| 1.3.3. Weitere anzuerkennende Kosten | 9 |
| 1.4. Kosten für die Einlagerung..... | 10 |
| 1.5. Aufteilung der Unterkunfts-kosten | 10 |
| 1.6. Besondere Wohnsituationen | 11 |
| 1.6.1. Wohngemeinschaft..... | 11 |
| 1.6.2. Betreutes Wohnen | 11 |
| 1.6.3. Kosten der Unterkunft bei Kindern getrennt lebender Eltern | 12 |
| 1.6.4. Kommunale Unterbringung..... | 12 |
| 1.6.5. Beherbergungsbetriebe | 12 |
| 1.6.6. Bundesfreiwilligendienst | 12 |
| 1.6.7. Kinder in Einrichtungen der Eingliederungshilfe für Behinderte nach § 53 ff SGB XII..... | 13 |
| 1.6.8. Kinder in Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen der Jugendhilfe | 13 |
| 1.6.9. Mietverträge mit Verwandten..... | 13 |
| 1.6.10. Wohnwagen, Wohnmobil..... | 13 |
| 1.7. Betriebskosten und Heizung | 13 |
| 1.7.1. Umfang und „Bedarfszeitpunkt“ der Betriebskosten | 13 |
| 1.7.2. Beurteilung der Angemessenheit von Betriebs- und Heizkosten..... | 14 |
| 1.7.2.1. einfache Prüfung (Nichtprüfungsgrenze)..... | 14 |
| 1.7.2.2. differenzierte Prüfung | 15 |
| 1.7.2.3. Stromkosten für den Betrieb der Heizungsanlage..... | 16 |
| 1.7.3. Heizungshilfe | 16 |
| 1.7.3.1. laufender Leistungsbezug | 16 |
| 1.7.3.2. ohne laufenden Leistungsbezug („Minderbemittelte“) | 16 |
| 1.7.4. Kosten für Warmwasserbereitung | 17 |
| 1.7.5. Betriebs- und Heizkostenabrechnung..... | 18 |
| 1.7.5.1. Nachzahlung (§ 22 Abs. 1)..... | 18 |
| 1.8. Kosten für Haushaltsenergie..... | 19 |
| 2. Senkung der Aufwendungen..... | 19 |
| 2.1. Allgemeines..... | 19 |
| 2.2. Aufforderung zur Kostensenkung..... | 20 |
| 2.3. Voraussetzung zur fortgesetzten Übernahme unangemessener Kosten der Unterkunft und Heizung | 20 |
| 3. Kosten für Instandhaltung und Reparatur (§ 22 Abs.2)..... | 21 |
| 4. Rückzahlungen Betriebs- und Heizkosten (§ 22 Abs. 3)..... | 22 |
| 5. Zusicherung (§ 22 Abs. 4)..... | 23 |

| | |
|--|----|
| 6. Sonderregelungen für Leistungsempfänger unter 25 Jahren (§ 22 Abs. 5) | 24 |
| 7. Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten (§ 22 Abs. 6)..... | 26 |
| 7.1. Voraussetzungen zur Kostenübernahme | 26 |
| 7.2. Wohnungsbeschaffungskosten | 26 |
| 7.3. Umzugskosten | 27 |
| 7.4. Vorherige Zusicherung | 27 |
| 7.5. Zuständigkeiten | 27 |
| 7.6. Darlehensweise Hilfestellung | 27 |
| 7.7. Fallgruppen | 28 |
| 8. Direktzahlung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte (§ 22 Abs. 7) (derzeit keine Richtlinien) | 29 |
| 9. Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft (§ 22 Abs. 8) | 29 |
| 9.1. Allgemeines | 29 |
| 9.2. Mietschulden | 30 |
| 9.3. Energieschulden | 31 |
| 9.4. Voraussetzungen für eine Versorgungssperre | 31 |
| 9.5. Abwendung einer Versorgungssperre | 32 |
| 9.6. Nicht zweckentsprechende Verwendung von Kosten der Unterkunft und Heizkosten .. | 33 |

1. Kosten der Unterkunft, Angemessenheit

1.1 Allgemeines

Zum Zuschuss zu den angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung für Auszubildende siehe Richtlinien zu § 27 Abs. 3 SGB II.

Kosten der Unterkunft werden grundsätzlich nur in tatsächlicher und angemessener Höhe gewährt. Hierbei sind Mietwohnungen und Eigenheime/Eigentumswohnungen gleich zu behandeln (BSG, Urteil v. 07.11.2006, B 7b AS 2/05 R; LSG NRW, Beschluss v. 28.02.2006, L 9 B 99/05 AS ER; LSG Bayern, Beschluss v. 15.12.2005, L 11 B 557/05 AS ER). Mietminderungen reduzieren die tatsächlichen Unterkunftskosten.

Einnahmen, die ein Leistungsberechtigter aus der Vermietung einer selbst genutzten Unterkunft erzielt, mindern die Kosten der Unterkunft (LSG HAM, Urteil v. 07.01.2013, L 4 AS 315/12).

Zur Konkretisierung des unbestimmten Rechtsbegriffs der Angemessenheit von Kosten der Unterkunft ist auf die zum früheren Sozialhilferecht entwickelten Rechtsgrundsätze zurückzugreifen (vgl. LSG Hamburg, Beschluss v. 28.09.2005, L 5 B 255/05 ER AS; LSG NSB, Urteil v. 23.03.2006, L 8 AS 388/05; BT-Drucksache 15/1516 S. 57).

Die Angemessenheit von Kosten der Unterkunft bemisst sich vor allem nach dem Bedarf des/der Leistungsberechtigten und den örtlichen Verhältnissen. Die angemessene Höhe von Kosten der Unterkunft errechnet sich als Produkt aus der für die Bedarfsgemeinschaft abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und dem nach den örtlichen Verhältnissen angemessenen Mietzins pro Quadratmeter (sog. Produkttheorie). Das bedeutet, dass nicht ein einzelner Faktor (Wohnfläche bzw. Miete in € je m²) herausgegriffen und als (un-)angemessen beurteilt werden darf, wenn der sich als Produkt ergebende Mietzins insgesamt angemessen ist. Der Hilfesuchende ist also grundsätzlich frei in seiner Entscheidung, ob er eine kleinere Wohnung in gehobener Wohnlage und/oder mit besserer Ausstattung zu einem höheren Preis je m² anmietet (BSG, Urteil v. 07.11.2006, B 7b 18/06 R; BSG, Urteil v. 07.11.2006, B 7b 10/06 R).

Bei den örtlichen Verhältnissen ist auf die am Wohnort in der Umgebung des Hilfebedürftigen marktüblichen Wohnungsmieten abzustellen (z.B. örtlicher Mietpreisspiegel). Dabei ist der untere Bereich vergleichbarer Wohnungen zumutbar, sofern Wohnungen in diesem Segment vor Ort zugänglich und verfügbar sind; insbesondere ist auf Ausstattung, Lage und Bausubstanz im einfachen unteren Segment abzustellen. Sofern keine Erkenntnismöglichkeiten bezüglich der marktüblichen Mietpreise vorhanden sind kann vorübergehend auf die Tabelle zu §§ 8 (alt), 12 Wohngeldgesetz zurückgegriffen werden.

Danach ist zu prüfen, ob nach der Struktur des Wohnungsmarktes tatsächlich auch die konkrete Möglichkeit gegeben ist, eine abstrakt als angemessen eingestufte Wohnung anmieten zu können. Ob ein Umzug zuzumuten ist entscheidet sich nach den Umständen des Einzelfalles. Besteht eine solche konkrete Unterkunftsalternative nicht, sind die Aufwendungen für die tatsächlich gemietete Unterkunft als konkret angemessen anzusehen.

Zur Festlegung der Mietobergrenze (Vergleichsmiete) fordert das BSG ein „Schlüssiges Konzept“ (u.a. BSG, Urteil v. 17.12.2009, B 4 AS 27/09 R).

Bei einem 1-Personenhaushalt ist eine Wohnungsgröße bis zu maximal 45 m² anzuerkennen. Für jede weitere Person in der Bedarfsgemeinschaft sind bis zu maximal 15

m² zugrunde zu legen. Bei Schwangerschaft ist ab der 13. Schwangerschaftswoche beim Wohnraumbedarf das erwartete Kind grundsätzlich zu berücksichtigen.

Wenn ein Hilfebedürftiger zwischen mehreren Wohnungen innerhalb des genannten Rahmens wählen kann, ist ihm nach dem Grundsatz des Forderns (§ 2 SGB II) auch eine kostengünstigere Wohnung zuzumuten, wenn sie seinen Verhältnissen entspricht und für ihn angemessen ist (OVG Niedersachsen, Beschluss v. 29.09.1977, IV B 68/77 (FEVS 26, 371); zu § 22 Abs. 1 Satz 2: OVG Berlin, Urteil v. 01.06.1978, VI B 26.78 (FEVS 27, 146)).

Für den Fall, dass jemand bösgläubig, also zurechenbar sowohl in Kenntnis des zu erwartenden SGB II-Leistungsbezugs als auch unangemessener tatsächlicher Kosten der Unterkunft einen Mietvertrag über eine unangemessene Wohnung abschließt, brauchen die unangemessenen Kosten nicht vom Grundsicherungsträger übernommen zu werden (BSG, Urteil v. 17.12.2009, B 4 As 19/09 R).

Mieteinnahmen für die teilweise (Unter-)Vermietung der selbst genutzten Unterkunft mindern generell die tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung. Dies gilt sowohl für Mieter als auch für Eigentümer von Wohnraum (z.B. Mehrfamilienhaus); insbesondere dann, wenn die Kosten unangemessen hoch sind und eine Verpflichtung zur Senkung der Aufwendungen besteht (SG Ulm, Urteil v. 15.03.2007, S 10 AS 189/06; SG Heilbronn, Beschluss v. 17.12.2007, S 12 AS 3958/07 ER).

Zum Bedarf für die Unterkunft gehören nicht Kosten für Verköstigung, Beleuchtung, Bedienung, Wäsche und Ähnliches. Zum Bedarf gehört ebenfalls nicht die Übernahme der Gebühren für einen Kabelanschluss (Errichtung eines Kabelanschlusses bzw. Gebühren für dessen laufende Nutzung), es sei denn, die Kabelanschlussgebühren werden von Vermieter zwingend verlangt oder aufgrund eines bindenden Beschlusses der Eigentümerversammlung erhoben (LSG BWB, Urteil v. 24.05.2007, 7 AS 3135/06; LSG BRB, Beschluss v. 04.05.2006, L 5 B 1401/05 AS ER; SG Freiburg, Urteil v. 09.11.2007, S 12 AS 567/07). Sofern bei Einzelhäusern ein terrestrischer oder satellitengestützter Empfang von Fernsehprogrammen möglich ist, kommt die Übernahme von Kabelgebühren nicht in Frage (LSG MVP, Urteil v. 18.07.2006, L 8 AS 9/05). Abhängig von den regionalen Gegebenheiten ist die kostengünstigste Lösung für die Grundversorgung mit Fernsehprogrammen zu wählen.

Bei Personen, die keinen Anspruch auf laufende Leistungen nach dem SGB II haben, weil ihr Einkommen geringfügig über dem Bedarf liegt (sog. Minderbemittelte“) ist ein eventueller einmaliger zusätzlicher Bedarf lediglich im laufenden Monat zu berücksichtigen.

Als zusätzlicher Bedarf kommt beispielsweise in Betracht:
Nebenkostennachzahlung
Wohnungsbeschaffungskosten

Bezüglich der Heizkosten siehe 1.7.3.2. ohne laufenden Leistungsbezug („Minderbemittelte“)

Zum Vorrang von Wohngeld siehe Richtlinien/Fachliche Hinweise zu § 12a.

1.2. Kosten der Unterkunft bei Miete

1.2.1. Definition, Bestandteile

Miete im Sinne dieser Ausführungen ist die Grundmiete ohne Betriebs- und Nebenkosten, ohne die Kosten für Heizung und ohne die Kosten für zentral bereitetes Warmwasser.

Die Miete für eine Garage oder einen Stellplatz kann nur unter Anlegung strenger Maßstäbe ausnahmsweise berücksichtigt werden. Die Übernahme der diesbezüglichen Kosten kommt grundsätzlich nur in Betracht, wenn die Anmietung der Garage oder des Stellplatzes zwingend im Zusammenhang mit der Anmietung der Wohnung steht und der Mietpreis sich auch unter Berücksichtigung der Kosten für die Garage innerhalb der angemessenen Kosten der Unterkunft bewegt. In der Regel ist aber eine Weitervermietung zumutbar (BSG, Urteil v. 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R; LSG FSB, Urteil v. 13.09.2007, L 11 AS 150/07; SG Nürnberg, Urteil 22.02.2006, S 13 AS 88/05). Sofern kein Betrag für die Garagen / Stellplatzmiete ausgewiesen ist, muss dabei auf ortsübliche Sätze zurückgegriffen werden.

Der Leistungsberechtigte hat Anspruch auf Übernahme einer Mieterhöhung gemäß § 559 BGB aufgrund einer durchgeführten Modernisierung durch den Vermieter. Soweit Kosten für eine Modernisierung wirksam umgelegt wurden, zählen sie zu der vertraglich geschuldeten Grundmiete. Die vorherige Zusicherung des Grundsicherungsträgers zur Modernisierung ist nicht erforderlich (BSG, Urteil v. 23.08.2012, B 4 AS 32/12 R).

1.2.2. Renovierungskosten / Schönheitsreparaturen

Die Kosten für – mietvertraglich wirksam geschuldete – Schönheitsreparaturen in einem laufenden Mietverhältnis sind Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 (BSG, Urteil v. 19.03.2008, B 11b AS 31/06 R).

