

Arbeitshinweise zu SGB II § 22 – Unterkunft und Heizung –

(Stand: 31.07.2017)

Inhaltsübersicht Gliederung nach Überschriften

(Hinweis: Überschriften sind mit einem Link versehen. Durch drücken Strg + anschließendes anklicken der Überschrift mit der rechten Maustaste bei gedrückter Strg-Taste erfolgt die Weiterleitung zum dazugehörigen Text. Ebenso bei Verweisungen innerhalb des Textes)

I. Gesetzestext § 22 SGB II + § 27 Abs. 3 SGB II

II. Arbeitshinweise

§ 22 Abs. 1 (KdU)

1. Kosten der Unterkunft
 - Arten der Unterkunft
 - 1.1. Mietwohnungen
 - 1.1.1. Begriffsbestimmungen
 - 1.1.2. Angemessenheit der Wohnung
 - 1.1.2.1. Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen
 - 1.1.2.2. Tabellen Angemessenheitswerte
 - 1.1.2.3. Ausnahmen von den Angemessenheitsgrenzen
 - 1.1.2.4. Möglichkeiten zur Senkung der KdU
 - 1.1.2.5. Bemühungen des LE zur Senkung der KdU
 - 1.1.3. Angemessenheit der Betriebskosten
 - 1.1.4. Verfahren bei Überschreitung der KdU (Begrenzung der KdU)
 - 1.1.5. Wirkung der Begrenzung der KdU bei Unterbrechungszeiträumen
 - 1.2. Eigentum (Haus / Wohnung)
 - 1.2.1. Angemessenheit des Eigentums
 - 1.2.2. Verfahren bei Überschreitung der KdU (Begrenzung der KdU)
 - 1.2.3. Leibrente, Nießbrauch, Wohnrecht
 - 1.2.4. Grundschuld / dingliche Sicherung
 - 1.3. Sonstige Unterkünfte / Wohnverhältnisse
 - 1.3.1. Angemessenheit
 - 1.3.2. Verfahren bei Überschreitung der KdU (Begrenzung der KdU)
 - 1.3.3. Verzicht auf Begrenzung der KdU wegen Unwirtschaftlichkeit
 2. Kosten der Heizung und Warmwasser
 - 2.1. Begriffsbestimmung
 - 2.2. Mietwohnungen
 - 2.2.1. Angemessenheit + Ausnahmen
 - 2.2.2. Verfahren bei Überschreitung der HK
 - 2.3. Eigentum (Haus/Wohnung)
 - 2.3.1. Angemessenheit + Ausnahmen
 - 2.4. Sonstige Unterkünfte / Wohnverhältnisse
 3. Nicht erforderlicher Umzug
 4. Renovierungskosten/-bedarf
 5. Weiteres zu § 22 Abs. 1 SGB II
 - 5.1. Möbeleinlagerung
 - 5.2. Betreutes Wohnen

§ 22 Abs. 2 SGB II (Instandhaltung + Reparatur Wohneigentum)

6. Instandhaltung + Reparatur bei selbstgenutztem Wohneigentum

§ 22 Abs. 3 SGB II (Wohnungsabrechnungen)

7. Betriebs- / Neben- / Heizkostenabrechnungen(allgemeines)
7.1. Nachzahlungen
7.2. Guthaben

§ 22 Abs. 4 (Ü 25 bzw. U 25, die vor dem 17.02.06 bei den Eltern ausgezogen sind, und somit nicht unter den § 22 Abs. 2a fallen)

8. Zusicherung
8.1. Zuständigkeit
8.2. Voraussetzungen(Mietangebot, Angemessenheit, Erforderlichkeit des Umzuges; Besonderheit Staffelmietverträge)
8.3. Zusicherung bei selbstverschuldetem Verlust des Wohnraumes
8.4. Fehlerhafte Zusicherung durch bisherigen Träger bei Umzug

§ 22 Abs. 5 Zusicherungen(U 25; ab dem 17.02.2006)

9. Umzug U 25 Allgemeine Erläuterungen
9.1. Betroffener Personenkreis
9.2. Grundsatz
9.3. Voraussetzungen Umzug / Erteilung Zusicherung
9.3.1. Schwerwiegende soziale Gründe
9.3.2. Eingliederung in den Arbeitsmarkt
9.3.3. Sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund
9.4. Verzicht auf Erfordernis der Zusicherung für U 25 (§ 22 Abs. 2a Satz 3)

§ 22 Abs. 6 (Wohnungsbeschaffungskosten etc.)

10. Wohnungsbeschaffungskosten
10.1. Begriffsbestimmungen
10.2. Umzugskosten
10.2.1. Allgemeines
10.2.2. Doppelte Kosten der Unterkunft
10.3. Kautionskostenübernahme
10.3.1. Voraussetzungen
10.3.2. Tilgung
10.4. Zuständigkeit
10.5. Erforderlichkeit/Veranlassung

§ 22 Abs. 7

11. Direktzahlung der KdU und HK an den Vermieter

§ 22 Abs. 8 + 9

12. Schuldenübernahme / Räumungsklage
Die Aufgaben werden aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung durch
den kommunalen Träger wahrgenommen.

I. Gesetzestext

§ 22 SGB II

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

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

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

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

(4) Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll die leistungsberechtigte Person die Zusicherung des für die neue Unterkunft örtlich zuständigen

kommunalen Trägers zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

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

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

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

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

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

1. Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen,
2. Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,
- 3.

konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden, oder

4.

konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

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

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

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

1.

den Tag des Eingangs der Klage,

2.

die Namen und die Anschriften der Parteien,

3.

die Höhe der monatlich zu entrichtenden Miete,

4.

die Höhe des geltend gemachten Mietrückstandes und der geltend gemachten Entschädigung und

5.

den Termin zur mündlichen Verhandlung, sofern dieser bereits bestimmt ist.

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

(10) Zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach Absatz 1 Satz 1 ist die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze zulässig. Dabei kann für die Aufwendungen für Heizung der Wert berücksichtigt werden, der bei einer gesonderten Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und der Aufwendungen für Heizung ohne Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall höchstens anzuerkennen wäre. Absatz 1 Satz 2 bis 4 gilt entsprechend.

II. Arbeitshinweise

§ 22 Abs. 1 SGB II

1. Kosten der Unterkunft

Arten der Unterkunft

- Mietwohnungen
- Eigentum (Wohnung/Haus/Nießbrauch/Wohnrecht/Leibrente)
- Sonstige(Möblierte Zimmer/Gartenlaube, Wohnwagen, Boot, etc.)

Nicht zu den KdU gehören Kosten **für Räume, die nicht unmittelbar für Wohnzwecke dienen** (Arbeitsräume, Werkstatt, Atelier, Büro etc.), *es sei denn, die Kosten sind nicht abtrennbar und werden auch nicht anderweitig geltend gemacht, wie z.B. im Rahmen einer Selbständigkeit und die Gesamtkosten der Wohnung sind angemessen.*

1.1 Mietwohnungen

Zu den Unterkunftskosten gehört der im Mietvertrag für die Gebrauchsüberlassung vereinbarte laufende Mietzins.

1.1.1. Begriffsbestimmungen:

- Warmmiete

Die Warmmiete umfasst die KdU und die Heizkosten.

- Nettokaltmiete

Die Nettokaltmiete ist die Kaltmiete ohne Betriebskosten und Heizkosten

- Betriebskosten(Nebenkosten)

Die Begriffe Betriebskosten und Nebenkosten werden gemeinhin synonym gebraucht und enthalten zumeist auch die Heizkosten. Sie gehören zu den meist variablen Kosten, die neben der Nettokaltmiete anfallen. Die Übernahme dieser Kosten muss zwischen Mieter und Vermieter ausdrücklich vereinbart sein, anderenfalls besteht für den Mieter keine Zahlungsverpflichtung. Nach § 1 Betriebskostenverordnung sind Betriebskosten, die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks entstehen.

Nach § 2 BetrKV sind Betriebskosten im Sinne von § 1:

- laufende öffentliche Lasten des Grundstücks(Grundsteuer)
- Kosten der Wasserversorgung (Kaltwasser; Warmwasser ist in der Regelleistung enthalten)
- Entwässerung(Abwasser)
- Heizkostenanlage sowie Brennstoff und Lieferung, Reinigung der Anlage etc. (Bei der Anwendung des § 22 SGB II sind die Heizkosten immer getrennt zu betrachten)
- Kosten des Betriebs eines Fahrstuhls
- Kosten der Straßenreinigung + Müllbeseitigung
- Kosten der Hausreinigung + Gartenpflege
- Kosten der Beleuchtung (Außenbeleuchtung und der gemeinsam genutzten Gebäudeteile wie Treppenhaus etc.)

- Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung des Gebäudes
- Hausmeisterkosten
- Kabelanschlusskosten / -gebühren (jedoch nach der Rechtsprechung (BVerwG v. 13.10.1998 – 5 B 70.98) nur, wenn sie unabhängig vom Willen des ALG II-Empfängers entstehen, d.h. der Vermieter auf den Einbau + Nutzung besteht (z.B. Selbsthilfe Bauverein) oder keine technische Möglichkeit des Ausschlusses dieser Kosten besteht Eine generelle Übernahme der Kabelkosten scheidet weiterhin aus. (BSG, AZ: B 4 AS 48/08 R)

zu den nicht abrechnungsfähigen Betriebskosten (§ 1 Abs. 2 Betriebskosten-VO) gehören z. B.:

- Verwalter-/Verwaltungskosten
(= die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen; vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit; Kosten zur Prüfung des Jahresabschlusses; Kosten für die Geschäftsführung
 - Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (Außer bei Eigentum siehe unter 6. ;Seite 19)
(= die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen
- Heizkosten
Bei den Heizkosten handelt es sich um die Kosten, die für die Erwärmung der Wohnung anfallen. Die Heizkosten können auch Kosten für die Warmwasserbereitung enthalten. Diese Kosten werden im Rahmen der Heizkosten nur berücksichtigt, wenn eine zentrale Erwärmung über die Heizungsanlage erfolgt. Wird die Erwärmung des Wassers über eine dezentrale Einrichtung (z.B. Durchlauferhitzer) sichergestellt, ist ein Mehrbedarf gem. § 21 Abs. 7 SGB II zu prüfen.
 - Vorauszahlungen
Für die Betriebs- und Heizkosten werden zumeist monatliche Vorauszahlungen im Mietvertrag vereinbart. Werden BK/HK-Vorauszahlungen vereinbart, müssen diese an dem voraussichtlichen Verbrauch ausgerichtet sein. Die Abrechnungsweise ist gem. § 566 Abs. 3 BGB jährlich vorzunehmen. Die Abrechnungsperiode darf maximal 1 Jahr betragen.
 - Möblierungskosten
Kosten für Möblierung (möbliertes Zimmer, möblierte Wohnung) gehören zu den Kosten der Unterkunft, *sofern die Wohnung ohne diese Kosten nicht angemietet werden kann. Die Gesamtkosten müssen jedoch angemessen sein. (B14 AS 14/08 R).*
 - Stromkosten
Stromkosten, die pauschal mit der Miete abgegolten werden, gehören zu den Kosten der Unterkunft. Sie dürfen nicht aus den KdU oder dem Regelbedarf herausgerechnet werden (BSG v. 24.11.2011; AZ: B 14 AS 151/10 R).