Zwar hat ein Vermieter nach § 535 BGB grundsätzlich bei einer Neuvermietung die Wohnung bezugsfertig zu übergeben (dann sind die Kosten grundsätzlich nicht zu übernehmen, s. LSG NSB, Beschluss v. 10.1.2007 L 13 AS 16/06 ER), jedoch werden Schönheitsreparaturen in der Regel rechtmäßig über den Mietvertrag auf den Mieter abgewälzt.

Wird eine Einzugsrenovierung mietvertraglich wirksam geschuldet und ist diese erforderlich, werden die Kosten in angemessenem Umfang (BSG, Urteil v. 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R) als einmalige Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 Satz 1 übernommen. Entsprechend der BSG - Rechtsprechung ist dabei ein einfacher Standard ausreichend. Zuständig ist der Träger, der für die Kosten der Unterkunft der zu renovierenden Wohnung zuständig ist.

Forderungen auf der Basis von unwirksamen Klauseln sind unabhängig von ihrer Höhe unangemessen.

(BSG, Urteil v. 24.11.2011, B 14 AS 15/11 R)

Zum Vorgehen bei unwirksamen Klauseln und Forderungen des Vermieters s. unter 1.2.3.

Beispiele für vorgedruckte unwirksame Klauseln in Formularmietverträgen (siehe § 305 Abs. 1 BGB):

- Art der Renovierung: „Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Der Mieter darf nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abweichen.“ Diese Klausel schränkt den Mieter unangemessen dabei ein, die Wohnung nach seinem eigenen Geschmack zu renovieren.
- Tapetenklausel: „Insbesondere hat der Mieter bei seinem Auszug die ... Wand- und Deckentapeten zu beseitigen.“
- Renovierung bei Auszug: „Die Mieträume sind bei Auszug ... (und ohne Rücksicht auf den Zeitablauf für vereinbarte Schönheitsreparaturen) in fachmännisch renoviertem Zustand zurückzugeben.“ Diese doppelte Pflicht zur Renovierung (nach Zeitplan

während der Mietzeit und bei Auszug) ist unangemessen. Der Mieter muss weder während der Mietzeit noch bei Auszug renovieren.

- Zeitplan: „Der Mieter ist ... verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen ... in den Mieträumen, wenn erforderlich, mindestens aber in der nachstehenden Zeitfolge fachgerecht auszuführen.“ „Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen in ... in einem Zeitraum von drei Jahren, in ... in einem solchen von fünf Jahren und in ... in von sieben Jahren durchzuführen, soweit nicht nach dem Grad der Abnutzung eine frühere Ausführung erforderlich ist.“ „Der Mieter ist verpflichtet, die ... notwendig werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen (...).“ Die Wohnung ist also nicht bei Bedarf, sondern nach Zeitablauf zu renovieren. Auch den Hinweis auf die „üblichen Fristen“ wird ein bedarfsunabhängiger Renovierungsplan vorgeschrieben.
- Quoten-/Abgeltungsklausel: „Zieht der Mieter vor Ablauf der für die Schönheitsreparaturen vorgesehenen Fristen aus, so muss er seiner Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch Zahlung des unten ausgewiesenen Prozentsatzes der Kosten der Schönheitsreparaturen nachkommen.“ Auch diese Klausel ist bedarfsunabhängig und damit unwirksam.
- Einzugsrenovierung: Die vorformulierte Klausel, dass der Mieter beim Einzug renovieren muss, ist unwirksam (OLG Hamburg, Urteil v. 13.09.1991, 4 U 201/90). Der Mieter wäre sonst verpflichtet, durch den Vormieter verursachte Schäden zu beheben.

Sofern auch nur eine dieser Klauseln im Mietvertrag unwirksam ist hat der Vermieter die Aufwendungen für die Schönheitsreparaturen selbst zu tragen (zum SGB XII: LSG BW, Urteil vom 19.02.2009 L 7 SO 1131/07).

Der Vermieter von frei finanziertem Wohnraum ist nicht berechtigt, im Falle der Unwirksamkeit einer Klausel zur Vornahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter von diesem eine Mieterhöhung in Form eines Zuschlags zur Vergleichsmiete zu verlangen (BGH, Urteil v. 09.07.2008, VIII ZR 181/07).

Vermieter haben grundsätzlich bei einer Neuvermietung die Wohnung bezugsfertig zu übergeben (§ 535 BGB). Deshalb sind grundsätzlich Renovierungskosten bei Einzug nicht zu übernehmen (LSG NSB, Beschluss v. 10.1.2007 L 13 AS 16/06 ER). Wenn im Einzelfall dennoch eine Einzugsrenovierung mietvertraglich wirksam geschuldet und erforderlich sein sollte, können diese als einmalige Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 Satz 1 übernommen werden. Entsprechend der Rechtsprechung des BSG ist dabei ein einfacher Standard ausreichend.

1.2.3. Unwirksamkeit von Mietvertragsklauseln

Zivilrechtlich unwirksam vereinbarte Mietforderungen sind unabhängig von ihrer tatsächlichen Höhe unangemessen. Aber eine möglicherweise unwirksame Klausel berechtigt den Grundsicherungsträger nicht ohne weiteres zur Leistungsverweigerung. Hält der Leistungsträger die Klausel für unwirksam, muss er den Leistungsberechtigten über seine Rechtsauffassung im Rahmen eines Kostensenkungsverfahrens informieren; denn auf unwirksamen Vereinbarungen beruhende Aufwendungen sind nicht angemessen.

(BSG Urteil v. 22.09.2009, B 4 AS 8/09 R, BSG, Urteil v. 24.11.2011, B 14 AS 15/11 R)

Der Leistungsberechtigte ist aufzufordern, ggf. unter Zuhilfenahme des Mietervereins oder der Rechtsberatung des Amtsgerichts gegen seinen Vermieter vorzugehen.

Die Aufwendungen für den Mieterverein stellen in der Regel Sachverständigenkosten dar.

1.3. Kosten der Unterkunft bei Wohneigentum

1.3.1. Zinsbelastung

Im Rahmen der Angemessenheitsprüfung ist eine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern nicht zu rechtfertigen (BSG, Urteil v. 7.11.2006, B 7b AS 2/05 R).

Bei einer geschützten Immobilie sind Schuldzinsen nur in angemessener Höhe zu übernehmen. Gegebenenfalls ist eine Frist von bis zu sechs Monaten zur Senkung einzuräumen (LSG BWB, Beschluss v. 31.8.2006, L 13 AS 2759/06 ER-B; LSG BWB, Beschluss v. 26.7.2006, L 13 AS 1620/06 ER-B).

Bei einer nicht geschützten Immobilie ist die Zinsbelastung von Anfang an nur in angemessenem Umfang zu übernehmen; die 6-Monats-Frist zur Senkung der Unterkunftskosten ist nicht anzuwenden, da dies sonst eine unzulässige Finanzierung eines nicht geschützten Vermögensgegenstandes darstellen würde (LSG BWB, Urteil v. 18.10.2007, L 7 SO 4636/06).

Ergibt sich wegen auffallend ungünstiger Finanzierung einer Immobilie ein besonders hoher Zins, so kann dieser in entsprechendem Umfang nicht übernommen werden (siehe hierzu § 2 Abs. 2 SGB II; Grundsatz des Forderns). Dem Hilfebedürftigen kann ggf. zugemutet werden, durch geeignete Maßnahmen (Umschuldung) die Schuldzinsen zu senken. Auch eine Hilfe nach § 5 Abs. 2 SGB II i.V.m. § 34 SGB XII kommt insoweit in der Regel nicht in Betracht.

Soweit sich durch die Eigenheimzulage die Zinsbelastung mindert ist diese Änderung bei den Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen (BSG, Urteil v. 18.2.2010, B 14 AS 74/08 R). Zur Frage der Eigenheimzulage als Einkommen siehe § 1 Abs. 1 Nr. 7 ALG II-VO.

1.3.2. Tilgungsbeträge

Tilgungsbeträge für Darlehen, die zum Bau oder Erwerb eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung aufgenommen worden sind, können grundsätzlich nicht berücksichtigt werden. Die Leistungen nach dem SGB II sind auf die aktuelle Existenzsicherung beschränkt und sollen nicht der Vermögensbildung dienen (BSG, Urteil v. 07.11.2006, B 7 AS 8/06 R, BSG, Urteil v. 22.08.2012, B 14 AS 1/12 R).

Tilgungsaufwendungen werden nicht schon dann zu berücksichtigungsfähigen Kosten der Unterkunft, wenn sie vom Nutzer dem Kreditgeber gegenüber als Gesamtschuldner nach § 421 BGB geschuldet werden und der andere, der die Wohnimmobilie selbst nicht nutzt, keine Zahlungen leistet (BSG, Urteil v. 22.08.12, B 12 AS 1/12 R).

Nur in besonders gelagerten Einzelfällen können unter den folgenden Voraussetzungen ausnahmsweise Tilgungsraten berücksichtigt werden, wobei alle Voraussetzungen erfüllt sein müssen:

- es muss sich um geschütztes Vermögen i.S.d. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 handeln,

- die Berücksichtigung muss unverzichtbar, gerechtfertigt und notwendig zur Erhaltung des Wohnraums sein, um eine konkret drohende Wohnungslosigkeit zu vermeiden (LSG NRW, Urteil v. 25.11.2010, L 7 AS 57/08),
 - die Übernahme der Tilgungsbeiträge muss geeignet sein, die drohende Wohnungslosigkeit zu verhindern,
 - die Möglichkeit der Tilgungsaussetzung, -streckung oder Umschuldung sind ausgeschöpft, um die Tilgungsraten so niedrig wie möglich zu halten,
 - das Eigenheim / die Eigentumswohnung muss weitgehend abbezahlt sein (Indiz dafür: Tilgungsanteil an der monatlichen Rate 80 %),
 - das Eigenheim muss außerhalb der Hilfebedürftigkeit (dazu gehört auch der Bezug von Arbeitslosenhilfe) erworben worden sein und
 - die für Mieter geltenden Höchstgrenzen dürfen nicht überschritten werden.
- (BSG, Urteil v. 18.06.2008, B 14/11b 67/06 R, BSG, Urteil v. 07.07.2011, B 14 AS 79/10 R)

1.3.3. Weitere anzuerkennende Kosten

Bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen sind als weitere Kosten der Unterkunft anzuerkennen:

- Steuern vom Grundbesitz,
 - Versicherungsbeiträge, z.B. für eine Gebäudebrand-, Feuer-, Diebstahlversicherung,
- Für Eigentumswohnungen gilt ergänzend:
- **Kosten für die Hausverwaltung**
 - Eine Instandhaltungsrücklage nur, wenn sich eine Pflicht dazu aus der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung und entsprechenden Beschlüssen der Eigentümerversammlung ergibt – siehe Protokoll der Eigentümerversammlung – (BSG, Urteil v. 22.08.2012, B 14 AS 1/12 R).
 - **Eine nach dem Wohnungseigentumsgesetz von der Eigentümerversammlung beschlossene Sonderumlage zur Instandsetzung ist im Monat der Fälligkeit als Bedarf zu berücksichtigen (LSG NRW, Urteil v. 28.02.2013, L 7 AS 506/11). Zur Angemessenheit s. unter 3.**
 - ~~Kosten für die Hausverwaltung, soweit diese nicht vermeidbar sind~~

Periodisch (jährlich, halbjährlich oder vierteljährlich) anfallende Aufwendungen sind nur im Monat der Fälligkeit als Bedarf anzuerkennen (BSG, Urteil v. 29.11.2012, B 14 AS 36/12 R). Hinweis: Grundsätzlich einmalige Transferleistungen führen dann nicht zum Ausschluss von Wohngeld nach § 1 Abs. 2 WoGG bzw. zur Unwirksamkeit einer Wohngeldbewilligung nach § 28 Abs. 3 WoGG, wenn diese Leistung lediglich für einen Monat zum Ausschluss vom Wohngeld bzw. zur Unwirksamkeit der Bewilligung führen würde. Grundsätzlich einmalige Transferleistungen sind insoweit ausschließlich Leistungen für

- Erstausstattungen für Wohnungen einschließlich Haushaltsgeräten,
- Erstausstattungen für Bekleidung, auch bei Schwangerschaft und Geburt,
- (mehrtätige Klassenfahrten nach schulrechtlichen Bestimmungen),
- Betriebskostennachzahlungen sowie
- Brennstoffe für eine zukünftige Heizperiode.

(Erlass zur Durchführung des Wohngeldgesetzes des BMVBW vom 18.11.2005)

Enthält das Gebäude weitere Wohnungen oder vermietbare Räume, so sind die anerkannten Lasten entsprechend aufzuteilen.

Erhaltungsaufwandspauschalen können bei Eigenheimen nicht berücksichtigt werden (BSG, Urteil v. 3.3.2009, B 4 AS 38/08 R).

1.4. Kosten für die Einlagerung

Kosten für Einlagerung von angemessenem Hausrat u.a. sind unter folgenden Voraussetzungen im Rahmen des § 22 I zu übernehmen (BSG, Urteil vom 16.12.2008, B 4 AS 1/08 R):

Die Gegenstände müssen den persönlichen Grundbedürfnissen des Hilfebedürftigen oder dem Wohnen dienen (nicht: ausgesprochene Sammelleidenschaft oder unvernünftige Vorratshaltung). Die Angemessenheit beurteilt sich nach folgenden Kriterien:

- die Höhe der Gesamtkosten der angemieteten Räumlichkeiten (Wohnung und Lagerraum) muss sich innerhalb der örtlichen Angemessenheitsgrenzen des gewöhnlichen Aufenthalts bewegen;
- es darf sich nicht um zu verwertendes Vermögen handeln;
- die isolierte Miete für den zusätzlichen Lagerraum muss gemessen am Wert der eingelagerten Güter wirtschaftlich sein.

Die angemieteten Räumlichkeiten können im Zuständigkeitsbereich unterschiedlicher SGB II - Träger befinden. Der Träger des gewöhnlichen Aufenthalts ist in diesen Fällen auch für die Einlagerungskosten zuständig.

1.5. Aufteilung der Unterkunftskosten

Grundsatz: Die Aufteilung von Unterkunftskosten ist grundsätzlich nach „Kopfteilen“ vorzunehmen. In der Regel bestehen keine Bedenken dagegen, dass die Aufteilung nach der Zahl der Haushaltsangehörigen vorgenommen wird, wenn keine besonderen Umstände zum Wohnbedarf dargetan werden.

Ausnahmen vom Kopfteilprinzip:

- Untervermietung: Ein Teil der Unterkunft wird vom Leistungsberechtigten untervermietet. Sein KdU-Bedarf bemisst sich dann nicht nach Kopfteilen, sondern mindert sich um tatsächlich erzielte Untermieteinnahmen. Werden keine Untermieteinnahmen erzielt, bleibt der KdU-Bedarf in voller ggfs. angemessener Höhe erhalten. Der Leistungsberechtigte ist bei der Durchsetzung seiner Ansprüche gegen den Untermieter zu unterstützen (BSG, Urteil v. 29.11.2012, B 14 AS 161/11 R).
- Wohngemeinschaften s. unter 1.6.1.
- Sanktion eines unter 25-jährigen Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft: Eine faktische „Mithaftung“ für ein nach dem SGB II sanktioniertes Fehlverhalten des unter 25-jährigen Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft sieht das SGB II nicht vor. In diesem Fall ist vom Kopfteilprinzip abzuweichen und die KdU-Anteile für die übrigen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft entsprechend zu erhöhen (BSG, Urteil v. 23.05.2013, B 4 AS 67/12 R), soweit nicht bereits Sachleistungen – in Form von einer Direktüberweisung des KdU-Anteils – nach § 31a Abs. 3 SGB II in Betracht kommen.
- Ortsabwesenheit: Keine Aufteilung der KdU nach Kopffzahl bei Ortsabwesenheit im Vorhinein unter sechs Monaten (BSG, Urteil v. 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R).
- Inhaftierung: Solange nicht mindestens einem Partner der Wille zur Fortsetzung der Lebensgemeinschaft fehlt, wird die Bedarfsgemeinschaft auch während der Inhaftierung beibehalten. Der Unterkunftsbedarf wird auf die übrigen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft aufgeteilt. Sind die KdU bezogen auf die übrigen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft unangemessen hoch, ist nach Ablauf von sechs Monaten zu prüfen, ob ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten ist.
- Bei vertraglich vereinbarten Wohnrechten, wenn keine Aufteilung nach Kopfteilen vereinbart ist (BSG, Urteil v. 29.11.2012, B 14 AS 36/12 R).

Keine Ausnahme vom Kopfteilprinzip:

- Dauerhafte Aufnahme von Kindern zur Vollzeitpflege nach § 33 SGB VIII in den Haushalt von Leistungsberechtigten: Hier keine Ausnahme vom Kopfteilprinzip, auch wenn der nach SGB VIII berücksichtigte Unterkunftsbedarf der Kinder hinter ihrem nach Kopfbzahl ermittelten Anteil an den Wohnungskosten zurück bleibt. Eine mögliche Deckungslücke wird über eine abweichende Bemessung der Leistungen nach § 39 Abs. I, II, IV Satz 1 SGB VIII ausgeglichen (BSG, Urteil v. 27.01.2009, B 14/7b AS 8/07 R RN 19).

In jedem Fall ist zu beachten, dass Haushaltsangehörige, die nicht in die Bedarfsberechnung einbezogen sind, den auf sie entfallenden Anteil an den Kosten der Unterkunft tragen müssen; außerdem zu prüfen ist, ob vermutet werden kann, dass die nicht in die Bedarfsberechnung einbezogenen Haushaltsangehörigen die Kosten der Unterkunft für die ganze Haushaltsgemeinschaft voll tragen können (§ 9 Abs. 5 SGB II)

~~(OVG Niedersachsen, Beschluss v. 23.12.1983, 4 B 248/83 (FEVS 34, 108); BVerwG, Urteil v. 21.01.1988, 5 C 68.85 (FEVS 37, 272); SG Düsseldorf, Beschluss v. 23.05.2006, S 24 AS 81/06 ER; LSG FSB, Beschluss v. 15.09.2005, L 10 B 429/05 AS ER; LSG NSB, Urteil v. 23.03.2006, L 8 AS 388/05).~~

1.6. Besondere Wohnsituationen

1.6.1. Wohngemeinschaft

Wohngemeinschaften sind nicht wie Bedarfsgemeinschaften oder Haushaltsgemeinschaften i.S.d. § 9 Abs. 5 zu behandeln. Allein stehende Personen in einer Wohngemeinschaft sind wie ein 1-Personen- Haushalt zu betrachten. Die gemeinsame Nutzung von Räumen rechtfertigt keinen Abschlag von der angemessenen Quadratmeterzahl. Die tatsächlichen Wohnkosten sind aus den vertraglichen Regelungen zu ermitteln. Fehlt eine vertragliche Regelung (z.B. ein Untermietvertrag) werden die Wohnkosten grundsätzlich nach Köpfen aufgeteilt (BSG, Urteil vom 18.06.2008, B 14/11b AS 61/06 R).

1.6.2. Betreutes Wohnen

Hilfeleistungen für das betreute Seniorenwohnen kommen i.d.R. nur für Personen in Frage, die die Altersgrenze nach § 7a überschritten haben (bei Ehepaaren zumindest eine Person) oder die pflegebedürftig im Sinne von § 61 SGB XII (zumindest Pflegestufe „0“) oder behindert im Sinne von § 53 SGB XII sind.

Den Bewohnern kann für die Inanspruchnahme der persönlichen Betreuung in Form von Beratung, persönlichen Service, Vermittlung von Diensten, Koordination einschließlich Zusammenarbeit mit der IAV-Stelle und Aktivierung der Selbsthilfekräfte neben den Kosten der Unterkunft ein Mehrbedarf entstehen. Dieser soll einen Betrag von 62 € monatlich nicht übersteigen. Er errechnet sich aus dem Personalschlüssel 1:100, ausgehend von einer Fachkraft (z.B. Sozialpädagogin). Dieser Personalschlüssel erlaubt einen Einsatz pro Monat von 1 Stunde je Bewohner. Die Gewährung eventueller Leistungen der Hilfe zur Pflege nach RdNr. 61.01 ff. der SGB XII-Richtlinien bleibt hiervon unberührt. Eine mietvertraglich vereinbarte Betreuungspauschale ist als Bestandteil der angemessenen Unterkunftskosten anzusehen (BSG, Urteil v. 14.04.2012, B 8 SO 19/09 R).

Bei Bewohnern von betreuten Wohngemeinschaften ist bei den Kosten der Unterkunft jeweils der für eine Einzelperson geltende Betrag anzuerkennen.

Bei betreutem Wohnen können für die Nutzung des Gemeinschaftsbereichs (anteilige Miete, Betriebskosten, Reinigung, Hausmeisterservice usw.) zusätzliche Miet- und Mietnebenkosten entstehen, die in der Weise berücksichtigt werden, dass jeder Wohnung bis zu 5 m² zusätzlich zugeordnet werden.

1.6.3. Kosten der Unterkunft bei Kindern getrennt lebender Eltern

Sind Eltern getrennt lebend oder geschieden und lebt ein Kind abwechselnd bei den Eltern, so ist es vom Einzelfall abhängig, ob ein zusätzlicher Wohnbedarf durch den Aufenthalt des Kindes ausgelöst wird. Durch leistungsrechtliche Beschränkungen darf das Umgangsrecht nicht verhindert werden. Ob zusätzlicher Wohnbedarf ausgelöst wird hängt von der Häufigkeit des Umgangs, von Alter, Geschlecht und Zahl der Kinder und weiteren Kriterien ab. Es ist auf die tatsächlichen Verhältnisse abzustellen.

Ausschließlich besuchsweiser Aufenthalt von Kindern bei der Ausübung des Umgangsrechts löst grundsätzlich keinen höheren Unterkunftsbedarf aus. Es ist Leistungsberechtigten ebenso wie Beziehern niedriger Einkommen zuzumuten, sich für die Zeit des Besuchs mit dem vorhandenen Wohnraum zu behelfen. Ansonsten würde für die überwiegende Zeit unangemessener Wohnraum finanziert.

1.6.4. Kommunale Unterbringung

Die von den jeweiligen Kommunen vereinbarten/festgesetzten Nutzungsgebühren in Notunterkünften sind in tatsächlicher Höhe zu übernehmen. Von einem Hilfebedürftigen aufgrund einer polizeirechtlichen Einweisungsverfügung für eine Obdachlosenunterkunft zu entrichtende öffentlich-rechtliche Nutzungsgebühren sind in vollem Umfang als Bedarf anzuerkennen. Entsprechendes gilt für die Fälle der polizeilichen Rückeinweisung in die durch den Gerichtsvollzieher geräumte private Wohnung; die polizeiliche Regressforderung an den Eingewiesenen in Höhe der Miete ist daher ebenfalls in vollem Umfang als Bedarf anzuerkennen.

1.6.5. Beherbergungsbetriebe

Die Kosten für einen vom Leistungsberechtigten zu Wohnzwecken benutzten Raum eines Beherbergungsbetriebs sind in vollem Umfang als Bedarf anzuerkennen, wenn und solange eine Umquartierung des Leistungsberechtigten aus den Räumen des Beherbergungsbetriebs nicht erfolgen kann oder ihm nicht zuzumuten ist (BVerwG, Urteil v. 12.12.1995, 5 C 28.93 (NJW 1996, 1838 = FEVS 46, 311 = NDV-RD 1996,21) a.A.: Gutachten DV 28.07.1989 (NDV 1989, 428) und 12.03.1991 (NDV 1991, 203)).

1.6.6. Bundesfreiwilligendienst

Wird am Einsatzort eine unentgeltliche Unterkunft bereitgestellt, hat dies zur Folge, dass bei der Berechnung der Leistungen kein Bedarf für Unterkunft und Heizung anerkannt wird, weil der oder dem Freiwilligen keine Aufwendungen entstehen.

Wird eine Geldersatzleistung für Unterkunft gezahlt, mindert diese dem Zweck entsprechend die anerkannten Kosten der Unterkunft.

(BT-Drs. 17/6663, Seite 10, Zweck: Minderung der Kosten der Unterkunft, aber dort Wertung als Einkommen)

Dies gilt auch für das Freiwillige Soziale Jahr (FSJ) und das Freiwillige Ökologische Jahr (FÖJ).

1.6.7. Kinder in Einrichtungen der Eingliederungshilfe für Behinderte nach § 53 ff SGB XII

Für Kinder, die sich in Einrichtungen der Eingliederungshilfe befinden, besteht für die Dauer des Aufenthalts in der Einrichtung ein Unterkunftsbedarf in der elterlichen Wohnung, weil sie weiterhin dem Haushalt der Eltern angehören (vgl. § 7 Abs. 3 Nr. 4 SGB II). Voraussetzung hierfür ist, dass das Kind regelmäßig z.B. in den Schulferien oder Wochenenden in die Wohnung der Eltern zurückkommt.

1.6.8. Kinder in Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen der Jugendhilfe

Ob Kinder in Jugendhilfeeinrichtungen oder sonstigen Maßnahmen der Jugendhilfe in der Herkunftsfamilie einen Wohnbedarf haben, hängt im Wesentlichen vom Hilfeplan nach § 36 SGB VIII ab. Insbesondere ist abzuklären, ob in absehbarer Zeit eine Rückführung in die Herkunftsfamilie (Familienzusammenführung) vorgesehen ist oder ob in regelmäßigen Abständen zur Aufrechterhaltung des Kontaktes Aufenthalte im Elternhaus stattfinden. In beiden Fällen ist ein Wohnraumbedarf zu bejahen.

Zur Abklärung des Sachverhaltes ist eine schriftliche Stellungnahme des Jugendamtes einzuholen.

1.6.9. Mietverträge mit Verwandten

Bei Verträgen mit Verwandten kommt es darauf an, dass der Vertragsinhalt tatsächlich vollzogen wird (BSG, Urteil v. 3.3.2009, B 4 AS 37/08 R, BSG Urteil v. 07.05.2009, B 14 AS 31/07 R). Praktiziert wird ein Mietvertrag nur dann, wenn die Bereitstellung der Mietsache entweder durch die Zahlung des Mietzinses entgolten wird oder die Nichtzahlung des Mietzinses zur Beendigung des Mietverhältnisses führt (SG Reutlingen, Urteil v. 3.3.2009, S 2 AS 1885/08; BSG, Urteil v. 25.08.2011, B 8 SO 29/10 R; LSG SAN, Urteil v. 21.06.2012, L 5 AS 67/09; LSG SHS, Urteil vom 26.09.2011, L 9 SO 16/10).

Ein Indiz für einen nicht praktizierten Mietvertrag ist z.B. wenn der Wohnraum bisher nicht vermietet wurde (LSG BWB, Urteil v. 21.11.2012, L 2 AS 5209/11).

Gerade zwischen Verwandten besteht eine besondere sittliche Verantwortung bei der Vereinbarung der Miete auf deren allgemeine Angemessenheit zu achten, wenn der Mieter Bezieher von Grundsicherungsleistungen ist (BSG, Urteil v. 23.3.2010, B 8 SO 24/08 R).