1.1.2. Angemessenheit der Wohnung

Gemäß § 22 SGB II werden Leistungen der Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Darüber hinausgehende Unterkunftskosten sind nur solange zu berücksichtigen, wie es nicht möglich oder zumutbar ist, diese

Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für 6 Monate (Abweichung möglich).

Nach § 22 Abs. 1a SGB II bestimmt sich bei leistungsberechtigten Personen, die einer Wohnsitzregelung nach § 12a Absatz 2 und 3 des Aufenthaltsgesetzes unterliegen, die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Ort, an dem die leistungsberechtigte Person ihren Wohnsitz zu nehmen hat.

1.1.2.1. Ermittlung Angemessenheitsgrenzen

Zur Feststellung der Angemessenheit in Bezug auf die Größe der Unterkunft sind die für Schleswig-Holstein vorliegenden Verwaltungsbestimmungen zum Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz (VB-SHWoFG) zu berücksichtigen. Unter der Nr. 3.2.2. zu § 8 VB-SHWoFG werden die angemessenen Wohnungsgrößen aufgeführt. Bezüglich der angemessenen Kosten der Unterkunft wird auf das erstellte Gutachten vom Institut Wohnen und Umwelt (IWU) zurückgegriffen, das auf Veranlassung des kommunalen Trägers erstellt wurde. Die auf dieser Grundlage festgestellten Angemessenheitsgrenzen werden in Abständen von 2 Jahren durch das IWU überprüft und entsprechend angepasst. Zusätzlich werden wie bisher beim Team 6 (Widerspruchsstelle) Wohnungsanzeigen gesichtet und archiviert, um belegen zu können, dass Wohnraum zu den festgesetzten Angemessenheitsgrenzen auch weiterhin tatsächlich vorhanden ist. Hierzu bitte die vorgelegten Mietangebote an die WS-Stelle in Kopie weiterleiten.

1.1.2.2. Tabellen Angemessenheitswerte

(Gültig ab **Juli 2017!**)

Haushalte	In Flensburg gültige Richtwerte für die Angemessenheit der KdU	Zahl der Wohnräume	Wohnfläche (Orientierungswerte)
Personen	Regelfall*1		
1	373		bis zu 50 qm
2	453	2	oder bis zu 60 qm
3	536	3	oder bis zu 75 qm
4	601	4	oder bis zu 85 qm
5	689	5	oder bis zu 95 qm
jede weitere Person *2	weitere 77 €	1 weiterer Raum	oder weitere 10 qm

***1 Bei Ausnahmetatbeständen kann die Angemessenheitsgrenze um eine individuelle Abweichung lt. Begründung angepasst werden (maximale Kostenerhöhung bis zu 1 Person mehr).**

***2 Der Wert für jede weitere Person in Haushalten über 5 Personen dient nur als grobe Richtschnur, der durch Mittelung der Steigerung von 3 auf 4 Personen und von 4 auf 5 Personen**

ermittelt wurde. In diesem Marktsegment ist erfahrungsgemäß sowohl das Angebot als auch die Nachfrage nur sehr gering. Hier ist in jedem Fall eine sorgfältige Einzelfallprüfung notwendig.

In den Angemessenheitswerten sind Betriebskosten (ohne Heizung, hierzu siehe [Ziff. 2.2.1.](#)) enthalten. Diese sollten mindestens **1,30 €** je m² betragen. (Ausnahme: Die Angemessenheitsgrenze wird trotz einer fiktiven Berücksichtigung der Mindestgrenze von **1,30 €** je m² nicht erreicht.)

Höhere BK-Kosten sind jedoch möglich, wobei die Gesamtangemessenheitsgrenze (Grundmiete + BK) zu beachten ist.

Bezüglich der Wohnungsgrößen/Wohnräume können auch Abweichungen erfolgen, da die Wohnungsgröße nur einen Anhaltspunkt darstellt und letztendlich die Kosten für die Angemessenheit ausschlaggebend sind.

1.1.2.3. Ausnahmen von den Angemessenheitsgrenzen:

- **Tod eines Familienmitglieds**
Für den Fall des Ablebens eines Familienmitgliedes in der Haushaltsgemeinschaft ist im Regelfall für die Dauer von 18 Monaten für die Bemessung der angemessenen KdU die bisherige Personenzahl maßgebend, soweit kein Wohnungswechsel erfolgt. Anschließend ist die Begrenzung der KdU wie unter Ziffer [1.1.4.](#) beschrieben einzuleiten.
- **Mieterhöhung/Betriebskostenerhöhung**
Bei Mieterhöhungen (Grundmiete) ist deren Rechtmäßigkeit zu überprüfen insbesondere ist das Mieterhöhungsverfahren nach § 557 ff BGB zu beachten. Wird eine Mieterhöhung als nicht rechtmäßig eingestuft, *ist die Begrenzung der Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II einzuleiten, da eine aufgrund einer unwirksamen Vereinbarung getätigte Zahlung als nicht angemessen im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II anzusehen ist (BSG v. 22.09.2009; AZ: B 4 AS 8/09 R)*. Der LE ist darauf zu verweisen, dass er gegen die unrechtmäßige Mieterhöhung rechtlich vorgehen kann und ggf. die Hilfe von Beratungsinstitutionen (Anwalt, Verbraucherzentrale, Mieterbund usw.) zur Abklärung der Rechtmäßigkeit der Mieterhöhung in Anspruch nehmen kann. Stellt sich hierbei heraus dass die Mieterhöhung doch rechtmäßig war, erfolgt eine rückwirkende Anerkennung.

Bei den Betriebskosten werden die dem Vermieter entstandenen Kosten umgelegt. Hier ist darauf zu achten, dass lediglich die umlagefähigen Kosten ([siehe 1.1.1.](#)) in der Abrechnung enthalten sind. Wird durch die Berücksichtigung der Mieterhöhung / Betriebskostenerhöhung die Angemessenheitsgrenze überschritten ist ggf. eine Begrenzung der KdU zu veranlassen. Eine KdU-Begrenzung erfolgt jedoch nur, wenn die Angemessenheitsgrenze erheblich überschritten wird. Hierbei ist als Orientierungswert/Maßstab die 10%-Regelung ([siehe 1.1.4.](#)) anzusetzen.

- **Getrennt lebende Ehepartner oder eingetragene Lebenspartnerschaft**
Bei Getrenntleben bleibt die bisherige Personenzahl bei dem in der Wohnung verbleibenden Partner bis zur Rechtskraft der Scheidung bzw. Aufhebung der Lebenspartnerschaft - längstens jedoch 12 Monate nach erfolgter Trennung – maßgeblich, soweit kein Wohnungswechsel erfolgt. Anschließend ist die Begrenzung der KdU wie unter Ziffer [1.1.4.](#) beschrieben einzuleiten.

Sobald eine ernsthafte Trennung der Partner vorliegt, liegt keine gemeinsame BG mehr vor. Dies muss nicht erst ab dem Beginn der Anmietung/des Bezuges einer eigenen Wohnung so sein. Auch innerhalb der bestehenden Wohnung kann eine Trennung erfolgen/vollzogen werden. Sobald die Trennung/ der Trennungswille glaubhaft dargelegt wird (z.B. durch regelmäßige Vorlage von Mietangeboten / Bitte um Erteilung einer Zusage) sind die Partner als jeweils eigene BG zu behandeln.

- Trennung Einstandsgemeinschaft
Erfolgt hier eine Trennung wird die bisherige Personenzahl bei dem in der Wohnung verbleibenden Partner grundsätzlich längstens bis zu 6 Monaten für die Angemessenheit berücksichtigt, soweit kein Wohnungswechsel erfolgt. Anschließend ist die Begrenzung der KdU wie unter Ziffer 1.1.4. beschrieben einzuleiten.

Sobald eine ernsthafte Trennung vorliegt ist bezüglich der BG wie bei Trennung der Ehepartner zu verfahren.

- Schwangerschaft
Bei Schwangerschaft ist die bisher maßgebliche Personenzahl ab dem Tag der Vorlage des Mutterpasses zu erhöhen.
- Besucher/temporäre Bedarfsgemeinschaft
Bei besuchweisem Aufenthalt von Familienmitgliedern oder anderen Personen im Haushalt ist **in der Regel** nur die Anzahl der Personen maßgebend, die sich nicht nur vorübergehend im Haushalt aufhalten (kein Vorhalten von zusätzlichem Wohnraum). Im Rahmen des Umgangsrechts kann dies anders sein. Ausnahmsweise kann auch in Einzelfällen ein erhöhter Wohnbedarf entstehen. Die Rechtsprechung (LSG Schleswig, AZ L 11 AS 105/10 B) legt hier jedoch hohe Maßstäbe an. Es ist nicht grundsätzlich ein Wohnbedarf vorzuhalten, wenn ein oder mehrere Kinder nur vorübergehend bei den Eltern/einem Elternteil wohnen. Es sind vielmehr die Umstände des Einzelfalls zu prüfen. Kriterien können der zeitliche Umfang des Umgangsrechtes (nicht nur einzelne Tage; sondern mindestens 2 Wochenenden mtl. sowie zusätzliche Besuche in Ferienzeiten; ca. ½ der jeweiligen Ferienzeiten), das Alter, individuell erhöhte Raumbedarfe (Wohnungszuschnitt), die Entfernung zum Haushalt des Elternteils usw. sein.

Für kurzfristige Besuche können die Kinder auch „zusammenrücken“. Ebenfalls ist nicht für jedes Kind ein eigener Raum notwendig. Ebenso ist es zumutbar beim Besuch mehrerer Kinder dies entsprechend so zu organisieren, das nicht alle Kinder zur selben Zeit das Umgangsrecht wahrnehmen und für alle Wohnraum geschaffen werden muss (z.B. 4 Kinder = je 2 Kinder wöchentlich abwechselnd).

Die Ausübung des Umgangsrechts muss ermöglicht werden, aber nicht optimiert sein!

Teilen sich aber z.B. beide Elternteile das Sorgerecht und das Kind befindet sich jeweils zur Hälfte im jeweiligen HH (sog. Wechselmodell), ist das Kind bei der Angemessenheitsgrenze mit zu berücksichtigen. Aufgrund der ungewöhnlichen Konstellation ist jedoch zu klären wann sich das Kind bei welchem Elternteil aufhält und ggf. eine Prüfung der Angaben und der tatsächliche Aufenthalt des Kindes durch den Außendienst einzuleiten.