1.6.10. Wohnwagen, Wohnmobil

Aufwendungen für einen Wohnwagen oder ein Wohnmobil als einzige Unterkunft können Kosten der Unterkunft darstellen (BSG, Urteil v. 17.6.2010 B 14 AS 79/09 R).

1.7. Betriebskosten und Heizung

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die im Mietvertrag festgesetzten Vorauszahlungen auch angemessen sind. Erscheinen im Einzelfall Betriebs- und/oder Heizkosten als nicht mehr angemessen, muss versucht werden, den genauen Grund zu ermitteln und die Angemessenheit dieser Kosten zu prüfen.

1.7.1. Umfang und „Bedarfszeitpunkt“ der Betriebskosten

Soweit im Mietvertrag wirksam vereinbart, darf der Vermieter nur die in der Betriebskostenverordnung genannten tatsächlich entstandenen Kosten mit dem Mieter abrechnen.

Periodisch (jährlich, halbjährlich oder vierteljährlich) anfallende Aufwendungen sind nur im Monat der Fälligkeit als Bedarf anzuerkennen (BSG, Urteil v. 29.11.2012, B 14 AS 36/12 R). Hinweis: Grundsätzlich einmalige Transferleistungen führen dann nicht zum Ausschluss von Wohngeld nach § 1 Abs. 2 WoGG bzw. zur Unwirksamkeit einer Wohngeldbewilligung nach § 28 Abs. 3 WoGG, wenn diese Leistung lediglich für einen Monat zum Ausschluss vom Wohngeld bzw. zur Unwirksamkeit der Bewilligung führen würde. Grundsätzlich einmalige Transferleistungen sind insoweit ausschließlich Leistungen für

- Erstausstattungen für Wohnungen einschließlich Haushaltsgeräten,
- Erstausstattungen für Bekleidung, auch bei Schwangerschaft und Geburt,
- (mehrtätige Klassenfahrten nach schulrechtlichen Bestimmungen),
- Betriebskostennachzahlungen sowie
- Brennstoffe für eine zukünftige Heizperiode.

(Erlass zur Durchführung des Wohngeldgesetzes des BMVBW vom 18.11.2005)

1.7.2. Beurteilung der Angemessenheit von Betriebs- und Heizkosten

Bei Eigenheimen (Haus, Eigentumswohnung) sind für die Beurteilung der angemessenen Heizkosten die für Mietwohnungen geltenden Wohnflächengrenzen bei der Angemessenheitsprüfung im Rahmen des § 22 SGB II zu berücksichtigen (BSG, Urteil vom 19.09.2008, B 14 AS 54/07 R).

Die Rechtsprechung legt bei der Berechnung der angemessenen Heizkosten maximal die angemessene Wohnfläche zugrunde (z.B. LSG Baden-Württemberg, Beschluss vom 26.07.2006, L 13 AS 1620/06 ER-B; LSG Hessen, Beschluss vom 23.07.2007, L 9 AS 91/06 ER; LSG Bayern, Urteil vom 25.01.2008, L 7 AS 93/07; LSG Schleswig-Holstein, Urteil vom 15.04.2008, L 11 AS 35/07; LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 17.09.2008, L 34 B 1650/08 AS ER).

Unangemessene Heizkosten können deshalb unabhängig von unwirtschaftlichen Heizverhalten bereits dann vorliegen, wenn die für den sozialen Wohnungsbau geltenden Wohnflächengrenzen überschritten werden. In diesen Fällen gilt die "Schonfrist" von sechs Monaten gem. § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II entsprechend (BSG, Urteil vom 19.09.2008, B 14 AS 54/07 R).

Letztlich kann die Angemessenheit immer nur im Einzelfall nach den persönlichen Wohnverhältnissen der Leistungsbezieher beurteilt werden.

1.7.2.1. einfache Prüfung (Nichtprüfungsgrenze)

Um den Erfordernissen einer Massenverwaltung gerecht zu werden, wird aus verwaltungsökonomischen Gründen empfohlen, bei Einhaltung der folgenden Tabellenwerte die Angemessenheit der Betriebs- und Heizkosten zu unterstellen.

| Haushaltsgröße | monatliche kalte Betriebskosten | monatliche Heizkosten ohne Kosten für Warmwasserbereitung | monatliche Heizkosten mit Kosten für Warmwasserbereitung |
|----------------|---------------------------------|---|--|
| 1 Person | 42 € | 46 € | 58 € |
| 2 Personen | 56 € | 62 € | 77 € |
| 3 Personen | 70 € | 77 € | 96 € |
| 4 Personen | 84 € | 92 € | 115 € |

| | | | |
|------------|-------|-------|-------|
| 5 Personen | 98 € | 108 € | 134 € |
| 6 Personen | 112 € | 123 € | 153 € |
| 7 Personen | 126 € | 138 € | 172 € |
| 8 Personen | 140 € | 153 € | 191 € |

Diese Beträge beruhen auf dem aktuellen Betriebskostenspiegel für Deutschland des Deutschen Mieterbundes (DMB). Die Tabelle ist gegebenenfalls auf die örtlichen Verhältnisse anzupassen.

In diesem Betriebskostenspiegel werden die Durchschnittswerte von Deutschland der gesamten Betriebskosten für jede Betriebskostenart pro Quadratmeter und Monat angegeben. Da lt. Deutschem Mieterbund die Summe aller denkbaren Betriebskostenarten mit 2,97 €/m²/Monat über den tatsächlich in Deutschland von den Mietern gezahlten Betriebskosten von 2,20 €/m²/Monat liegt, wurden in der Tabelle die tatsächlich gezahlten Betriebskosten abzüglich der sog. warmen Betriebskosten – Heizkosten (0,99 €/m²/Monat), Warmwasserkosten (0,25 €/m²/Monat) und Kosten für Schornsteinreinigung (0,03 €/m²/Monat) – also 0,93 €/m²/Monat als kalte Betriebskosten zugrunde gelegt.

1.7.2.2. differenzierte Prüfung

Sofern die Beträge der obigen Tabelle überschritten werden oder der Empfehlung unter 1.7.2.1. nicht gefolgt wird, muss eine differenziertere Betrachtung erfolgen. Dabei sind insbesondere folgende Faktoren zu berücksichtigen:

1. Kalte Betriebskosten

- Durchschnittlicher örtlicher Wasserverbrauch und –preis (zu erfragen unter www.statistik.baden-wuerttemberg.de und beim örtlichen Wasserversorger)
- Örtliche Müllgebühren (lt. Satzung)

2. warme Betriebskosten

- Meteorologische Bedingungen
- Lage und Bauzustand der Wohnung
- Wärmeisolierung
- Örtliche Energieversorgungspreise oder Heizölpreise (letztere zu erfragen unter www.tecson.de oder http://www.heizoelpreise-deutschland.de/heizoelpreise_verzeichnis.php)
- Größe der Wohnung

~~Bei der Angemessenheitsprüfung ist auf die Besonderheiten des Einzelfalles abzustellen (Alter, Behinderung, Krankheit).~~

~~Zur Berechnung steht das Programm „HEIKOS“ zur Verfügung, das über den Städtetag und Landkreistag bezogen werden kann. Mitglieder können das Verfahren über die Rundschreiben R 14377/2008 (Städtetag) und 1113/2008 (Landkreistag) abrufen.~~

Die Anwendung der Grenzwerte aus dem Heizspiegel von co2online gGmbH (im Urteil des BSG vom 2.7.2009, B 14 AS 36/08 R als Möglichkeit genannt) stellt kein geeignetes Instrument für Einzelfallentscheidungen dar.

Zur Berechnung steht das Programm „HEIKOS“ zur Verfügung, das über den Städtetag und Landkreistag bezogen werden kann. Mitglieder können das Verfahren über die Rundschreiben R 14377/2008 (Städtetag) und 1113/2008 (Landkreistag) abrufen.

HEIKOS berücksichtigt die vom BSG geforderten Kriterien für einen abstrakt angemessenen Heizkostenpreis (BSG, Urteil v. 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R, LSG BRB, Urteil v. 25.04.2013, L 36 AS 2095/12 NK) ermöglicht eine genauere und individuellere Berechnung.

Sollten die tatsächlichen Heizkosten über der festgestellten Bei der Angemessenheitsprüfungsgrenze liegen, ist auf die Besonderheiten des Einzelfalles abzustellen (Alter, Behinderung, Krankheit).

Eigenheime und Eigentumswohnungen werden wie Mietwohnungen behandelt (vgl. (BSG, Urteil v. 7.11.2006, B 7b AS 2/05 R; LSG BWB, Beschluss v. 26.07.2007, L 13 AS 1620/06 ER-B; SG Heilbronn, Gerichtsbescheid v. 20.03.2006, S 9 AS 3772/05).

1.7.2.3. Stromkosten für den Betrieb der Heizungsanlage

Stromkosten für den Betrieb einer Heizungspumpe sind Heizkosten.

Bei Zentralheizungen in Mehrfamilienhäusern sind diese Kosten in der Heizkostenabrechnung gem. Heizkostenverordnung (HeizKV) enthalten und deshalb nicht gesondert zu berücksichtigen.

Bei Mehrfamilienhäusern mit Etagenheizungen und bei Einfamilienhäusern sind diese Stromkosten als Heizkosten zu berücksichtigen (vgl. BSG, Urteil v. 07.07.2011, B 14 AS 51/10 R).

Sind diese Kosten nicht separat ausgewiesen, sind die Beträge zu schätzen. Das können z.B. 5 % der Brennstoffkosten sein (vgl. LSG BWB, Urteil v. 25.03.2011, L 12 AS 2404/08).

1.7.3. Heizungshilfe

1.7.3.1. laufender Leistungsbezug

Bei der Heizungshilfe handelt sich um einmalige Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II. Verfügt der Leistungsberechtigte noch über Heizmittel, besteht kein aktueller Bedarf. Heizungshilfe ist zu gewähren, wenn im Zeitraum der Leistungsberechtigung ein entsprechender Bedarf entsteht. Die Heizungshilfe soll am Bewilligungszeitraum ausgerichtet werden. Eine weiter gehende Bevorratung mit Heizmaterial kann aber sinnvoll sein, wenn ein weiterer SGB II – Leistungsbezug hinreichend wahrscheinlich ist (BSG, Beschluss v. 16.5.2007, B 7b AS 40/06 R). Scheidet der Leistungsberechtigte aus dem Bezug aus und verfügt er noch über Heizmaterial, kann eine Rückabwicklung über eine Aufhebung der Bewilligung wegen geänderter Verhältnisse nach § 48 Sozialgesetzbuch Zehntes Buch (SGB X) und Erstattung des Wertes des noch vorhandenen Heizmaterials nach § 50 SGB X in Betracht kommen.

1.7.3.2. ohne laufenden Leistungsbezug („Minderbemittelte“)

Steht jemand wegen des vorhandenen Einkommens und damit fehlender Hilfebedürftigkeit nicht im Leistungsbezug, kann allein durch den Bezug von Heizmaterial in größeren Zeitabständen keine Hilfebedürftigkeit herbeigeführt werden, wenn bei monatlicher Umrechnung auf den Bedarf der Betreffende in der Lage wäre, mit dem vorhandenen Einkommen diese Kosten zu decken. In derartigen Fällen ist es dem Betroffenen zumutbar, die Heizkosten aus Ansparungen zu decken. Für die Ermittlung des Leistungsanspruchs muss daher geprüft werden, ob unter Berechnung der auf 12 Monate umgelegten Heizkosten Hilfebedürftigkeit vorliegt. Nur wenn dies der Fall ist, kommt die Übernahme der Heizkosten

durch den Grundsicherungsträger - dann auch als einmaliger Betrag - in Betracht (LSG BWB Urteil - 24.04.2009 - L 12 AS 4195/08).

Berechnungsbeispiele:

Grundlage der Beispielrechnungen ist eine beantragte Beihilfe zum Kauf von Heizöl in Höhe von insgesamt 1.200 € für eine BG mit 2 Personen. Es handelt sich hier um den Jahresbedarf. Berechnet wird mit dem Einkommen des Antrags- bzw. Bedarfsmonats.

Fall 1

Berechnung ohne Heizung:

| | |
|-------------------------------|------------|
| Einkommen mtl. | 1.500,-- € |
| Bedarf mtl. | 1.450,-- € |
| Übersteigendes Einkommen mtl. | 50,-- € |

Berechnung mit Heizung:

| | |
|---|------------|
| Einkommen mtl. | 1.500,-- € |
| Bedarf incl. 1/12 Heizung 1.450 € + 100 € (mtl. Heizkosten) mtl. | 1.550,-- € |
| Bedarf mtl. | 50,-- € |

Gewährt würde also im Fall 1 eine einmalige Beihilfe von 600,00 € (50,00 x 12).

Fall 2

Berechnung ohne Heizung

| | |
|-------------------------------|------------|
| Einkommen mtl. | 1.600,-- € |
| Bedarf mtl. | 1.450,-- € |
| übersteigendes Einkommen mtl. | 150,-- € |

Berechnung mit Heizung

| | |
|--|------------|
| Einkommen mtl. | 1.600,-- € |
| Bedarf incl. 1/12 Heizung 1.450 € + 100 € (mtl. Heizkosten) | 1.550,-- € |
| übersteigendes Einkommen mtl. | 50,-- € |

Im Fall 2 würde sich also keine einmalige Beihilfe ergeben.

1.7.4. Kosten für Warmwasserbereitung

Dezentrale Warmwasserbereitung liegt vor, soweit Warmwasser durch eine in der Unterkunft installierte Vorrichtung (z.B. Gas-/Strom-Boiler, Durchlauferhitzer) erzeugt wird und deshalb keine Bedarfe für zentral bereitgestelltes Warmwasser nach § 22 anerkannt werden. Bei dezentraler Warmwasserbereitung wird ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 gewährt.

Zentrale Warmwasserbereitung liegt vor, wenn Heiz- und Warmwasserkosten mit dem gleichen Energieträger erzeugt werden (z.B. Gas, Öl, Fernwärme, Strom) und dafür ein einheitlicher Abschlag an den Vermieter/Energieversorger geleistet wird.

Übersteigen die Beträge für Warmwasserbereitung die Nichtprüfungsgrenze (siehe 1.7.2.1. einfache Prüfung), ist die Angemessenheit anhand der Mehrbedarfszuschlagsregelung nach § 21 Abs. 7 zu prüfen.

1.7.5. Betriebs- und Heizkostenabrechnung

1.7.5.1. Nachzahlung (§ 22 Abs. 1)

In der Praxis ist sehr häufig festzustellen, dass Betriebskostenabrechnungen nicht korrekt sind. Deshalb sind diese auf ihre Richtigkeit und hinsichtlich der Frist auch Zulässigkeit zu überprüfen. Häufig auftretende Fehler sind insbesondere:

- der Vermieter verlangt eine Nachzahlung, obwohl der Mieter einen Bruttomietvertrag hat,
- die Abrechnung kommt zu spät,
- die Kosten für leer stehende Wohnungen wurden nicht abgezogen,
- der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit wurde missachtet,
- es wurden Kosten umgelegt, die nicht zu den Betriebskosten zählen,
- der Abrechnungszeitraum beträgt nicht ein Jahr,
- die Flächenangaben sind falsch,
- die Betriebskostenabrechnung enthält auch Verwaltungs- und Reparaturkosten,
- es werden Kosten doppelt abgerechnet.

Der Antrag auf Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung umfasst auch später fällige Nebenkostennachforderungen. Diese gehören zum Zeitpunkt ihrer Geltendmachung zum gegenwärtigen Bedarf, auch wenn sie Zeiträume betreffen, in denen keine Leistungen gewährt wurden (BSG, Urteil 06.04.2011, B 4 AS 12/10 R, BSG, Urteil 24.11.2011, B 14 AS 121/10 R, LSG BWB, Beschluss v. 15.3.2007, L 12 AS 618/07 NZB).

Bei laufendem Leistungsbezug ist bei einer Heiz- und Betriebskostennachforderungen kein gesonderter Antrag notwendig, da sie nur den ursprünglich beantragten Bedarf konkretisiert („Türöffner-Funktion“ des Erst- bzw. Weiterbewilligungsantrags). Sie stellt einen tatsächlichen aktuellen Bedarf in ihrem Fälligkeitsmonat dar. vgl. BSG, Urteil v. 22.03.2010, B 4 AS 62/09 R.

Die Angemessenheit einer Heiz- und Betriebskostenabrechnung beurteilt sich allerdings nicht nach dem Monat ihrer Fälligkeit, sondern nach dem Abrechnungszeitraum. vgl. BSG, Urteil v. 06.04.2011, B 4 AS 12/10 R

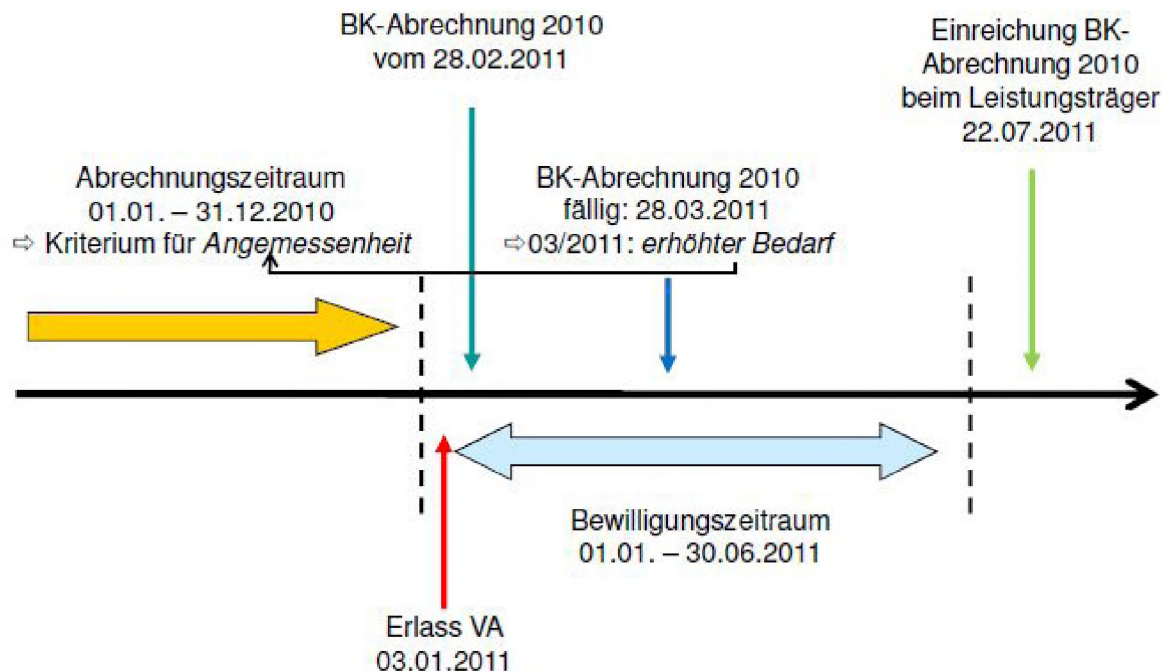
Beispiel:

Am 03.01.2011 wird der Leistungsbescheid für den Zeitraum 01.01.2011 bis 30.06.2011 erlassen.

Die Betriebskostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum 01.01.2010 bis 31.12.2010 wird am 28.02.2011 erstellt und am 22.07.2011 vom Leistungsberechtigten beim Leistungsträger eingereicht.

Da die Betriebskostenabrechnung am 28.03.2011 fällig war, erhöht sich der Bedarf für März 2011 entsprechend. Aufgrund der Änderung der Verhältnisse zugunsten des Leistungsberechtigten muss der ursprüngliche Bescheid vom 03.01.2011 hinsichtlich der Leistungen für März 2011 nach § 40 Abs. 1 SGB II i.V.m. § 48 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 SGB X i.V.m. § 330 Abs. 3 SGB III aufgehoben und für diesen Monat unter Berücksichtigung der Betriebskostenabrechnung neu erlassen werden.

Die Prüfung der Angemessenheit der Betriebskostenabrechnung erfolgt auf Grundlage der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse im Abrechnungszeitraum.



Rückzahlungen (§ 22 Abs. 3) s. unter 4..

1.8. Kosten für Haushaltsenergie

Kosten für Warmwasserbereitung sind seit 1.1.2011 im Regelbedarf nicht mehr enthalten.

Beträge für Kochenergie, Beleuchtung und den sonstigen elektrischen Aufwand sind zwar im Regelbedarf enthalten, ein pauschaler Abzug der Kosten für Haushaltsenergie bei den Kosten für Unterkunft und Heizung bzw. beim Regelbedarf ist aber nicht zulässig. Das Herausrechnen von Anteilen aus dem Regelbedarf im Rechtskreis des SGB II kommt regelmäßig nicht in Betracht. Ist ein bestimmter Betrag für Haushaltsenergie ausgewiesen, ist dieser von den Unterkunftskosten bzw. Heizkosten abzusetzen. (BSG, Urteil v. 24.11.2011, B 14 AS 151/10 R).

Stromkosten für den Betrieb der Heizungsanlage siehe unter 1.7.2.3.

2. Senkung der Aufwendungen

2.1. Allgemeines

Sofern die Kosten der Unterkunft **und Heizung** unangemessen hoch sind und eine Untervermietung oder eine anderweitige Senkung (z.B. Verhandlung mit dem Vermieter) nicht möglich ist, ist der Leistungsberechtigte zum Umzug aufzufordern. Dabei sind die Umstände des Einzelfalls zu beachten (BSG, Urteil v. 22.08.2012, B 14 AS 13/12 R). Voraussetzung ist, dass zu den als angemessen anerkannten Kosten der Unterkunft **und Heizung** auf dem örtlichen Wohnungsmarkt Wohnungen konkret zugänglich und verfügbar sind.

Sind die Kosten der Unterkunft **und Heizung** unangemessen hoch und ist eine Senkung dieser Kosten zumutbar, ist der Hilfeempfänger hierzu aufzufordern.

Könnte eine Kostensenkung nur durch einen Umzug erreicht werden, muss diese nicht gefordert werden, wenn dies unwirtschaftlich wäre (§ 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II).

Diese Aufforderung **zur Kostensenkung** muss **mit einer Belehrung** über die im Einzelfall angemessenen Kosten der Unterkunft **und Heizung verbunden werden informieren**.

Bei derartigen Informationsschreiben handelt es sich sowohl im Recht der Sozialhilfe als auch in dem der Grundsicherung für Arbeitssuchende inhaltlich nicht um Verwaltungsakte. Für den Erlass eines Verwaltungsakts besteht keine gesetzliche Grundlage: Eine Kostensenkungsaufforderung bzw. eine Information ist weder in § 22 SGB II normiert noch sonst formelle Voraussetzung für die Weigerung, mehr als die angemessenen Kosten zu übernehmen. Der Hinweis hat vielmehr alleine Aufklärungs- und Warnfunktion, damit der Hilfebedürftige Klarheit über die aus Sicht des Leistungsträgers angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft und ggf. die Heizung und einen Hinweis auf die Rechtslage erhält.

Sind dem Leistungsempfänger die maßgeblichen Gesichtspunkte bekannt, bedarf es nicht einmal der Aufklärung. Unter diesem Blickwinkel genügt regelmäßig die Angabe des angemessenen Mietpreises; dieser ist nach der Produkttheorie der entscheidende Maßstab zur Beurteilung der Angemessenheit (BSG, Urteil v. 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R).

2.2. Aufforderung zur Kostensenkung

Es wird empfohlen, die Leistungsempfänger durch allgemein gehaltene Hinweise über ihre Rechte und Pflichten aufzuklären. Folgende Bestandteile einer Belehrung bieten sich an:

1. Den Umstand und Grund, dass und weshalb die Wohnung unangemessen ist und welcher Betrag für die Kosten der Unterkunft **und Heizung** als angemessen erachtet wird.
2. Welche Mietkosten für den Hilfeempfänger und die gegebenenfalls mit ihm in Bedarfsgemeinschaft lebenden Angehörigen angemessen sind.
3. Den Maßstab für die Angemessenheit der Kosten
4. Die Obliegenheit des Hilfeempfängers, sich um eine Reduzierung der Kosten durch Untervermietung, Rücksprache mit dem Vermieter, Umzug oder auf andere Weise zu bemühen.
5. Den Umstand, dass der Hilfeempfänger Nachweise zu erbringen hat, um seine Bemühungen zur Kostenreduzierung zu belegen, welcher Art diese Nachweise sein müssen und dass er sich kontinuierlich und konsequent um eine angemessene Wohnung zu bemühen hat.
6. Die Möglichkeit, bei einem Umzug in eine angemessene Wohnung die erforderlichen Wohnungsbeschaffungskosten zu beantragen.

Rechtsfolgebelehrungen und Entscheidungen des bisherigen Grundsicherungsträgers über die Absenkung der Kosten für Unterkunft und Heizung auf den angemessenen Betrag gelten fort (siehe Gesetzesbegründung BT -Drucksache 15/1516, BSG, Urteil v. 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R).

2.3. Voraussetzung zur fortgesetzten Übernahme unangemessener Kosten der Unterkunft und Heizung

Unangemessene Kosten für Unterkunft und Heizung sind auch über den Zeitraum von sechs Monaten hinaus anzuerkennen, wenn der Hilfebedürftige substantiiert darlegt, dass eine andere bedarfsgerechte, kostengünstigere Unterkunft im Bedarfszeitraum auf dem örtlichen Wohnungsmarkt nicht vorhanden bzw. trotz ernsthafter und intensiver Bemühungen nicht

auffindbar oder eine vorhandene Unterkunft ihm nicht zugänglich ist. Bei der Suche nach einer angemessenen Wohnung ist es dem Leistungsberechtigten zuzumuten, kontinuierlich und konsequent allen Angeboten an privaten, städtischen und insbesondere öffentlich geförderten Wohnungen nachzugehen und das Ergebnis der Bemühungen unter Benennung von Art, Ort, Zeit und beteiligten Personen nachvollziehbar zu belegen (LSG BWB, Beschluss v. 02.02.2007, L 8 AS 6425/06 ER-B; LSG BWB, Beschluss v. 22.11.2005, L 13 AS 4563/05 ER-B; LSG HES, Beschluss v. 05.01.2007, L 9 SO 82/06 ER; LSG HES, Beschluss v. 05.10.2006, L 7 AS 126/06; LSG HES, Beschluss v. 24.04.2006, L 9 AS 39/06 ER; LSG HES, Beschluss v. 13.12.2005, L 9 AS 48/05 ER; LSG NRW, Beschluss v. 02.02.2007, L 20 B 323/06 AS ER; OVG NRW, Urteil v. 12.03.1997, 8 A 986/95 (Info also 1998, 135); BverwG Urteil v. 28.04.2005, 5 C 15/04; SG Lüneburg, Beschluss v. 12.06.2006, S 25 AS 363/06 ER; LSG FSB, Urteil v. 21.04.2006, L 7 AS 78/05).

Ist im Übrigen die Frist zur Senkung unangemessen hoher Kosten der vorhandenen Unterkunft fruchtlos (d.h. ohne ausreichende Bemühungen und entsprechende Nachweise) verstrichen, sind die Kosten der Unterkunft nur in angemessener Höhe zu übernehmen.