- Pflegebedürftige/Behinderte
Bei Behinderten, insbesondere bei qualifizierter Pflegebedürftigkeit (Pfleigestufen I bis III nach § 37 Abs. 1 SGB XI) sollen bei zusätzlichem Raumbedarf Kosten für eine weitere Person als angemessen berücksichtigt werden.
- *Bei der vollstationären Aufnahme von Ehegatten oder Lebenspartnern ist für die Beurteilung der Angemessenheit der KdU im Regelfall für die Dauer von längstens 24 Monaten die bisherige Personenzahl maßgebend, soweit kein Wohnungswechsel erfolgt. Anschließend ist die Begrenzung der KdU wie unter Ziffer 1.1.4. beschrieben einzuleiten.*
- Vorläufige Leistungen auf Ansprüche außerhalb SGB XII und SGB II
Bei vorläufigen Leistungen i. S. v. § 43 SGB I auf Ansprüche gegen andere Sozialleistungsträger außerhalb von SGB XII und SGB II sind die tatsächlichen KdU anzuerkennen.
- Übernahme zugewiesener Wohnungen
Wenn Leistungsberechtigte eine von der Stadt Flensburg zugewiesene Wohnung zu geänderten Konditionen (höhere Miete) selbst übernehmen, ist von der Beschränkung auf

die bisherigen Kosten der Unterkunft abzusehen und es ist entsprechend der 10 % Regelung für bestehenden Wohnraum (s. 1.1.4) zu verfahren.

- Sonstige besondere Einzelfälle

Unter Berücksichtigung der Besonderheit des Einzelfalles sind abweichende Entscheidungen möglich, z. B. Leistungsgewährung als Darlehen, Krankheit, Alter (ggf. auch bei „betreutem Wohnen“), Unzumutbarkeit des Umzuges aus sonstigen Gründen ([siehe auch Ziff 1.3.3.](#)).

Eine Abweichung von den Angemessenheitsgrenzen ist in der Akte zu dokumentieren.

1.1.2.4. Möglichkeiten zur Senkung der KdU

Zur Senkung der KdU ergeben sich u. A. folgende Möglichkeiten:

1. Umzug / Wohnungswechsel

Hierbei sind die Kündigungsfristen zu beachten. Der Kostensenkung durch Vermieten oder auf andere Weise ist gegenüber einem Umzug /Wohnungswechsel der Vorzug einzuräumen, da mit einem Wohnungswechsel zumeist noch weitere Kosten (ggf. Wohnungsbeschaffungskosten und Kaution) verbunden sind. Entsprechende Maßnahmen sind mit den Leistungsberechtigten abzustimmen. Wird die Angemessenheitsgrenze um weniger als 10% überschritten ist von einer Unwirtschaftlichkeit eines Umzuges auszugehen und von einer Aufforderung zur Senkung der KdU abzusehen.

2. Verhandlung mit dem Vermieter mit dem Ziel der Mietpreisreduzierung

Auf diese Form die KdU zu senken sollte der LE insbesondere hingewiesen werden, da diese Möglichkeit häufig nicht in Betracht gezogen wird.

3. Untervermietung

Regelungen über die Untervermietung von Wohnraum finden sich in § 553 BGB. Danach muss der Vermieter die Untervermietung grundsätzlich erlauben, wenn für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse daran entsteht. Die Mietbegrenzung stellt ein berechtigtes Interesse dar. Bei Untervermietung ohne die erforderliche Erlaubnis kann der Vermieter auf Unterlassung klagen. Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.

Es ist darauf hinzuwirken, dass im Untermietvertrag/Mietangebot die KdU aufgeschlüsselt werden. Dies ist erforderlich um die Angemessenheit der KdU (Aufteilung BK / HK) feststellen zu können. Werden die HK nicht besonders ausgewiesen, ist zur Prüfung der Angemessenheit der untervermieteten Räumlichkeiten 1,00 € je qm von den Gesamtmietkosten als HK in Abzug zu bringen.

Die zum Zweck der Senkung der KdU erzielten Einnahmen mindern gem. Rd.Zi. 11.75 der Hinweise der BA zu § 11 SGB II die KDU. Die Versicherungspauschale von 30,00 EUR im Rahmen der Einkünfte ist nicht abzusetzen.

4. Aufnahme von Verwandten

Die Aufnahme von nahen Familienangehörigen in die Wohnung stellt kein Untermietverhältnis gem. § 540 BGB dar, so dass eine Zustimmung des Vermieters nicht erforderlich ist. Die Aufnahme der Verwandten ist jedoch wegen einer möglichen Erhöhung der Nebenkostenzahlung dem Vermieter anzuzeigen.

Die Aufnahme des nicht ehelichen Lebenspartners in die Wohnung bedarf zwar der Zustimmung des Vermieters, dieser kann die Zustimmung aber nur in Ausnahmefällen verweigern (z. B. Vermieter ist katholische Einrichtung)

1.1.2.5. Bemühungen des LE zur Senkung der KdU

Die Bemühungen des LE zur Senkung der KdU sind von diesem nachzuweisen und zu dokumentieren. Der LE muss substantiiert darlegen, dass für ihn in dem in Rede stehenden Zeitraum (6 Monate) eine seinem Bedarf angemessene Wohnung auf dem örtlichen Wohnungsmarkt trotz ernsthafter und intensiver Bemühungen nicht auffindbar oder ihm eine geeignete Wohnung nicht zugänglich war. Bei der Suche nach angemessenem Wohnraum ist es dem LE zuzumuten, kontinuierlich und konsequent allen Angeboten nachzugehen und das Ergebnis der Bemühungen unter Benennung von Art, Ort, Zeit und beteiligten Personen nachvollziehbar zu dokumentieren (OVG Münster 12.3.97 – 8 A 986/95). Die bloße Vorlage von Wohnungsanzeigen aus örtlichen Zeitungen und Kopien von Wohnungsbewerbungsschreiben genügt diesen Anforderungen nicht.

Beispiel Dokumentation:

Da-tum	Adresse	Grund-miete	Betriebs-kosten	Heiz-kosten	Vermieter / Makler	Ergebnis der Kon-taktaufnahme

1.1.3. Angemessenheit der Betriebskosten

Soweit für die Betriebskosten eine monatliche Vorauszahlung vereinbart ist, spielen der Abrechnungsmaßstab (z. B. die Personenzahl) oder die Wohnungsgröße eine entscheidende Rolle, da die Kosten als variable Größe das Bild der KdU durchaus verfälschen können. Zumeist ist bei der Vorauszahlung im Mietvertrag keine Bestimmung über den Abrechnungsmaßstab getroffen, sodass die Wohnungsgröße als Grundlage dient. Wie sich aus der aktuellen Markterhebung ergibt, liegen die durchschnittlichen Betriebskosten in Flensburg auf der Angebotsseite bei 1,52 € je m². Bei Mietangeboten ist daher der Betrag von ca. 1,30 Euro monatlich je m² als realistischer Mindestbetrag zur Feststellung der Angemessenheit zugrunde gelegt werden.

Hier ein Beispiel für eine nicht angemessene Wohnung :

1-Personen-Haushalt, Wohnungsgröße = 50 qm, KdU = 370,00 Euro.

Grundmiete : 280,00 EUR
Betriebskosten-VZ : 40,00 EUR
Heizkosten-VZ : 50,00 EUR

Auf den ersten Blick betrachtet ist die KdU mit 320,00 Euro für 1 Person angemessen. Bei näherer Betrachtung stellt sich heraus, dass die Vorauszahlung für die Betriebskosten lediglich 40,00 Euro beträgt. Realistisch wäre jedoch eine Vorauszahlung von ca. 65,00 Euro (1,30 EUR/m²), da ansonsten mit einer hohen Nachzahlung bei der Jahresabrechnung zu rechnen wäre. Die KdU wären somit unangemessen. Ein Gegenbeweis, dass die Betriebskosten ggf. unter dem Mindestbetrag von **1,30 € je m²** liegen, könnte z. B. durch Vorlage der letzten Jahresnebenkostenabrechnung für die Wohnung erbracht werden.

1.1.4. Verfahren bei Überschreitung der KdU (Begrenzung der KdU)

Sowohl bei Erstanträgen als auch bei Fortzahlungsanträgen mit Überschreitungen der Angemessenheitsgrenzen bei den Kosten der Unterkunft (KdU) um mehr als 10 % (=Toleranzgrenze; es wird auf volle Euro aufgerundet) ist eine Begrenzung der KdU (1. Anhörung; 2. Absenkung nach Anhörungsfrist im Rahmen des FZ-Antrages/Bewilligungsbescheides) zu veranlassen, es sei denn, dass Gründe ([siehe Ausnahmen unter 1.1.2.3..](#)) vorliegen, die eine Anerkennung einer höheren Grenze der Kosten der Unterkunft rechtfertigen. Wird eine Begrenzung der KdU (Anhörung) ausgesprochen und nach Ablauf der gesetzten Frist vollzogen (im Rahmen des Bewilligungsbescheides), erfolgt eine Absenkung der KdU (*Kürzung/Berücksichtigung in A2LL unter anerkannter Miete; keine Kürzung bei den NK!*) auf den angemessenen Betrag (im Regelfall der Richtwert der Angemessenheitstabelle Ziff. 1.1.2.2.) ohne Berücksichtigung des 10%-tigen Aufschlages für bestehenden Wohnraum. Die 10%-Regelung kommt nur bis zu einem Umzug zum Tragen oder bei Erstanträgen.

Bei Erstanträgen/bei erstmaliger Leistungsbewilligung ist für eine sofortige Absenkung der Kosten der Unterkunft auf eine angemessene Höhe der Aufwendungen Voraussetzung, dass der erwerbsfähige Hilfebedürftige von seiner Obliegenheit, die Kosten auf ein angemessenes Niveau zu senken, zurechenbar Kenntnis hatte (BSG-Urteil, AZ: B 4 AS 19/09 R). Dies ist z.B. dann der Fall, wenn der Kunde sich hat beraten lassen und auf die Angemessenheitsgrenzen hingewiesen wurde oder wenn er aufgrund eines Auszuges aus dem elterlichen Haushalt aufgrund des Leistungsbezuges der Eltern über die Regelungen des SGB II informiert war (SGB II-Merkblatt). Ist dies nicht der Fall ist das 6-monatige Begrenzungsverfahren einzuleiten. Waren dem LE die Regelungen über die Angemessenheitsgrenzen der Unterkunft zum Zeitpunkt der Anmietung der Wohnung bekannt, erfolgt die Begrenzung der KdU ab Antragstellung.

Das Begrenzungsschreiben (Anhörung) ist auch bei Neuanträgen im Clearing, mit einem Bewilligungszeitraum von 6 Monaten, zu veranlassen.

Eine Verkürzung des Bewilligungszeitraumes erfolgt nicht. Die Begrenzung der Kosten der Unterkunft ist auf den Bewilligungszeitraum, in der Regel 6 Monate, abzustimmen. Dies soll u. A. die Nachfrage nach angemessenem Wohnraum auf dem Wohnungsmarkt entzerren, als auch zusätzliche Fortzahlungsanträge vermeiden. Die Entscheidung über die Angemessenheitsgrenze unter Berücksichtigung der Ausnahmetatbestände trifft die Sachbearbeitung im eigenen Ermessen.