Die Senkung der Aufwendungen ist nicht zuzumuten

1. bei nur vorübergehender Hilfeleistung; vorübergehend ist eine Hilfeleistung u.a. bei Rentenantragstellern oder bei Unterhaltsberechtigten, bei denen erwartet werden kann, dass sie bei Gewährung der Rente bzw. des Unterhalts wieder aus der Hilfe ausscheiden,
2. bei Behinderten, z.B. Rollstuhlfahrer, die behinderungsbedingt einen besonderen Wohnbedarf haben und die in einer behindertengerecht ausgestatteten Wohnung wohnen (dies gilt nicht für Blinde, weil sie aufgrund ihrer Behinderung i.d.R. keinen erhöhten Wohnbedarf haben; gewährte Blindenhilfe / Blindengeld kann zudem für den unangemessenen Teil der Unterkunftskosten verwendet werden, vgl. LSG FSB, Beschluss v. 14.09.2010, L 11 AS 359/10 B ER).
3. in sonstigen besonders zu begründenden Einzelfällen: z.B. wenn persönliche Umstände wie etwa das nähere und schulische Umfeld minderjähriger schulpflichtiger Kinder, Alleinerziehender und behinderter oder pflegebedürftiger Menschen bzw. der sie betreuenden Familienangehörigen Gründe darstellen, die zu Einschränkungen der Obliegenheiten zur Senkung unangemessener KdU im Sinne einer subjektiven Unzumutbarkeit führen (BSG, Urteil v. 11.12.2012, B 4 AS 44/12 R).

Im Übrigen können abweichende Regelungen in Eingliederungsvereinbarungen getroffen werden.

3. Kosten für Instandhaltung und Reparatur (§ 22 Abs.2)

Es ist grundsätzlich nicht Aufgabe der Transferleistungen nach dem SGB II oder SGB XII, die aus öffentlichen Steuermitteln finanziert werden, grundlegende Sanierungs- und Erhaltungsarbeiten zu finanzieren und dem Leistungsempfänger somit einen Zuwachs seines Vermögens zu ermöglichen, den dieser auch noch nach einem Ausscheiden aus dem Leistungsbezug für sich realisieren könnte (LSG FSB, Urteil v. 16.07.2009, L 11 AS 447/08).

Kosten für die Instandhaltung und Reparatur können aber gem. § 22 Abs. 2 übernommen werden, sofern diese unabweisbar und angemessen sind. Dies gilt z.B. nicht für den Austausch einer funktionierenden Heizungsanlage (LSG BWB, Urteil v. 26.09.2013, L 7 AS **4241121/13**).

Die Angemessenheit beurteilt sich anhand der jährlichen Aufwendungen für die angemessenen Kosten der Unterkunft von Mietwohnungen. Die im laufenden Monat und den

folgenden 11 Monaten zu berücksichtigenden Unterkunftskosten (Schuldzinsen, Betriebskosten usw.) sind dabei in Abzug zu bringen (siehe 1.3).

Berechnungsbeispiel:

Eigenes Einfamilienhaus, BG mit zwei Personen:

angemessene Kosten der Unterkunft/Monat für zwei Personen: 526 €

anerkannte tatsächliche Kosten der Unterkunft/Monat: 230 €

A. Ermittlung der unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur:

4.000 €

B. Berechnung der angemessenen Kosten der Unterkunft für 12 Monate (aus Vergleich Mietwohnung für zwei Personen):

526 € x 12 Monate = 6.312 €

C. Berechnung der tatsächlich anfallenden Kosten der Unterkunft des Einfamilienhauses für 12 Monate zzgl. der unabweisbaren Instandhaltungskosten:

| | |
|---|---------|
| tatsächliche Kosten der Unterkunft: 230 € x 12 Monate = | 2.760 € |
| unabweisbare Instandhaltungs-/Reparaturkosten | 4.000 € |
| Gesamt | 6.760 € |

D. Berechnung der die angemessenen Kosten der Unterkunft übersteigenden Instandhaltungs-/Reparaturkosten:

| | |
|----------------------|---------|
| Ergebnis C | 6.760 € |
| abzgl. Ergebnis B | 6.312 € |
| übersteigende Kosten | 448 € |

Durch die als unabweisbar anerkannten Instandhaltungs-/Reparaturkosten von 4.000 € werden die angemessenen Kosten der Unterkunft (B.) um 448 € überschritten. Diese Überschreitung ist deshalb von Ergebnis A (unabweisbare Instandhaltungs-/Reparaturkosten) i.H.v. 4.000 € abzuziehen.

E. Berechnung der zu übernehmenden Instandhaltungs-/Reparaturkosten:

| | |
|-------------------|---------|
| Ergebnis A | 4.000 € |
| abzgl. Ergebnis D | 448 € |

als Zuschuss zu übernehmende Instandhaltungs-/Reparaturkosten 3.552 €

ggf. als Darlehen zu übernehmende restliche Instandhaltungs-/Reparaturkosten 448 €

4. Rückzahlungen Betriebs- und Heizkosten (§ 22 Abs. 3)

Erhält der Leistungsbezieher nach Abrechnung der Nebenkosten eine Gutschrift, so ist diese im Monat nach der Auszahlung an den Unterkunftskosten abzusetzen. Übersteigt das Guthaben die Kosten der Unterkunft im Anrechnungsmonat, kann das restliche Guthaben in den folgenden Monaten an den Kosten der Unterkunft abgezogen werden.

(LSG BRB, Beschluss v. 25.02.2010, L 25 B 1474/08 AS PKH, LSG BWB Urteil v. 20.01.2010, L 3 AS 3759/09)

Entscheidend ist nicht wie das Guthaben entstanden ist, ob im Abrechnungszeitraum Hilfebedürftigkeit bestand oder wer die Vorauszahlungen getätigt hat, sondern nur die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Berücksichtigung des Guthabens.

(BSG, Urteil v. 22.03.2012, B 4 AS 139/11 R)

Nichts anderes gilt, wenn die Betriebskosten ganz oder teilweise aus eigenen Mitteln oder aus dem Regelbedarf bestritten wurden und sich daraus ein Guthaben ergibt (LSG BRB, Urteil v. 07.11.2012, L 20 AS 861/12; LSG BWB, Urteil v. 20.01.2010, L 3 AS 3759/09).

Nach dem Wortlaut des § 22 Abs. 3 SGB II mindern nicht nur tatsächliche »Rückzahlungen«, sondern auch Guthaben die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen des Leistungsberechtigten. Anders als die Rückzahlung ist das Guthaben lediglich ein positiver Saldo, das heißt eine Forderung, die gegenüber einem anderen geltend gemacht werden kann. Auch das Wort "Gutschrift" beinhaltet keine Zahlung, sondern allein die schriftliche Fixierung bzw. Eintragung eines Guthabens als eines bestehenden Anspruchs eines Anderen (LSG BWB, Urteil v. 20.01.2010, L 3 AS 3759/09). Dies gilt grundsätzlich auch dann, wenn ggf. der Vermieter die Gutschrift mit anderen Forderungen verrechnet. Wenn der Vermieter das Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung zu Recht mit bestehenden Forderungen, zum Beispiel mit Mietrückständen aufrechnet, fehlt es dem Leistungsberechtigten insoweit an bereiten Mitteln zur Bedarfsdeckung. In diesem Fall dürfen die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nicht um das Guthaben gemindert werden (BSG, Urteil v. 16.05.2012, B 4 AS 132/11 R).

Rückzahlungen, die sich auf die Haushaltsenergie beziehen, werden nicht angerechnet. Dies gilt aber nur, soweit die Vorauszahlungen für Zeiträume, in denen Leistungen bezogen wurden, erbracht wurden. (BSG, Urteil v. 23.08.2011, B 14 AS 186/10 R)

Rückzahlungsbeträge sind, wenn sie höher sind als 20,00 €, bei Bekanntwerden in vollem Umfang in Anspruch zu nehmen (Bagatellregelung). Die Bagatellregelung in § 1 Abs. 1 Nr. 1 ALG II-VO bleibt hiervon unberührt.

5. Zusicherung (§ 22 Abs. 4)

Eine Zusicherung ist erforderlich, wenn der/die Antragsteller/in zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses hilfebedürftig war (BSG, Urteil v. 30.8.2010 B 4 AS 10/10 R).

Erwerbsfähige Hilfebedürftige haben einen Anspruch auf Übernahme der tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft, wenn sie (kumulativ)

- die Zusicherung vor Abschluss des Mietvertrages für die neue Unterkunft einholen („soll“),
- der Umzug erforderlich ist und
- die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind

(vgl. LSG BRB, Beschluss v. 20.09.2007, L 5 B 1280/07 AS).

Eine Zusicherung kann sich nur auf ein konkretes Wohnungsangebot beziehen (LSG BWB, Urteil vom 16.6.2009, L 13 AS 3036/07).

§ 22 Abs. 2 SGB II beinhaltet keine Verpflichtung, sondern lediglich eine Obliegenheit des Leistungsberechtigten. Holt der Leistungsberechtigte die Zusicherung nicht ein, werden die Kosten der Unterkunft und Heizkosten nur bis zur angemessenen Höhe erbracht. War der Umzug nicht erforderlich, werden die Leistungen von Anfang an maximal in Höhe der bis

dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht (§ 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II; Kosten der Unterkunft und Heizung werden jeweils getrennt betrachtet).

Die Erteilung der Zusicherung nach Vertragsabschluss scheidet aus.

Notwendig ist ein Umzug dann, wenn der Auszug aus der bisherigen Wohnung geboten ist, z. B. wenn ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt, wenn die bisherige Wohnung zu klein oder durch den Auszug eines Mitbewohners zu groß geworden ist oder zu teuer ist und wenn das Einziehen in die neu gemietete Wohnung geeignet ist, den Bedarf des Leistungsberechtigten auf absehbare Zeit zu decken.

Notwendig ist ein Umzug auch dann, wenn aufgrund einer Arbeitsaufnahme in einem anderen Ort ein Pendeln nicht zumutbar ist; die vage Aussicht auf eine Verbesserung der Arbeitsmarktposition reicht allerdings hierzu nicht aus (LSG BRB, Beschluss v. 10.11.2009 L 29 AS 1196/09 B ER).

Der bisher örtlich zuständige kommunale Träger ist für die Erteilung der Zusicherung zuständig. Der für den Ort der neuen Unterkunft zuständige Träger ist zu beteiligen. Diese Verpflichtung zur engen Zusammenarbeit ergibt sich bereits aus § 86 SGB X (vgl. LSG NRW, Beschluss v. 22.10.2007, L 7 B 260/07 AS ER). Die Beteiligung hat aus Gründen der Nachvollziehbarkeit in schriftlicher Form zu erfolgen. Der zu beteiligende Träger ist über alle für die Prüfung der Angemessenheit erforderlichen Angaben in Kenntnis zu setzen. Der zu beteiligende Träger hat dem zuständigen Träger die Auskunft zu erteilen, ob die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

6. Sonderregelungen für Leistungsempfänger unter 25 Jahren (§ 22 Abs. 5)

Jungen Menschen unter 25 Jahre wird grundsätzlich zugemutet, im Haushalt der Eltern zu verbleiben. Jeglicher Umzug (nicht nur der erstmalige Auszug aus der elterlichen Wohnung) von unter 25-jährigen bedarf der Zustimmung des Leistungsträgers. Da § 22 Abs. 5 SGB II von „Personen“ und nicht von „Leistungsberechtigten“ spricht, gilt diese Regelung auch in Fällen, in denen vor dem Umzug keine Leistungen gewährt worden sind (s.a. § 22 Abs.5 Satz 4 SGB II).