1.1.5. Wirkung der Begrenzung der KdU bei Unterbrechungszeiträumen

Bei der Wirkung der Begrenzung der Kosten der Unterkunft ist zu unterscheiden ob ein Umzug in eine neue Wohnung erfolgt ist bzw. ob die bisherige Wohnung beibehalten wurde.

a) Kunde ist umgezogen

Nach Beendigung der Hilfebedürftigkeit und einem erfolgten Umzug wirkt eine Begrenzung der Kosten der Unterkunft im Regelfall nicht fort. Es ist somit ein neues Begrenzungsverfahren notwendig (BSG v. 30.08.2010 AZ: B 4 AS 10/10 R). Ausnahmen von dieser Regelung sind gegeben, wenn der Abschluss des Mietvertrages (=Begründung der rechtlichen Verpflichtung zur Mietzahlung) für die neue Wohnung während der Hilfebedürftigkeit geschlossen wurde bzw. wenn der Kunde bössgläubig war, also zurechenbar sowohl in Kenntnis des zu erwartenden SGB II-Leistungsbezuges als auch der unangemessenen tatsächlichen KdU einen Mietvertrag abschließt. **Also nur in den Fallkonstellationen bei denen der Kunde wusste, dass er wieder hilfebedürftig wird als auch, dass die Kosten der neuen Wohnung unangemessen sind (Kunde muss Kenntnis von den Angemessenheitsgrenzen haben), wirkt eine Begrenzung der KdU weiterhin fort. Ansonsten ist bei einer Neuanmietung mit Unterbrechung der Hilfebedürftigkeit wieder ein erneutes Begrenzungsverfahren einzuleiten.**

b) Kunde ist nicht umgezogen

Bei einer Unterbrechung des Leistungsbezugs wegen Überwindung der Hilfebedürftigkeit für 1. Monat oder länger ist ein erneutes Mietbegrenzungsverfahren einzuleiten (BSG v. 09.04.2014, Az.: B 14 AS 23/13 R). Die Abmeldung bei gleichzeitig fortbestehender Hilfebedürftigkeit (z.B. bei Überbrückung eines Monats durch Einsatz des Schonvermögens) ist nicht ausreichend. Für das neue Mietbegrenzungsverfahren ist eine Verkürzung der Frist zu prüfen. Bei kurzen Unterbrechungen (bis 3 Monate) soll die neue Frist für die Mietbegrenzung regelmäßig auf 3 Monate beschränkt werden, wenn der Leistungsberechtigte von einer lediglich kurzfristigen Unterbrechung (z.B. befristeter

Arbeitsvertrag oder vorübergehende Überstunden wegen Krankheitsvertretung) ausgehen musste.

1.2. Eigentum (Haus / Wohnung)

Nach der Rechtsprechung des BSG besteht für Wohnungseigentum ein gesteigerter Vermögensschutz im Sinne § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II, der sich in der Wohnungsgröße niederschlägt. Demnach fallen folgende selbstgenutzten Eigentumswohnungen bzw. Eigenheime unter das Schonvermögen:

Anzahl der Personen im Haushalt	Eigentumswohnung / Haus bis zu qm:
Einzelperson	80
Haushalt mit 2 Pers.	80
Haushalt mit 3 Pers.	100
Haushalt mit 4 Pers.	120
Für jede weitere Person	+20

Zu den zu berücksichtigenden Kosten der Unterkunft dieser Wohnungen gehören:

- Schuldzinsen, die aufgrund des Erwerbs des Gebäudes anfallen, einschließlich Geldbeschaffungskosten (z.B. Bereitstellungszinsen)
- Betriebskosten (siehe Mietwohnungen Ziff. 1.1.1.)
- Erhaltungsaufwand (Erläuterungen hierzu siehe auch § 22 Abs. 2 SGB II (neu eingefügt ab 4/2011)
(= 1. Schönheitsreparaturen im üblichen Turnus; Achtung: Starre Fristen sind lt. BGH im Mietrecht nicht mehr zulässig; auch der Eigentümer muss daher den Bedarf konkret darlegen; 2. Notwendige Ausbesserungsarbeiten); Ein Eigentümer, der eine reparaturbedürftige Immobilie erwirbt, kann hierfür keinen Erhaltungsaufwand geltend machen.
- Heizkosten (siehe weitere Hinweise unter Ziffer 2)

Keine berücksichtigungsfähigen Kosten sind:

- Tilgung von Darlehensschulden;
- Schuldzinsen, die nach Vereinbarung mit dem Kreditgeber gestundet worden sind;
- Wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen (z.B. neue Heizungsanlage; Dachsanierung); wenn unabweisbar, kommt hierfür ein Darlehen nach Abs. 8 in Betracht. (Wird für wertsteigernde Maßnahmen ein Darlehen z. B. bei einer Bank aufgenommen, sind weder Tilgung noch Zinsen bei den Hauslasten zu berücksichtigen.)
- Steuerstrafen, Zahlungen aus Eigentümerhaftung;

In einer Wohnungseigentümergeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) gelten folgende Besonderheiten:

- Bei Eigentumswohnungen wird ein Hausgeld als allgemeine Umlage erhoben. Diese ist bis auf die darin enthaltenen Warmwasserkosten zu berücksichtigen;
- Das gilt auch, wenn mit dem Hausgeld Rücklagen für wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen gebildet werden; es sei denn, der Hilfebedürftige hätte mit seiner Stimme einen darauf gerichteten Eigentümerbeschluss verhindern können;
- Rücklagen, die nicht der Wohnung zu dienen bestimmt sind (z.B. für Garage oder Grünfläche), können nicht berücksichtigt werden.

1.2.1. Angemessenheit des Eigentums

Aus Gründen der Gleichbehandlung müssen Eigentümer und Mieter bei der Berechnung der KdU im Wesentlichen nach den gleichen Grundsätzen behandelt werden. Deswegen

gelten für Wohneigentum und Mietwohnungen grundsätzlich die gleichen Angemessenheitsgrenzen (siehe Ziff. 1.1.4). Die vermögensrechtliche Schutzvorschrift des § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II bedeutet nicht, dass sich die KdU nach den für selbst genutztes Wohneigentum großzügigeren Wohnflächengrenzen richtet.

Grundsätzlich ist wie bei Mietwohnungen zu verfahren, jedoch sind hier im Rahmen der Prüfung die besonderen Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen. Im Einzelfall kann sich ergeben, dass höhere Anforderungen an die Zumutbarkeit einer Kostensenkungsmaßnahme zu stellen **sind**. So können Kostensenkungsmaßnahmen etwa dann unzumutbar sein, wenn die Finanzierung der Immobilie besonders weit fortgeschritten ist. Auf der anderen Seite kann sich derjenige nicht auf die Unzumutbarkeit berufen, bei dem sich die Tilgung einer Darlehensschuld unter Berücksichtigung von Alter, Berufsweg, Dauer der Arbeitslosigkeit und Höhe der Lohnersatzleistungen als absolut unrealistisch erweist.

Grundsätzlich gilt daher: Ist die Finanzierung besonders weit fortgeschritten und wurde besonders viel Eigenkapital eingesetzt, spricht dies umso eher für die Unzumutbarkeit einer Kostenbegrenzungsmaßnahme selbst genutzten Eigentums. Zu berücksichtigen ist auch die Höhe der monatlich zu entrichtenden Zinsen und Abträge. Liegen diese besonders deutlich über der Angemessenheitsgrenze, muss der Kunde Maßnahmen zur Kostensenkung ergreifen. Dem Kunden ist es insbesondere zuzumuten, bei der finanzierenden Bank (oder dem sonstigen Darlehensgeber) um eine Aussetzung, Stundung, Streckung des Darlehens zu bitten. Hat der Hilfebedürftige die Wohnimmobilie in einem nicht oder eingeschränkt bewohnbaren Zustand erworben und sind die hohen KdU darauf zurückzuführen, dass er Kredite zur Instandsetzung aufnehmen mussten, spricht das ebenfalls gegen eine Übernahme der unangemessenen KdU.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass es bei besonders gelagerten Fällen/Fallgruppen (wie bei den Kosten der Unterkunft für Mietwohnungen) (siehe auch 1.1.2.3) auch zu Auswirkungen auf die Höhe der festzulegenden Angemessenheitsgrenze kommen kann. Bei der Prüfung einer KdU-Begrenzung sind somit mehrere komplexe Faktoren zu berücksichtigen und ggf. gegeneinander abzuwägen. Der Sachbearbeiter hat an Hand dieser Faktoren eine nachvollziehbare Entscheidung zu treffen und diese dem TL zur Kenntnis vorzulegen.

1.2.2. Verfahren bei Überschreitung der KdU (Begrenzung der KdU)

Bezüglich des Verfahrens sind die Regelungen für Mietwohnungen entsprechend anzuwenden (siehe 1.1.4.).

1.2.3. Leibrente, Nießbrauch, Wohnrecht

Ist das Grundstück mit einem dinglichen Wohnrecht eines Dritten belastet, auf das der Eigentümer Zahlungen leistet, dienen diese Zahlungen dem Erwerb des Eigentums. Sie sind daher – wie Tilgungsraten – nicht berücksichtigungsfähig.

1.2.4. Grundschuld / dingliche Sicherung

Ist der sofortige Verbrauch oder die sofortige Verwertung von zu berücksichtigendem Vermögen nicht möglich oder bedeutete dieser eine besondere Härte, sind die Leistungen nach § 24 Abs. 5 SGB II als Darlehen zu erbringen. Nach Satz 2 können sie davon abhängig gemacht werden, dass der Anspruch auf Rückzahlung dinglich oder in anderer Weise gesichert wird.

Die Sicherung durch Grundschuld usw. ist somit gesetzlich ermöglicht. Im Einzelfall kann hiervon unter Rückgriff auf den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit abgesehen werden:

- wenn sich aus dem Grundbuch ergibt, dass die Eintragung einer Grundschuld wirtschaftlich nicht sinnvoll ist (z.B. weil Banken oder andere Kreditgeber das Grundstück mit vorrangigen

Grundsicherungsrechten bis über den Verkehrswert hinaus belastet haben und der Hilfebedürftige auf die gesicherten Kreditverbindlichkeiten noch keine hinreichenden Zins- und Tilgungszahlungen geleistet hat),
- wenn nur eine absehbare vorübergehende Hilfebedürftigkeit besteht, mit der sich der Aufwand einer notariellen Grundschuldbestellung nicht rechtfertigen lässt.

1.3. Sonstige Unterkünfte / Wohnverhältnisse

(Wohnwagen, Gartenlaube, Schiff, etc.)