Grundsätzlich liegt die Entscheidung über die Erteilung der Zusicherung im Ermessen des Leistungsträgers. Der kommunale Träger ist aber in den In Satz 2 genannten Fällen zur Zusicherung verpflichtet. Bei der Prüfung sollen folgende Indizien und Beweismittel herangezogen werden:

| <i>Gesetzestext</i> | <i>Indizien zur Auslegung der unbestimmten Rechtsbegriffe</i> | <i>Mögliche Beweismittel</i> |
|---|--|--|
| Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn | | |
| 1. der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann, | <ul style="list-style-type: none"> ➤ eine Eltern-Kind-Beziehung hat nie bestanden oder ist seit längerem nachhaltig und dauerhaft gestört (z.B. HS ist seit frühem Kindesalter auswärts untergebracht) ➤ es besteht Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl des Hilfesuchenden oder eines | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Ermittlung bei Dritten nach Befreiung vom Sozialgeheimnis ➤ bei Vortrag zu den Wohnungs-verhältnissen Inaugenscheinnahme im Rahmen eines Hausbesuches ➤ Amtsärztliches Gutachten |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Haushaltsangehörigen durch den HS z.B. ein Haushaltsangehöriger ist (schwer alkoholkrank, drogenabhängig, psychisch krank)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ der HS erhält Hilfe zur Erziehung nach dem SGB VIII <ul style="list-style-type: none"> a) in Vollzeitpflege in einer anderen Familie b) bei Heimerziehung c) durch individuelle sozialpädagogische Intensivbetreuung (§ 35 SGB VIII) | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Schriftlich oder zur Niederschrift gegebene Erklärung ➤ Nachweise, die der Antragsteller beibringen kann ➤ Strafrechtliche Verurteilung <p>„Die Einschaltung von Trägern der Jugendhilfe kann zwar ein Indiz für das Vorliegen einer nachhaltigen Beziehungsstörung, nicht aber Voraussetzung für die „Anerkennung“ einer solchen sein.“</p> |
| <p>2. der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder</p> | <ul style="list-style-type: none"> ➤ durchschnittliche tägliche Wegzeit „Eine Ausbildungs- / Arbeitsstätte ist nicht in angemessener Zeit erreichbar, wenn der HS bei Benutzung der günstigsten Verkehrsverbindungen für Hin- und Rückweg eine Wegzeit von insgesamt mehr als 2 Stunden benötigt. Zu der Wegzeit gehören auch die notwendigen Wartezeiten vor und nach der täglichen Arbeitszeit. Jeder volle Km Fußweg ist mit 10 min zu berechnen.“ | |
| <p>3. ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Unzureichende Wohnverhältnisse, z.B. Verhältnis der Personenanzahl zur Anzahl der Zimmer ➤ Jugendlicher ist verheiratet und will mit Ehepartner einen gemeinsamen Wohnsitz nehmen (gilt nicht für eheähnliche Gemeinschaft ohne Kind) ➤ Bestehende oder drohende Wohnungslosigkeit ➤ Wegzug der Eltern | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Ärztliche Gutachten ➤ Eigene Schilderung; Hausbesuch ➤ Eigene Schilderung; Hausbesuch ➤ Rücksprache mit ASD |
| <p>Unter den Voraussetzungen des Satzes 2 kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen.</p> | <p>Von dieser Regelung ist nur im absoluten Notfall Gebrauch zu machen.</p> | |

7. Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten (§ 22 Abs. 6)

7.1. Voraussetzungen zur Kostenübernahme

Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten und die Mietkaution können bei vorheriger Zusicherung als Bedarf anerkannt werden. Sofern ein Umzug notwendig ist, ist vorrangig auf die Hilfe zur Selbsthilfe zu verweisen. Ist eine Selbsthilfe nicht möglich, sind vor der Beauftragung einer Speditionsfirma preisgünstigere Alternativen zu prüfen, z.B. studentische Helfer, soziale Organisationen (LSG NRW, Beschluss v. 24.10.2007, L 19 B 93/07 AS; LSG NRW, Beschluss v. 20.12.2007, L 20 B 222/07 AS ER; LSG FSS, Beschluss v. 19.09.2007, L 3 B 411/06 AS-ER).

Die Kosten sind zu übernehmen, wenn

- der Umzug durch den kommunalen Leistungsträger veranlasst ist,
- der Umzug aus anderen Gründen notwendig ist,
- die Kosten der neuen Unterkunft angemessen sind (vgl. LSG HAM, Beschluss v. 28.09.2005, L 5 B 255/05 ER AS; SG Dresden, Beschluss v. 06.06.2006, S 23 838/06 ER).

Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten und die Mietkaution können unter diesen Voraussetzungen auch für Personen übernommen werden, die nicht laufend leistungsberechtigt sind. Diese Aufwendungen lösen dann die Leistungsberechtigung aus.

Notwendig ist ein Umzug dann, wenn der Auszug aus der bisherigen Wohnung geboten ist, z. B. wenn ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt, wenn die bisherige Wohnung zu klein oder durch den Auszug eines Mitbewohners zu groß geworden ist oder zu teuer ist und wenn das Einziehen in die neu gemietete Wohnung geeignet ist, den Bedarf des Hilfebedürftigen auf absehbare Zeit zu decken.

Notwendig ist ein Umzug auch dann, wenn aufgrund einer Arbeitsaufnahme in einem anderen Ort ein Pendeln nicht zumutbar ist; die vage Aussicht auf eine Verbesserung der Arbeitsmarktposition reicht allerdings hierzu nicht aus (LSG BRB, Beschluss v. 10.11.2009 L 29 AS 1196/09 B ER).

Soweit für den Umzug schwerpunktmäßig die Eingliederung in den Arbeitsmarkt bzw. die Verbesserung der Integrationschancen im Vordergrund stehen, handelt es sich um eine Integrationsleistung nach § 16 SGB II i.V.m. § 45 SGB III n.F. Danach können Ausbildungssuchende, von Arbeitslosigkeit bedrohte Arbeitsuchende und Arbeitslose aus dem Vermittlungsbudget der Agentur für Arbeit bei der Anbahnung oder Aufnahme einer versicherungspflichtigen Beschäftigung gefördert werden, wenn dies für die berufliche Eingliederung notwendig ist. Jedoch werden die Kosten nur im erforderlichen Umfang übernommen. Sie werden nicht übernommen, soweit der Arbeitgeber gleichartige Leistungen erbringen kann (§ 45 Abs. 1 S. 3 SGB III).

7.2. Wohnungsbeschaffungskosten

Wohnungsbeschaffungskosten sind nur solche Aufwendungen, die mit dem Finden und Anmieten der Wohnung verbunden sind (BSG, Urteil v. 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R).

Zu den notwendigen Wohnungsbeschaffungskosten können Kosten für Inserate, Maklergebühren, Mietvorauszahlungen, Genossenschaftsanteile, Reisegeld, Umzugskosten und ähnliche Kosten (z.B. Abstandszahlungen) gehören. Notwendig sind diese Kostenbestandteile, wenn ohne sie eine Wohnung nicht selbst beschafft werden kann.

Die bei einem notwendigen Umzug in eine kostengünstigere Wohnung entstehenden doppelten Mietaufwendungen können zu den Kosten der Unterkunft gehören, wenn ein lückenloser Abschluss von 2 Mietverhältnissen nicht realisiert werden kann oder wenn ohne zeitliche Überschneidung der beiden Mietverträge die vertraglich geschuldete Auszugsrenovierung nicht erbracht werden kann (VGH BW, Beschluss v. 08.06.1999, 7 S 458/99 (NDV-RD 1999, 117 = FEVS 51, 127)).

7.3. Umzugskosten

Umzugskosten können in dem Rahmen übernommen werden, der typischerweise bei einem Umzug anfällt. Umzugskosten sind die eigentlichen Kosten des Umzugs im engeren Sinne, wie die Kosten für Transport, Hilfskräfte, erforderliche Versicherungen, Benzin und Verpackungsmaterial (BSG, Urteil v. 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R).

Zu den notwendigen Umzugskosten gehört nicht der Selbstbehalt in der Vollkaskoversicherung eines für den Umzug angemieteten Kleintransporters (BSG Urteil v. 06.10.2011, B 14/AS 152/10 R).

Auch wenn die neue Wohnung angemessen ist, dürfen durch den Umzug keine unangemessenen Aufwendungen entstehen (vgl. BVerwG, Urteil v. 17.11.1994, 5 C 11/93).

7.4. Vorherige Zusicherung

Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten und die Mietkaution können nur bei vorheriger Zusicherung als Bedarf anerkannt werden.

Die Übernahme der Wohnungsbeschaffungskosten und der Mietkaution muss vor Abschluss des Mietvertrags beantragt werden. Umzugskosten müssen dagegen nicht vor Abschluss des Mietvertrags, aber vor Beauftragung einer Spedition oder Anmietung eines Transportfahrzeugs beantragt werden (vgl. SG Dresden, Beschluss v. 01.03.2006, S 23 AR 122/05 AS-PKH).

Die Zusicherung erfolgt in Schriftform (§ 34 SGB X) und hat den Charakter eines Verwaltungsakts.

7.5. Zuständigkeiten

Für die Übernahme der Umzugskosten und der notwendigen Wohnungsbeschaffungskosten (mit Ausnahme der Mietkaution bzw. Genossenschaftsanteile) ist der abgebende Träger örtlich zuständig. Er hat auch gegebenenfalls die Zusicherung zu erteilen. Er für den Ort der neuen Unterkunft zuständige Träger ist zu beteiligen. Diese Verpflichtung zur engen Zusammenarbeit ergibt sich aus § 86 SGB X (vgl. LSG NRW, Beschluss v. 22.10.2007, L 7 B 260/07 AS ER). Die Beteiligung hat aus Gründen der Nachvollziehbarkeit in schriftlicher Form zu erfolgen (~~vgl. Muster~~). Der zu beteiligende Träger ist über alle für die Prüfung der Angemessenheit erforderlichen Angaben in Kenntnis zu setzen. Der zu beteiligende Träger hat dem zuständigen Träger die Auskunft zu erteilen, ob die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

Für die Übernahme der Mietkaution ist der aufnehmende Träger zuständig.

7.6. Darlehensweise Hilfestellung

Für die Mietkaution und Genossenschaftsanteile soll ein Darlehen gewährt werden (§ 22 Abs. 6 Satz 3 SGB II, LSG BWB, Beschluss v. 11.01.2006, L 13 AS 4740/05 ER-B; LSG

BWB, Beschluss v. 06.09.2006, L 13 AS 3108/06 ER-B). Vorab ist zu überprüfen, ob die Mietkaution oder Genossenschaftsanteile aus ~~vorhandenem verwertbarem~~ Schonvermögen erbracht werden können. **Die Kriterien des § 24 Abs. 5 SGB II sind dabei analog anzuwenden. Die Freibeträge nach § 12 Abs. 2 Nr. 4 SGB II von 750 Euro pro Hilfebedürftigem in der Bedarfsgemeinschaft müssen dabei nicht eingesetzt werden.** Siehe auch § 551 BGB »Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten«.

Zur Rückzahlung/Aufrechnung des Darlehens siehe § 42a SGB II.

7.7. Fallgruppen

1. nicht erforderlicher Umzug in eine Wohnung mit höheren Aufwendungen

§ 22 Abs. 1 Satz 2 ist nur für Umzüge im Vergleichsraum anwendbar (BSG, Urteil v. 1.6.2010, B 4 AS 60/09 R). Das bedeutet, dass nach einem nicht erforderlichen Umzug innerhalb des Gebiets eines Grundsicherungsträgers die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung weiterhin lediglich in Höhe der bisher zu tragenden Aufwendungen zu übernehmen sind. Bei Umzügen in das Gebiet eines anderen Grundsicherungsträgers gilt diese Bestimmung nicht; ist die grundsicherungsrelevante Vergleichsmiete am Zuzugsort höher, so sind die Unterkunftskosten bis zu den dortigen Angemessenheitsgrenzen anzuerkennen.

2. nicht erforderlicher Umzug in eine Wohnung mit gleichen oder geringeren Aufwendungen

In diesen Fällen sind Leistungen maximal in angemessener Höhe zu übernehmen. Die Übernahme aller mit dem Umzug verbundenen Kosten (Kautions-, Umzugskosten,...) scheidet jedoch aus.

3. Erforderlicher Umzug ohne vorherige Zusicherung

Die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung sind zu übernehmen, nicht jedoch die mit dem Umzug verbundenen Kosten (Kautions-, Umzugskosten,...).

4. Erforderlicher Umzug mit vorheriger Zusicherung

Es sind sowohl die zugesicherten Kosten für Unterkunft und Heizung zu übernehmen als auch die mit dem Umzug verbundenen Kosten (Kautions-, Umzugskosten,...). Umzug ohne vorherige Zusicherung

5. Umzug ohne vorherige Zusicherung

Besteht zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses keine Hilfebedürftigkeit, so ist eine Zusicherung grundsätzlich nicht erforderlich. Eine Absenkung auf die bisherige Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 Satz 2 ist deshalb nicht möglich (BSG, Urteil v. 30.8.2010, B 4 AS 10/10 R).

8. **Direktzahlung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte (§ 22 Abs. 7) (derzeit keine Richtlinien)**
9. **Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft (§ 22 Abs. 8)**

9.1. Allgemeines

Für Empfänger von Leistungen für Unterkunft und Heizung können Schulden als Ermessensleistung übernommen werden, wenn dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Dies gilt auch dann, wenn die Mietschulden auf einer Sanktion beruhen (LSG FSB, Beschluss v. 21.12.2012, L 11 AS 850/12 B ER).

Bei einer „vergleichbaren Notlage“ im Sinne von § 22 Abs. 8 SGB II handelt es sich nicht um jede Notlage gleich welcher Art, sondern nur um eine solche, die sich mit der Gefährdung der Unterkunft vergleichen lässt. Die Übernahme von rückständigen Krankenversicherungsbeiträgen fällt beispielsweise nicht darunter. Beispiele sind Schulden aus der Wasser- oder Energieversorgung, wobei gerade hier - insbesondere im Wiederholungsfalle - nur bei ernsthaftem Willen zur Selbsthilfe geholfen werden sollte.

Nach dem Gesetzeswortlaut kommt eine Schuldenübernahme für Personen, die nicht im SGB II-Leistungsbezug stehen, nicht in Betracht (§ 22 Abs. 8 SGB II). Für Nichtleistungsbezieher kommen eventuell Leistungen nach § 34 SGB XII in Frage, sofern sie nicht hilfebedürftig i.S.d. § 9 SGB II sind (§§ 21, 34 SGB XII, § 5 Abs. 2 SGB II).

Personen, die zwar keine Leistungen nach dem SGB II erhalten, aber hilfebedürftig i.S.d. § 9 SGB II sind, werden aufgefordert, einen Antrag auf Leistungen nach dem SGB II zu stellen, so dass grundsätzlich eine Schuldenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II möglich ist.

Die Leistungen sind Kann-Leistungen, d. h. sie stehen im Ermessen des Leistungsträgers. Sofern die Übernahme der Schulden nicht nur gerechtfertigt und notwendig ist, sondern dadurch auch Wohnungslosigkeit vermieden werden kann, ist das Ermessen eingeschränkt; die Schulden sind in diesem Fall regelmäßig zu übernehmen. Die Leistungen werden grundsätzlich in Form eines Darlehens erbracht, das direkt an den Gläubiger zu zahlen ist.

Das ansonsten geschützte Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II ist vor der Übernahme von Mietschulden vorrangig einzusetzen.