Zu den berücksichtigungsfähigen KdU gehören die mit der Nutzung verbundenen Kosten (z.B. Stellplatzkosten f. Wohnwagen, Liege-/Hafengebühren bei Schiffen, usw.), **soweit sie wohnungsbezogen unerlässlich sind.**

Für die Obdachlosenunterkunft der Stadt Flensburg sind die hierfür festgesetzten KdU als angemessen anzuerkennen.

Die Kosten einer von der Stadt zugewiesenen Unterkunft für Leistungsberechtigte sind regelmäßig für längstens 6 Monate zu übernehmen. Das Mietbegrenzungsverfahren ist mit dem hierfür vorgesehenen Mietbegrenzungsschreiben einzuleiten. Die Frist ist um weitere 6 Monate zu verlängern, wenn die Fachstelle für Wohnhilfen und Schuldnerberatung der Stadt Flensburg bestätigt, dass der Leistungsberechtigte sich erfolglos um eine angemessene Unterkunft bemüht hat.

Aufgrund der Pflicht zur zeitnahen Belehrung ist für die Verlängerung ein erneutes Mietbegrenzungsschreiben an den Leistungsberechtigten zu richten.

1.3.1. Angemessenheit

Für die Angemessenheit sind die KdU bei Mietwohnungen als Anhaltspunkt zugrunde zu legen. In besonders gelagerten Fällen/Fallgruppen können wie bei den Kosten der Unterkunft für Mietwohnungen ([siehe auch 1.1.2.3](#)) abweichende Entscheidungen getroffen werden. Diese sind jedoch zu begründen.

1.3.2. Verfahren bei Überschreitung der KdU (Begrenzung der KdU)

Bezüglich des Verfahrens sind die Regelungen für Mietwohnungen entsprechend anzuwenden ([siehe 1.1.4](#)).

1.3.3 Verzicht auf Begrenzung der KdU wegen Unwirtschaftlichkeit

Nach § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II muss eine Begrenzung der KdU nicht gefordert werden, wenn dies unter Berücksichtigung der für den Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre. Hierzu sind die die Angemessenheitsgrenze übersteigenden KdU von 12 Monaten und die anfallenden, für den Umzug angemessenen notwendigen Kosten (Umzugswagen, Helfer etc.), gegenüber zu stellen. Darlehensweise zu gewährende Kautionen oder Genossenschaftsanteile sind hierbei nicht zu berücksichtigen.

Ebenso kann von der Begrenzung der KdU abgesehen werden, wenn die Leistungsberechtigte Person in naher Zukunft aus dem Leistungsbezug ausscheiden wird, weil ein ausreichender Rentenbezug oder eine Arbeitsaufnahme mit ausreichendem Einkommen bevorstehen. Auch hier ist eine Vergleichsberechnung bezogen auf den Zeitraum bis zum Eintritt des Ereignisses zu fertigen. Bei einer Arbeitsaufnahme ist es notwendig, dass ein entsprechender Arbeitsvertrag vorliegt. Allein eine Prognose, dass ev. eine Arbeitsaufnahme in naher Zukunft erfolgen wird ist hierfür nicht ausreichend.

Eine Begrenzung zu einem späteren Zeitpunkt wird durch diese Regelung nicht ausgeschlossen und ist weiterhin möglich.

2. Kosten der Heizung und Warmwasser

2.1. Begriffsbestimmung:

Heizkosten

Bei den Heizkosten handelt es sich um die Kosten, die für die Erwärmung der Wohnung anfallen. Warmwasser wird im Rahmen der Heizkosten nur berücksichtigt, wenn eine zentrale Erwärmung über die Heizungsanlage erfolgt. Wird die Erwärmung des Wassers über eine dezentrale Einrichtung (z.B. Durchlauferhitzer) sichergestellt, ist ein Mehrbedarf gem. § 21 Abs. 7 SGB II zu prüfen.

2.2. Mietwohnungen

Die HK-Vorauszahlungen müssen wie auch die BK-Vorauszahlung im Mietvertrag vereinbart worden sein, anderenfalls besteht für den Mieter keine Zahlungsverpflichtung. Ebenso müssen die VZ an dem tatsächlichen Verbrauch ausgerichtet sein. Die Abrechnungsweise ist gem. § 556 Abs. 3 BGB jährlich vorzunehmen. Die Abrechnungsperiode darf maximal 1 Jahr betragen.

2.2.1. Angemessenheit + Ausnahmen

Eine generelle Angemessenheitsgrenze gibt es nicht mehr. Die Angemessenheit der Aufwendungen für Heizung ist von zahlreichen und schwer feststellbaren Faktoren abhängig; die Rechtsprechung geht deswegen von der Vermutung der Angemessenheit der tatsächlich entstandenen Aufwendungen aus; im Zweifel muss der Leistungsträger das Vorliegen konkreter Anhaltspunkte für ein unangemessenes Heizverhalten darlegen und beweisen. Grundsätzlich sind daher die tatsächlichen Heizkosten als angemessen anzusehen. Eine Begrenzung der Heizkosten ist nur noch bei unwirtschaftlichen Verhalten vorzunehmen.

Es ist nur die Übernahme unverhältnismäßig hoher Heizkosten auszuschließen. Anhaltspunkte dafür, dass die Heizkosten unangemessen hoch/unwirtschaftlich sind, können sich insbesondere daraus ergeben, dass die tatsächlich anfallenden Kosten die durchschnittlich aufgewandten Kosten aller Verbraucher für eine Wohnung der den abstrakten Angemessenheitskriterien entsprechenden Größe signifikant überschreiten. Nach einem Urteil des BSG (B 14 AS 36/08 R) kann zur Bestimmung eines solchen Grenzwertes für den Regelfall einer mit Öl, Erdgas oder Fernwärme beheizten Wohnung, der von der co2online GmbH in Kooperation mit dem Deutschen Mieterbund erstellt und durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit geförderten "Kommunalen Heizspiegel" bzw. - soweit diese für das Gebiet des jeweiligen Trägers fehlen - der "Bundesweite Heizspiegel" herangezogen werden. Da hier kein kommunaler Heizspiegel besteht, ist auf den "Bundesweiten Heizspiegel" zurückzugreifen. Aus diesem Heizspiegel ergeben sich Vergleichswerte für öl-, erdgas- und fernwärmebeheizte Wohnungen, gestaffelt nach der von der jeweiligen Heizungsanlage zu beheizenden Wohnfläche, die hinsichtlich des Heizenergieverbrauchs zwischen "niedrig", "mittel", "erhöht" und "zu hoch" unterscheiden. Der Grenzwert, den das BSG zu Grunde legt, ist das Produkt aus dem Wert, der auf "zu hohe" Heizkosten bezogen auf den jeweiligen Energieträger und die Größe der Wohnanlage hindeutet (rechte Spalte), und dem Wert, der sich für den Haushalt des Hilfebedürftigen als abstrakt angemessene Wohnfläche nach den Ausführungsbestimmungen der Länder zu § 10 Abs 1 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) bzw. § 5 Abs 2 Wohnungsbindungsgesetz aF (WoBindG) ergibt. (Es ist nicht die tatsächliche Wohnfläche zu berücksichtigen!)

Der Leistungsempfänger kann also im Regelfall die tatsächlichen Heizkosten nur bis zur Obergrenze aus dem Produkt des Wertes für zu hohe Heizkosten mit der abstrakt angemessenen Wohnfläche (in Quadratmetern) geltend machen. Wird der Wert überschritten (rechte Spalte), ist eine Begrenzung der HK auf diesen Wert zu veranlassen.

Die aktuellen Daten des Heizkostenspiegels sind unter folgendem Link zu finden:

<http://www.heizspiegel.de/verbraucher/heizspiegel/bundesweiter-heizspiegel/index.html>

Ein Abzug der im Heizkostenspiegel vorgesehenen Warmwasserkosten ist nicht vorzunehmen.
,60

Personenzahl	Wohnfläche lt. Wohnraumförderungsbestimmungen SH
1	50 m ²
2	60 m ²
3	75 m ²
4	85 m ²
jede weitere Person	+ 10 m ²

Beispiel: Wohnung mit einer Person, Wg. 45 qm; Gebäudefläche von 400 m²; HK-Verbrauch lt. Abrechnung für das Jahr 2010 von 1100,00 € .

Berechnung 2010: 20,50 € je m² (rechte Spalte) x 50m² (abstrakt angemessenen Wohnfläche für 1Pers.) = 1025,00 € max. anzuerkennende HK. Eine Begrenzung der HK wäre somit zu veranlassen.

Es gibt jedoch auch Gründe, die einen gesteigerten Heizkostenverbrauch/-bedarf rechtfertigen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Angemessenheit von Heizkosten von zahlreichen Faktoren wie der Lage einer Wohnung, dem Bauzustand der Wohnung, der Geschosshöhe, der Wärmeisolierung, der Heizungsanlage, sowie den besonderen persönlichen Verhältnissen der Bewohner abhängig ist. Hier einige Beispiele:

- Krankheit
- Behinderung
- Menschen mit fortgeschrittenem Lebensalter im Haushalt
- Dachgeschosswohnung
- Schlecht isolierter Altbau
- Eckwohnung mit vielen Außenwänden
- Altbau mit hohen Wänden
- Längerer Aufenthalt in der Wohnung als Erwerbstätige

2.2.2. Verfahren bei Überschreitung der HK

Wird von einem unwirtschaftlichen Verhalten ausgegangen, ist hier wie bei der Begrenzung der KdU ein Begrenzungsschreiben zu veranlassen. Die Begrenzung ist lt. aktueller Rechtsprechung (BSG v. 19.09.2008, AZ: B 14 AS 54/07 R) ebenso wie die KdU an eine 6-monatige Frist gebunden. Die Begrenzung der HK erfolgt auf den Wert, der sich unter Berücksichtigung des aktuellen bundesweiten Heizkostenspiegel ergibt.

(Zur Übernahme der Kosten aus der jährlichen HK-Abrechnung wird auf die Ziffern 7 - 7.2 verwiesen)

2.3. Eigentum (Haus/Wohnung)

2.3.1. Angemessenheit + Ausnahmen

Es gilt wie bei den Mietwohnungen der Bundesheizkostenspiegel. Abzustellen ist jedoch auf die tatsächlich vorhanden qm, es sei denn, es sind Räume vorhanden, die nicht geheizt werden müssen (z.B. Abstellraum).