Die Hilfegewährung muss gerechtfertigt sein, d. h. die Hilfe muss nach Art und Umfang geeignet sein, die Notlage zur Sicherung des Lebensunterhalts zu beheben. Das Ziel darf nicht von vorneherein aussichtslos erscheinen. Ist beispielsweise zu erwarten, dass aufgrund einer unangemessenen Miete erneut Mietrückstände entstehen, so ist die Übernahme der Schulden nicht gerechtfertigt. Ebenso ist in offensichtlichen Missbrauchsfällen die Übernahme von Schulden nicht gerechtfertigt (SG Düsseldorf, Beschluss v. 02.03.2007, S 28 AS 372/06 ER; LSG BRB, Beschluss v. 22.06.2006, L 25 B 459/06 AS ER; LSG BRB, Beschluss v. AS 13.08.2007, L 28 B 919/07 AS ER; LSG NSB, Beschluss v. 21.02.2007, L 7 AS 22/07 ER).

Es ist Aufgabe des Trägers, den Betroffenen weitest möglich in die Lage zu versetzen, sich künftig wieder selbst helfen zu können; zusätzlich zur finanziellen Hilfe ist daher zu prüfen, ob nicht weitere Stellen eingeschaltet werden müssen (Schuldnerberatung, Sozialer Dienst etc.).

9.2. Mietschulden

Ziel der Übernahme von Mietrückständen ist die Sicherung der Unterkunft. Vor Übernahme der Mietrückstände ist daher zu prüfen, ob der Betroffene durch die Schuldübernahme vor dem Verlust der Wohnung bzw. Unterbringung in einer Obdachlosenunterkunft geschützt werden kann.

Grundsätzlich wird eine außerordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB unwirksam, wenn die Mietschulden innerhalb von zwei Monaten nach Einreichung der Räumungsklage beglichen werden oder sich der Leistungsträger zur Zahlung der Mietschulden verpflichtet (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB). Allerdings kann eine außerordentliche Kündigung durch die Übernahme der Mietschulden nicht mehr unwirksam werden, wenn ihr innerhalb der letzten zwei Jahre bereits schon einmal eine Kündigung vorausgegangen ist, die durch die Begleichung der Mietschulden unwirksam wurde (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB).

Durch das Mietrechtsänderungsgesetz 2013 liegt nach § 569 Abs. 2a BGB ein wichtiger, zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigender Grund i.S.d. § 543 Abs. 1 BGB auch dann vor, wenn der Mieter mit der Kautionszahlung in Höhe eines Betrages von zwei Monatsmieten im Verzug ist. Nach § 551 Abs. 2 BGB ist die erste Rate der Kautionszahlung zu Beginn des Mietverhältnisses, die zweite und dritte Rate mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen, regelmäßig also mit der zweiten und dritten Miete, fällig. Nach Art. 229 § 29 EGBGB gilt dies allerdings nur für Mietverhältnisse, die ab dem 01.05.2013 entstanden sind. Für ältere Mietverhältnisse gilt diese Regelung also nicht.

Zu beachten ist außerdem, dass eine ordentliche Kündigung ihre Wirksamkeit durch die Begleichung der Mietschulden nicht verliert. Ist parallel eine fristlose und eine fristgerechte Kündigung ausgesprochen worden, ist deshalb mit dem Vermieter eine Vereinbarung über die Rücknahme der fristgerechten Kündigung bei Ausgleich der Mietrückstände zu schließen (vgl. BGH, Urteil v. 16.2.2005, VIII ZR 6/04).

Wenn der Erhalt der Unterkunft nicht mehr erreicht werden kann (z.B. Wohnungsräumung wurde bereits durchgeführt), kann der Betroffene keine Hilfe nach § 22 Abs. 5 SGB II mehr beanspruchen, da der Sicherungsbedarf entfallen ist.

Die Übernahme von Mietschulden ist daher nur dann gerechtfertigt, wenn hierdurch tatsächlich die Wohnung dauerhaft gesichert werden kann und die Unterkunftskosten nicht unangemessen hoch sind (LSG BRB, Beschluss v. 28.09.2006, L 19 B 751/06 AS ER; LSG BRB, Beschluss v. 10.03.2006, L B 56/06 AS ER; LSG BRB, Beschluss v. 22.03.2007, L 28 B 269/07 AS ER; LSG BWB, Beschluss v. 01.08.2006, L 7 SO 2938/06 ER-B; LSG BWB, Beschluss v. 05.12.2007, L 8 AS 4481/07 ER-B; LSG NSB, Beschluss v. 21.02.2007, L 7 AS 22/07 ER).

Die Übernahme von Mietschulden ist bei unangemessen hohen Mietkosten nicht gerechtfertigt, wenn der Hilfebezieher rechtzeitig und richtig belehrt wurde (LSG NSB, Beschluss v. 21.2.2007, L 7 AS 22/07 ER).

In Mietverträgen geregelte Schuldübernahmen (vgl. §§ 414 ff. BGB) bzw. selbstschuldnerische Bürgschaften (§ 773 BGB) erfüllen die Voraussetzungen der Selbsthilfe, wenn sie realisierbar sind.

Eine Übernahme von Mietschulden kommt bei unter 25-jährigen nicht in Betracht, wenn sie ohne Zusicherung des Trägers der Grundsicherung in eine eigene Wohnung gezogen sind.

9.3. Energieschulden

Fallen Nachforderungen für Haushaltsenergie an, so sind zwei Fallgruppen zu unterscheiden:

- Wenn die verlangten Abschläge bezahlt wurden, so handelt es sich nicht um Schulden sondern um einen von der Regelleistung umfassten Bedarf, bei dem – sofern die sonstigen Voraussetzungen (Bedarf ist unabweisbar und kann nicht durch Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 4 noch auf andere Weise gedeckt werden) vorliegen – die Gewährung eines Darlehens nach § 24 Abs. 1 zu prüfen ist (vgl. LSG NSB, Beschluss v. 14.09.2005, L 8 AS 125/05 ER).
- Entsteht die Forderung des Energieversorgers hingegen durch Nichtzahlung im Abrechnungszeitraum, so handelt es sich um Schulden, bei denen eine Kostenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II unter den dort genannten Voraussetzungen in Frage kommt (vgl. LSG BWB, Beschluss v. 27.03.2008, L 3 AS 1293/08 ER-B).

Die Sperrung der Energieversorgung (Strom, Gas) ist eine dem drohenden Verlust der Wohnung vergleichbare Notlage. Zunächst ist zu prüfen, ob die zivilrechtlichen Voraussetzungen für eine Energiesperre vorliegen.

Nach dem Selbsthilfegrundsatz (§ 2 SGB II) muss der Hilfesuchende vor einer Übernahme der Schulden durch den Leistungsträger alle vorrangigen rechtlichen Möglichkeiten zur Vermeidung oder Aufhebung einer Energiesperre bzw. der Sperrung der Wasserversorgung nutzen. Ansonsten würde der Sozialleistungsträger als Ausfallbürge für säumige Kunden der Versorgungsunternehmen dienen. Für eine solche Privilegierung der Versorgungsunternehmen gegenüber anderen Gläubigern von Sozialleistungsempfängern besteht aber kein sachlicher Grund i.S.d. Art. 3 GG (LSG NRW, Beschluss v. 15.07.2005, L 1 B 7/05 SO ER).

9.4. Voraussetzungen für eine Versorgungssperre

Die Voraussetzungen für eine Versorgungssperre sind im Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (EnWG) sowie in der Stromgrundversorgungsverordnung (StromGVV) bzw. Gasgrundversorgungsverordnung (GasGVV), die inhaltlich nahezu identisch sind, geregelt. Für vor dem 12.07.2005 geschlossene Verträge gilt noch die Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (AVBEltV), sofern das Energieversorgungsunternehmen nicht dennoch neues Recht anwendet.

Voraussetzungen für eine Energieversorgungsperre:

- Für eine Übernahme von Energieschulden aus einem örtlich von der Privatwohnung getrennten Gewerbebetrieb mit selbständigem Versorgungsvertrag besteht keine rechtliche Grundlage (fehlende Konnexität, BGH, Urteil v. 03.07.1991, VIII ZR 190/90). Befinden sich Privatwohnung und Gewerbebetrieb im selben Haus und haben denselben Hausanschluss, so ist die Übernahme unter Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen möglich (z.B. Gaststätte und Wohnung des Wirts).
- Verzieht der Schuldner von einer Wohnung in eine andere, so können Schulden aus dem Vertragsverhältnis aus der alten Wohnung zur Sperre berechtigen.
- Rückstand von mindestens 100 EUR (nur bei Strom, § 19 Abs. 2 Strom GVV; vgl. LSG BRB, Beschluss v. 22.06.2006, L 25 B 459/06 AS ER)
- Mahnung: Ein fälliger Anspruch muss angemahnt werden (§ 19 Abs. 2 Strom GVV/Gas GVV). Fälligkeit tritt frühestens zwei Wochen nach Zugang der Zahlungsaufforderung ein (§ 17 StromGVV GasGVV).

- Sperrandrohung: Die Liefersperrung muss (formlos) angedroht werden, evtl. in Verbindung mit der Mahnung (§ 19 Abs. 2 Satz 3 StromGKV/GasGKV).
- Nachfrist von vier Wochen: Ab Zugang der Sperrandrohung muss die gesetzliche Nachfrist von vier Wochen ungenutzt verstrichen sein (§ 19 Abs. 2 StromGKV/GasGKV).
- Sperrankündigung: Nach Ablauf der vierwöchigen Nachfrist muss der Beginn der Sperrung nochmals mindestens drei Werktage im Voraus angekündigt werden (§ 19 Abs. 3 StromGKV/GasGKV).
- Die Versorgung mit Energie muss für das Energieversorgungsunternehmen aus wirtschaftlichen Gründen nicht zumutbar sein (§ 36 Abs. 1 Satz 2 EnWG).
- Die Liefersperrung muss verhältnismäßig sein (§ 19 Abs. 2 StromGKV/GasGKV).
- Mildere vorrangige Mittel haben sich als erfolglos erwiesen oder scheinen nach pflichtgemäßer Prüfung von vornherein erfolglos zu sein (vgl. LSG NRW, Beschluss v. 15.07.2005, L 1 B 7/05 SO ER).

9.5. Abwendung einer Versorgungssperre

Zur Abwendung bzw. Aufhebung einer Energieversorgungssperre bestehen seitens des Hilfesuchenden folgende vorrangige Möglichkeiten:

- Zahlung der Rückstände aus seinem ansonsten geschützten Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II oder Abschluss einer Stundungs- bzw. Ratenzahlungsvereinbarung.
- Bei Stundungs- und Ratenzahlungsvereinbarungen muss gewährleistet sein, dass außer der Tilgung der Schulden auch die laufenden Abschlagszahlungen sichergestellt sind (z.B. durch direkte Zahlung aus dem Leistungsanspruch an den Energieversorger). Sofern die Zahlung der laufenden Abschläge durch den Sozialleistungsträger sichergestellt ist, besteht für das Energieversorgungsunternehmen keine wirtschaftliche Unzumutbarkeit.
- Hinweis auf Unverhältnismäßigkeit der Liefersperrung (mit Darlegung von Gründen). Das Energieversorgungsunternehmen ist verpflichtet, unabhängig von den Darlegungen des Kunden die Verhältnismäßigkeit zu prüfen (vgl. Bundesratsdrucksache 306/06, S.39). Nicht verhältnismäßig ist eine Energiesperre z.B. dann, wenn damit schwerwiegende Folgen verbunden sind, insbesondere für Kleinkinder, Kranke, behinderte oder alte Menschen (gesundheitliche Schäden, Vermögensschäden etc.). Da die Energiesperre aufgrund ihrer Auswirkungen das letzte Mittel ist, müssen vom Energieversorger vorrangig mildere Mittel in Betracht gezogen werden (z.B. verkürzte Ablesezeiträume, Stellen einer Sicherheitsleistung, Einbau eines Münzzählers bzw. eines Chipkartenzählers).
- Abschluss eines neuen Liefervertrags durch einen anderen zahlungsfähigen Haushaltsangehörigen
- Anbieterwechsel
- Beantragung einer einstweiligen Verfügung beim zuständigen Amtsgericht zur Wiederherstellung der Energieversorgung

(vgl. LSG NRW, Beschluss v. 15.07.2005, L 1 B 7/05 SO ER; LSG BRB, Beschluss v. 20.11.2007, L 20 B 1361/07 AS ER; Hans-Heiner Gotzen, Übernahme von Energiekostenrückständen nach § 34 SGB XII, ZfF 11/2007, 248).

Bestehen keine der oben genannten Abwehr- oder Selbsthilfemöglichkeiten, so ist unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 8 die Übernahme von Energieschulden möglich. Der Leistungsempfänger ist bei der Wahrung seiner Rechte durch den Grundsicherungsträger bei Bedarf zu beraten.

9.6. Nicht zweckentsprechende Verwendung von Kosten der Unterkunft und Heizkosten

Nicht gerechtfertigt ist die Übernahme der Mietschulden bei wiederholt zweckwidriger Mittelverwendung und wenn die Miete, im Vertrauen auf die spätere Übernahme der Rückstände, bewusst nicht gezahlt wird (LSG BWB Beschluss vom 13.03.2013, L 2 AS 842/13 ER-B, vergleichbar für Stromschulden SG Stuttgart, Beschluss v. 02.05.2013, S 15 AS 2104/13 ER).

Wenn wiederholt Mietschulden entstehen oder aus anderen Gründen eine erneute begründete Kündigung der Unterkunft zu erwarten ist, ist die Notwendigkeit der Schuldenübernahme besonders zu prüfen.

Bei nicht zweckentsprechender Verwendung ist eine Direktzahlung an den Vermieter oder Energieversorger nach § 22 Abs. 7 SGB II **zu prüfen**.