Bei nicht laufenden Heizungskosten (z.B. Ölheizung) erfolgt eine einzelfallbezogene Bewilligung aufgrund von Kostenvoranschlägen. Der Leistungsempfänger hat keinen Rechtsanspruch, dass ihm die Heizungsbeihilfen schon vor dem Zeitraum gewährt werden, in dem der Bedarf für die Beheizung tatsächlich anfällt. Er hat auch keinen Rechtsanspruch auf eine Vorausbewilligung für die gesamte Heizperiode. Dies ergibt sich aus dem leistungsrechtlichen Gegenwertigkeitsprinzip. Soweit eine sukzessive Bewilligung erfolgt ist auf denkbare Mindestabnahmemengen zu achten. Andererseits ist es dem Leistungsträger nicht verwehrt die Brennstoffbeihilfe in einem Betrag im Voraus zu bewilligen, wenn dies wirtschaftlich zweckmäßig ist und hierdurch die Leistungsgewährung insgesamt kostengünstiger ist. Dies setzt jedoch voraus, dass ein Ausscheiden des Leistungsempfängers aus dem Leistungsbezug prognostisch nicht absehbar ist. Besteht ein akuter Bedarf an Heizungsbeihilfen nicht, weil z.B. der Heizöltank vor dem Bekanntwerden oder Einsetzen der Hilfebedürftigkeit aus eigenen Mitteln des Leistungsempfängers gefüllt wurde, kann hierfür ein nachträglicher Ausgleich nicht gewährt werden. Ein anzuerkennender Bedarf tritt dann erst bei der nächsten notwendigen Befüllung des Tanks auf. Auch dies ergibt sich zwingend aus dem leistungsrechtlichen Gegenwertigkeitsprinzip. Soweit sich der Leistungsträger allerdings gegenüber dem Leistungsempfänger entscheidet die Kosten nur sukzessive zu erstatten, kann er diesem nicht verwehren etwa unter Einsatz seines Schonvermögens einen größeren Brennstoffvorrat anzulegen. In diesem Fall sollte die „Vorleistung“ des Leistungsempfängers diesem nicht als Bedarfsdeckung entgegeng gehalten werden.

2.4. Sonstige Wohnverhältnisse

Auch hier ist die Ermittlung nach den Werten des Bundesheizkostenspiegels auszurichten. Die Besonderheiten der Unterkunft sind jedoch zu berücksichtigen.

3. Nicht erforderlicher Umzug

Erhöhen sich bei einem nicht erforderlichen Umzug nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt. Nach aktueller Rechtsprechung (LSG Niedersachsen AZ: L 13 AS 168/07 ER) findet der § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II nur Anwendung auf Umzüge innerhalb desselben Wohnbereiches, der für die Bestimmung der Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung maßgeblich ist. Eine Anwendung dieser Vorschrift kann daher nur bei Umzügen innerhalb Flensburgs erfolgen. Hintergrund ist, dass ansonsten ggf. eine Ungleichbehandlung von Kunden erfolgen könnte (Einschränkung/Eingriff in die Art. 3 +11 GG).

Die Regelung findet nur Anwendung, wenn es sich um einen nicht erforderlichen Umzug handelt. Liegt ein Umzugsgrund für einen Umzug vor, ist lediglich auf die angemessenen KdU (§ 22 Abs. 1 Satz.1 SGB II) zu begrenzen.

Unter den bisherigen Aufwendungen sind sowohl die Grundmiete, Betriebskosten sowie die Heizkosten zu subsumieren. Für den Vergleich bisherige und neue Kosten der Unterkunft sind Grundmiete und Betriebskosten zusammenzufassen und die Heizkosten separat zu betrachten. Bei dieser Betrachtungsweise ist zu beachten, dass wenn ein Teil der neuen KdU niedriger ist als bei den bisherigen, auch nur dieser Anteil anerkannt werden kann, da ansonsten der Überhang für den anderen Teil der KdU berücksichtigt würde. Eine Übernahme einer Nachzahlung aus einer Nebenkostenabrechnung für die neue Wohnung ist somit ebenfalls nicht möglich. Wird zu einem späteren Zeitpunkt eine Nebenkostenabrechnung für die alte Wohnung vorgelegt und ergibt sich hieraus eine Nachzahlung ist diese zu übernehmen (Diese

Kosten wären auch entstanden, wenn ein Umzug nicht erfolgt wäre.). Endet die NK-Abrechnung mit einem Guthaben, mindert dieses die KdU für den betroffenen Monat.

Die Regelung des § 22 Abs. 1 Satz SGB II sieht keine zeitliche Befristung vor. Da sich mit der Zeit auch die Kosten der ursprünglichen Wohnung erhöht hätten, kann eine Begrenzung auf die bisherigen KdU nicht dauerhaft erfolgen. Zu dieser Problematik liegt lediglich ein Urteil des SG Berlin vor. Hier wird von einer zeitlichen Begrenzung auf 2 Jahre ausgegangen, sofern nur eine „maßvolle“ Kostensteigerung vorliegt. Aus Verwaltungsvereinfachungsgründen sind die Fälle des § 22 Abs.1 Satz 2 SGB II grundsätzlich auf 2 Jahr befristet. Bestehende Fälle sind mit Beginn des neuen Bewilligungsabschnittes im Rahmen des Fortzahlungsantrages umzustellen.

4. Renovierungskosten/-bedarf

Renovierungskosten (hierunter fallen Auszugs-, Einzugsrenovierung sowie anfallende Schönheitsreparaturen) gehören nach der Rechtsprechung zu den Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II. Die KdU umfassen nämlich nicht nur die laufenden Kosten, sondern auch einmalige Aufwendungen, die mit dem Bezug, Unterhaltung und Wechsel der Unterkunft zusammenhängen. Es wird hier auch von sogenannten Zusammenhangskosten gesprochen.

Zu den Wohnungsbeschaffungskosten nach § 22 Abs.6 SGB II zählen nur die Aufwendungen, die mit dem Finden und Anmieten einer Wohnung verbunden sind. Für die Auszugsrenovierung ergibt sich ohne weiteres, dass diese nicht hierunter fällt. Aber auch die Kosten der Einzugsrenovierung dienen letztlich nicht der Erlangung der Wohnung, sondern haben vielmehr die Funktion, die Wohnung für die Belange des Leistungsempfängers herzurichten. (siehe auch: LSG Niedersachsen, L 9 AS 409/06 ER)

Soweit Renovierungsleistungen notwendig und angemessen sind werden sie grundsätzlich als Sachleistung mit Berechtigungsschein (Vordruck) für die BeQua gewährt.).

Nach einem Urteil des BGH vom 5. April 2006 (VIII ZR 106/05) müssen im Mietvertrag vorformulierte Fristenpläne für die Ausführung von Schönheitsreparaturen dem Inhalt des § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB standhalten. Danach dürfen Fristenpläne für Schönheitsreparaturen nur so abgefasst sein, dass der Fristenplan nur den Charakter einer Richtlinie hat, von der im Einzelfall bei gutem Erhaltungszustand der Mieträume auch nach oben abgewichen werden kann. Dies muss für den durchschnittlichen, verständigen Mieter erkennbar sein. Ist dies nicht so und es liegt lediglich ein starrer Fristenplan vor, ist die Klausel nichtig. Sofern dem Mieter die Unwirksamkeit bekannt war, führt dies dazu, dass es sich dann um nicht zu übernehmende KdU handelt. (B 4 AS 8/09 R Ziff. 16). Der Mieter sollte daher bei Vorlage des Mietvertrages bereits auf diese Regelung hingewiesen werden, wobei der Hinweis zu dokumentieren ist.

Zunächst ist zu entscheiden ob die Leistungsberechtigten im Rahmen der Selbsthilfe lediglich Material erhalten können oder ob aus Alters- bzw. Gesundheitsgründen die teilweise bzw. vollständige Renovierung von der BeQua ausgeführt werden soll. Eine Teilrenovierung ist dann mit der BeQua abzusprechen, wenn die Hilfeempfänger Teile der erforderlichen Arbeiten nicht selbst ausführen können (z. B. bei Farbstoffallergien kann noch tapeziert werden, so dass lediglich von der BeQua gestrichen werden muss!) Die Entscheidung ist auf dem Berechtigungsschein deutlich zu machen.

Der Berechtigungsschein wird 3-fach ausgestellt. Eine Ausfertigung wird zur Akte genommen. Zwei Ausfertigungen erhalten die Leistungsberechtigten zur Vorlage bei der BeQua. Von dort wird eine Ausfertigung als Rechnung zurückgesandt.

5. Weiteres zu § 22 Abs. 1 SGB II

5.1. Möbeleinlagerung

Kosten für die Einlagerung von Möbeln und Hausrat (Garage etc.) können im Rahmen der Kosten der Unterkunft übernommen werden. Hier ist eine Abwägung vorzunehmen, inwieweit diese Kosten wirtschaftlich vertretbar sind oder ob es ev. sinnvoller ist zu einem wesentlich späteren Zeitpunkt eine Erstausrüstung zu gewähren (z.B.: längere Inhaftierung und die Möbel haben nur einem geringen Wert). Erfolgt eine Ablehnung der Kostenübernahme für eine Möbeleinlagerung, ist bei Bedarf eine Erstausrüstung nach § 23 Abs. 3 SGB II zu gewähren, wobei diese erst zu gewähren ist, wenn der konkrete Bedarf und eine neue Wohnung vorhanden sind. (Ev. Kosten für Auslösung von Möbeln, weil diese z.B. aufgrund von Schulden als Sicherheit dienen sind keine KdU und fallen unter die Kosten einer Erstausrüstung.) (Kommentierung Juris zu § 22, Ziff 50)

5.2. Betreutes Wohnen

Die Rechtsprechung tendiert dahin, die Kosten des betreuten Wohnens als individuellen Bedarf den KdU zuzuordnen (LSG Baden Württemberg; AZ: L 13 AS 2297/06; L 12 AS 1520/09). Begründet wird dies damit, dass es sich bei den im Mietvertrag enthaltenen Kosten der Betreuung um eine unausweichliche, nicht zur Disposition stehende Betreuungspauschale handelt (ähnlich wie bei Kabelgebühren).

Diese Fälle sind in der Regel mangels Erwerbsfähigkeit im SGB XII angesiedelt. Es gibt jedoch auch einige wenige Fallkonstellationen, in denen Leistungen nach dem SGB II gewährt werden. Auch hier werden die zusätzlichen Kosten des betreuten Wohnens den KdU zugesprochen (SG Schleswig verweist inhaltlich auf den Beschluss des LSG Baden Württemberg).

Für den kommunalen Träger erfolgt die Feststellung des Bedarfes durch die dortige Fachstelle für Senioren. Da das Jobcenter keine Mitarbeiter mit dem hierfür notwendigen Fachwissen führt, wurde vom kommunalen Träger angeboten, die Fachstelle für Senioren des FB 2 zur Feststellung des Erfordernisses der Kosten in Anspruch zu nehmen.

Sofern ein Kunde Kosten für betreutes Wohnen im Rahmen der Leistungen nach dem SGB II beantragt, ist zu prüfen, ob noch Erwerbsfähigkeit vorliegt. Besteht kein aktuelles Gutachten, ist ein erneutes Gutachten zur Feststellung, ob noch Erwerbstätigkeit vorliegt, zu veranlassen. Parallel hierzu ist eine Stellungnahme der Fachstelle für Senioren einzuholen um das Erfordernis der Kosten für das betreute Wohnen feststellen zu lassen.

Bei festgestelltem Erfordernis des Bedarfes an „Betreutem Wohnen“ sind die angemessenen KdU (ggf. Beachtung KdU-Hinweise 1.1.2.3. Ausnahme Angemessenheit: sonstige besondere Einzelfälle) sowie die anfallenden Kosten für Betreuung (in der Regel eine Pauschale) im Rahmen der KdU anzuerkennen.

§ 22 Abs. 2 SGB II

6. Instandhaltung + Reparatur bei selbstgenutztem Wohneigentum

Als Kosten der Unterkunft werden auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohnten Wohneigentum nach § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II (= selbst genutztes angemessenes Wohneigentum) anerkannt. Unabweisbar sind dabei nur zeitlich besonders dringliche Aufwendungen, die absolut unerlässlich sind. Ein Anspruch kann sich auch für Nichtkunden ergeben, da die Kosten den Bedarf erhöhen, sofern die Angemessenheitsgrenze noch nicht erreicht war. Die Kosten sind ab dem Antragsmonat auf 12 Monate (Antragsmonat + 11 Monate) aufzuteilen. Eine Übernahme der Kosten ist jedoch nur bis zu der jeweiligen Angemessenheitsgrenze möglich. Sie werden auch nur im Rahmen der Werterhaltung, nicht aber zur Verbesserung der Wohnqualität oder der Wertsteigerung

anerkannt (BSG v.03.03.2009 – B 4 AS 38/08 R). Es sind auch keine Pauschalen als Erhaltungsaufwand zu berücksichtigen, sondern nur die konkret tatsächlichen Aufwendungen, soweit sie angemessen sind. Der LE hat vor Ausführung mehrere Angebote einzuholen, bevor eine Zustimmung zur Kostenübernahme erfolgt.

Nicht zu den unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur des Eigenheimes gehören z.B.:

- Instandhaltung von Garagen, Schuppen, Gartenhäusern (alles was nicht direkt für die eigentliche Unterkunft nötig ist)
- Austausch Steckdosen und Lichtschalter
- Werkzeuge
- Gartengeräte

Die die Angemessenheitsgrenze übersteigenden oder wertsteigernden Kosten können lediglich als Darlehen erbracht werden. Die Darlehen sollen dinglich gesichert werden.

Berechnungsbeispiel:

Kunde (Einzelperson) hat bereinigtes EK von 750,00 € KdU betragen 345,00 incl. 50,00 € HK; notwendige Reparaturkosten 1000,00 € ohne Wertsteigerung;

Bedarf: 399,00 RL + 345,00 KdU = 744,00 €; Bisher keinen Anspruch, da EK den Bedarf deckt. Da die angemessenen KdU nicht voll ausgeschöpft sind (nur 295,00 €) erhöhen die Reparaturkosten den Bedarf bis zur Angemessenheitsgrenze von 331,00 €.

Bedarf: 399,00 RL + 381,00 angemessene KdU (incl. HK) = 780,00€ - 750,00 EK = 30,00 € monatlicher Anspruch.

Dieser Betrag kann für den laufenden Monat(=Antragsmonat) + 11 Folgemonate als Zuschuss gewährt werden. 12x 30,00 € = 360,00 €. Der restliche Betrag von 640,00 € (1000,00 € – 360,00 €) kann als Darlehen gewährt werden, sofern die Darlehensvoraussetzungen nach § 42 a SGB II gegeben sind (Vermögensprüfung).

§ 22 Abs. 3 SGB II

7. Betriebs- / Neben- / Heizkostenabrechnungen(allgemeines)

Wurden vom Vermieter Vorauszahlung für Betriebs- und Heizkosten mietvertraglich vereinbart, ist durch diesen eine endgültige Betriebskostenabrechnung zu erstellen. Der Abrechnungszeitraum darf maximal 12 Monate betragen. Die Abrechnung muss dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitgeteilt worden sein. Nach diesem Zeitraum ist die Geltendmachung einer Nachforderung ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die Verspätung nicht zu vertreten. Der Mieter kann seinerseits Einwendungen gegen die Abrechnung nur bis spätestens zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung geltend machen (§ 556 Abs. 3 BGB). Welche Kosten die Abrechnung beinhalten darf, ist unter Ziffer 1.1.1. dargelegt.

Bei Heizkostenabrechnungen ergibt sich für die Abrechnung noch ein zusätzliches Kriterium. Die Abrechnung ist offenkundig rechtswidrig, wenn in einem Mehrfamilienhaus mit mehr als zwei Wohneinheiten nicht teilweise nach Wohnfläche (30% - 50%) und teilweise nach Verbrauch (70% - 50%) abgerechnet worden ist (§ 7 Abs. 1 Heizkostenverordnung).

Liegt aus den dargestellten Gründen eine rechtswidrige Nebenkostenabrechnung vor, sind Nachzahlungen aus dieser Abrechnung nicht durch das Jobcenter zu übernehmen.

Werden Betriebs- / Heizkosten als Vorauszahlung geleistet, kann gemäß § 560 Abs. 4 BGB jede Partei durch einseitige Erklärung in Textform nach einer Abrechnung eine Anpassung der Vorauszahlung in angemessener Höhe verlangen.

Werden die Betriebskosten als Pauschale gezahlt, kann gemäß § 560 Abs. 1 BGB der Vermieter im Falle gestiegener Betriebskosten die Pauschale nur erhöhen, wenn eine Erhöhung im Mietvertrag vorgesehen ist. Ermäßigen sich die Betriebskosten, so hat der Vermieter die Pauschale herabzusetzen. Eine Heizkostenpauschale ist grundsätzlich nicht möglich, außer bei Gebäude mit max. 2 Abrechnungseinheiten, von denen eine durch den Eigentümer bewohnt wird.

Bei kombinierten NK-/HK-Abrechnungen ist eine getrennte Betrachtung von NK und HK erforderlich. Eine Abweichung von dem vom Vermieter berechneten Gesamtergebnis kann aufgrund von unangemessenen KdU, Warmwasseranteilen usw. sowohl bei den NK als auch bei den HK auftreten.

7.1. Nachzahlungen

Ergibt die Abrechnung eine Nachforderung, sind die Kosten bei Fälligkeit zu übernehmen, wenn die KdU / HK als angemessen anerkannt wurden. In Fällen mit einer KdU- / HK-Begrenzung werden Nachzahlungen bis zu dem Zeitpunkt übernommen, ab dem die Begrenzung rechtswirksam wurde. Die Kosten können nur dann übernommen werden, wenn zur Zeit der Fälligkeit auch Hilfebedürftigkeit vorliegt. Die Beurteilung des Bedarfes richtet sich nach der Fälligkeit der Nachzahlung und nicht nach dem Zeitraum den die Abrechnung beinhaltet. Hieraus ergibt sich, dass die Kosten von dem/der bei Fälligkeit zuständigen Jobcenter/optierenden Kommune zu übernehmen, da dann auch der Bedarf entsteht.

Kein anzuerkennender Bedarf sind Nebkostennachforderungen für eine Wohnung, die erst fällig geworden sind, nachdem diese nicht mehr bewohnt wird, und deren tatsächliche Entstehung nicht auf Zeiten der Hilfebedürftigkeit zurückgeht (BSG Urteil vom 25.6.2015, B 14 AS 40/14 R).

Ergibt sich anhand der Abrechnung, dass die Kosten die Angemessenheitsgrenzen überschreiten, ist ggf. eine Begrenzung zu veranlassen. Hierzu wird auf die Punkte 1.1.2.3. (Miet-/BK-Erhöhungen), 1.1.4 (Begrenzungsverfahren) und 2.2.1 ff (Heizkosten) verwiesen. Bei den Heizkosten ist ggf. noch auf enthaltene Warmwasserbereitungskosten (Verfahren siehe 2.1) zu achten. Für Kinder, die aufgrund von ausreichendem Einkommen aus der BG herausfallen, ist der hierauf entfallende Anteil der NK-Nachzahlung (innerhalb der Angemessenheitsgrenze) ebenfalls zu übernehmen. Hierzu ist eine komplette Bedarfsberechnung erforderlich, da sich durch die Bedarfserhöhung beim Ausgeschlossenen Kind der Kindergeldüberhang beim Elternteil verringert. Die vollständige Berechnung ist erforderlich, damit die Kosten beim richtigen Träger berücksichtigt werden (Senkung KG-Überhang belastet auch BA ansonsten würde nur der kommunale Träger belastet werden. Durch den Wegfall des KG-Überhanges entfällt auch die 30,00 €-Pauschale, so dass in diesen Fällen trotz Anerkennung der vollen Nachzahlung sich ein entsprechen verringerter Zahlungsbetrag ergeben kann).

Das BSG (Urteil v. 22.03.2010; AZ: B 4 AS 62/09 R) hat entschieden, dass geschuldete Zahlungen aus einer NK- oder HK-Abrechnung zum aktuellen Bedarf im Fälligkeitsmonat (sofern die Nachzahlung noch nicht beglichen wurde) gehören. D.h. der Bedarf im Fälligkeitsmonat erhöht sich dementsprechend um den Nachzahlungsbetrag. Dieser ist damit bei der Hilfebedürftigkeit nach § 9 SGB II für diesen einen Monat mit zu berücksichtigen (B 14 AS 36/08 R). Zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachzahlung muss daher Hilfebedürftigkeit vorliegen. Die Übernahme der Nachzahlung ist unbefristet möglich. Sofern die Nachzahlung nicht abgeführte Beträge für Vorauszahlungen enthält, sind diese nicht zu übernehmen, da diese Schulden darstellen, die bereits bei den KdU berücksichtigt wurden. Ebenso ist eine Nachzahlung nicht zu übernehmen, wenn rechtsmissbräuchlicher Leistungsbezug vorlag oder der Kunde zwischenzeitlich vermögend (Erbschaft, Lottogewinn) geworden ist. (siehe auch BSG v. 20.12.2011, Az: B 4 AS 9/11 R RZ.18)

7.2. Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen

Ergibt die Abrechnung ein Guthaben, ist zu prüfen, ob dies zu einer Auszahlung (Einkommenszufluss) oder zu einer Verrechnung (Bedarfssenkung) führt und ob die Vorauszahlungen zu senken sind. Da es bei den Betriebs-/Heizkosten um Aufwendungen des kommunalen Trägers geht, sind die Guthaben bei den KdU/Heizkosten abzusetzen bzw. zu verrechnen. Die Guthaben mindern die KdU/HK, sodass die Versicherungspauschale von 30,00 EUR im Rahmen von Einkünften nicht abzusetzen ist. Dies gilt auch für die Fälle, in denen für den Abrechnungszeitraum kein ALG II-Bezug vorlag.

Die Minderung der KdU/HK tritt gemäß § 22 Abs. 3 SGB II **nach** dem Monat, in dem die Rückzahlung bzw. das Guthaben entstanden sind, unter der Voraussetzung, dass Hilfebedürftigkeit vorliegt, ein. Die Minderung erfolgt bei dem zu diesem Zeitpunkt zuständigen Jobcenter/optierenden Kommune.

Nach § 22 Abs. 4 SGB II dürfen bei einer Begrenzung der KdU/HK Rückzahlungen aus Heiz-, Betriebskostenabrechnungen und Kosten der Haushaltsenergie bis zur Höhe der Aufwendungen für die KdU aus Eigenmitteln nicht bedarfsmindernd berücksichtigt werden.

Bsp.:

Die angemessenen KDU betragen 391,- € (331,- € Bruttokaltmiete zzgl. 60,- € Heizkosten) und die tatsächlichen KDU betragen 421,- € (361,- € Bruttokaltmiete zzgl. 60,- € Heizkosten). Für den Abrechnungszeitraum von Januar 2015 bis Dezember 2015 besteht ein Heiz – und Betriebskostenguthaben in Höhe von 200,- €.

Die Aufwendungen aus Eigenmitteln betragen für den Abrechnungszeitraum 360,- € (30,- € monatlich x 12). Das Guthaben in Höhe von 200,- € darf nicht angerechnet werden, weil die Aufwendungen aus Eigenmitteln das Guthaben übersteigen.

Bei einem Guthaben von 500,- € dürfte ein Betrag in Höhe von 140,- € (500,- € Guthaben abzgl. 360,- € Eigenmittel) von den tatsächlichen KDU in Höhe von 421,- € abgezogen werden.

Wird bei einer Mietbegrenzung der Bruttokaltmiete vom Vermieter ein Heizkostenguthaben mit einer Betriebskostennachzahlung verrechnet, so darf trotz der Mietbegrenzung nur der tatsächlich verbleibende Guthabenbetrag angerechnet werden (BSG Urteil vom 16.5.2012, B 4 AS 132/11 R)

Bsp.: Die Abrechnung des Vermieters weist eine Betriebskostennachzahlung in Höhe von 150,- € und ein Heizkostenguthaben von 200,- € aus. Nach Verrechnung des Heizkostenguthabens durch den Vermieter verbleibt ein Guthaben in Höhe von 50,- €. Im Anrechnungsmonat darf nur das nach der Aufrechnung durch den Vermieter verbleibende Guthaben in Höhe von 50 € angerechnet werden. Eine Anrechnung des vollständigen Heizkostenguthabens in Höhe von 200,- € ist auch bei einer wirksamen Mietbegrenzung nicht möglich.

§ 22 Abs. 4 SGB II

(Alle Ü 25 bzw. U 25, die vor dem 17.02.06 bei den Eltern ausgezogen sind, und somit nicht unter den § 22 Abs. 5 SGB II fallen)

8. Zusicherung

8.1. Zuständigkeit

Nach § 22 Abs. S. 1 SGB 22 ist für die Erteilung der Zusicherung für Umzugs – und Wohnungsbeschaffungskosten der Träger des bisherigen Wohnortes (abgebender Träger) zuständig. Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug erforderlich ist.

Der neue Träger des Zuzugsortes (aufnehmender Träger) ist nach § 22 Abs. 4 SGB II für Zusicherung der KdU und nach § 22 Abs. 6 S. 1 SGB II die Gewährung der Mietkaution oder des Genossenschaftsanteils zuständig. Die Zusicherung für die Wohnung soll erteilt werden, wenn die Kosten der KdU angemessen sind. **Die Erforderlichkeit des Umzugs**

ist durch den neuen Träger nicht zu prüfen. Dies gilt auch, wenn der bisherige Träger keine Zusicherung für den Umzug erteilt hat (z.B. eine Zusicherung für den Umzug wurde nicht beantragt).

Die Mietkaution und der Genossenschaftsanteil kann nach vorheriger Zusicherung durch den neuen Träger gewährt werden.

Ist ein LE aus dem Gebiet eines anderen Trägers nach Flensburg verzogen ohne sofort eine eigene Wohnung anzumieten, weil er z. B. vorübergehend bei einem Bekannten mietfrei untergekommen ist, ist die Zuständigkeit nach dem gewöhnlichen Aufenthalt zu beurteilen. Der Nachweis des gewöhnlichen Aufenthalts obliegt dem Leistungsempfänger. Indizien hierfür bilden z.B. die Vorlage einer Meldebestätigung und der Nachweis, dass er sein Wohnverhältnis am Ort des anderen Trägers nachweislich beendet hat. Kann der Leistungsempfänger seinen Aufenthalt in Flensburg nicht belegen, wird ein Umzug als nicht vollzogen betrachtet und es verbleibt bei der Zuständigkeit des bisherigen Trägers.

In den Fällen, in denen der Leistungsempfänger seinen Aufenthalt in Flensburg nachweist, ist lediglich ein Grund für den Auszug aus der in Flensburg befindlichen Unterkunft darzulegen. Liegen die nachfolgenden sonstigen Voraussetzungen für die Erforderlichkeit des Umzuges und die Anmietung einer Unterkunft vor, ist eine Zusicherung zu erteilen (§ 22 Abs. 2 Satz 2 SGB II).

Die Einholung einer Zusicherung soll vor Vertragsabschluss/Unterkunftswechsel erfolgen. Die Verpflichtung zur Zusicherung besteht, wenn die nachfolgenden **Voraussetzungen** erfüllt sind. Dabei ist jeweils zwischen dem abgebenden und dem aufnehmenden Träger zu unterscheiden.

8.2.Voraussetzungen

1. Vorlage eines konkreten Miet- oder sonstigen Wohnungsangebotes (Bei Umzug in einen anderen Zuständigkeitsbereich Prüfung nur durch aufnehmenden Träger.)

Das Angebot muss sich auf eine konkret benannte Wohnung beziehen..

2. Erforderlichkeit des Umzuges (Bei Umzug innerhalb des Zuständigkeitsbereichs durch den bisherigen Träger. Bei Umzug in einen anderen Zuständigkeitsbereich Prüfung nur durch den bisherigen Träger.)

Die Erforderlichkeit des Umzuges ist z. B. gegeben, wenn:

- Die Wohnung wegen baulicher Mängel aufgegeben werden muss (z.B. durch Bauordnungsamt festgestellt) und der VM seiner Verpflichtung zur Mängelbeseitigung nicht nachgekommen ist.
- Gesundheitsgefährdung (insb. Schimmelbefall) gegeben ist (z.B. durch Gesundheitsdienste festgestellt) Hier ist jedoch vorrangig der Vermieter in Anspruch zu nehmen, da dieser für den ordnungsgemäßen Zustand der Mietsache zu sorgen hat, es sei denn, der Mieter hat den Mangel durch sein Verhalten verursacht (z.B. mangelndes Lüften). Bevor eine Verweisung an die Gesundheitsdienste erfolgt, muss der Mieter nachweisen (Vorlage des Schriftverkehrs beim JC), dass er dem Vermieter die vorhandenen Mängel gem. § 536c BGB angezeigt hat. Nur wenn der Vermieter seiner Verpflichtung zur Beseitigung der Mängel nicht nach kommt bzw. diese ergebnislos bleibt, kann das Erfordernis eines Umzugsgrundes wegen Gesundheitsgefährdung durch eine entsprechende Stellungnahme des Gesundheitsdienstes anerkannt werden und die Erteilung einer Zusicherung zum Umzug erfolgen. (Es besteht auch die Möglichkeit einer Mietminderung gem. § 336 BGB, sofern der Mangel die Vertragstauglichkeit der Mietsache aufhebt/einschränkt.) Kommt der Vermieter seiner Pflicht zur Mängelbeseitigung nach, entfällt von vornherein das Erfordernis eines Umzuges (LSG Nordrhein-Westfalen v. 10.02.2010, Az. L 7 B 424/09 AS). (siehe auch GS-Vermerk unter § 22)



Gesundheitsgefährdung Schimmel...

- Eine Änderung in den persönlichen Verhältnissen vorliegt (z.B.: nachgewiesene Zerwürfnisse, Erhöhung des Wohnbedarfs wegen Schwangerschaft; Pflege eines Mitgliedes der BG, Scheidung Trennung)
- Aufnahme eines neuen (auswärtigen) Arbeitsverhältnisses, wobei hier zu berücksichtigen ist, ob bei einem lediglich kurzzeitig befristeten AV oder geringfügige Beschäftigung die Erforderlichkeit gegeben ist. (Nachweis durch unterschriebenen Arbeitsvertrag)
- Heirat; Aufnahme eines Kindes, Familienzusammenführung (jedoch nicht, wenn ein Mitglied der BG ohne ersichtlichen Grund in eine andere Stadt zieht und kurze Zeit später die anderen Fam.-Mitglieder zum Zwecke der Familienzusammenführung nachziehen wollen.
- Aufforderung zum Umzug aufgrund der erteilten KdU-Begrenzung erfolgt ist (Wohnung unangemessen)
- Wohnung ist deutlich zu groß
- Beseitigung einer Obdach-/Wohnungslosigkeit; bzw. wenn diese einzutreten droht
- derzeit im Frauenhaus
- besondere Einzelfälle

3. Angemessenheit der KdU (Bei Umzug in einen anderen Zuständigkeitsbereich Prüfung nur durch aufnehmenden Träger.)

Die neue Unterkunft muss innerhalb der Angemessenheitsgrenze liegen bzw. ein zulässiger Ausnahmefall, der eine Abweichung von der Angemessenheit rechtfertigt, kann angenommen werden (siehe 1.1.2. ff.). Bei Staffelmietverträgen liegt Angemessenheit nur vor, wenn auch die zukünftigen jährlichen Erhöhungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen liegen. Dies ergibt sich daraus, dass die spätere Unangemessenheit bereits bei Erteilung der Zusicherung bekannt war/vorlag und das Jobcenter durch die Bindung an die Zusicherung, dann kein Begrenzungsverfahren einleiten könnte. Da auf den Mietangeboten nicht ersichtlich ist, dass es sich eventuell um Eine Staffelmiete handelt, wird in den Zusicherungen ein entsprechender Hinweis aufgenommen, dass die Zusicherung nicht für Staffelmietverträge gilt. ("Staffelmietverträge werden nur anerkannt, wenn sich auch die für die Zukunft vereinbarten Mietzinsträge im Rahmen der anzuerkennenden Angemessenheitsgrenzen bewegen")

8.3. Zusicherung bei selbstverschuldetem Verlust des Wohnraumes

Bei Mietschulden ist zunächst auf die Fachstelle für Wohnhilfen zu verweisen. Bei verhaltensbedingtem drohendem Wohnungsverlust ist bei noch nicht erfolgter Kündigung darauf hinzuwirken, dass es nicht zu einem Verlust des Wohnraumes kommt. Dies beinhaltet, dass dem Kunden deutlich gemacht wird, dass es zu einem „Erfordernis“ nicht kommt, wenn das Verhalten vertragswidrig ist und deshalb eine Kündigung auslöst (Auszug nicht erforderlich).

Ist bereits eine Kündigung ausgesprochen, ist der Auszug erforderlich. Eine umfassende Erläuterung des Kunden zu den Umständen und den Bemühungen zur Erhaltung des Wohnraumes ist einzufordern. Ggf. Prüfung § 34 SGB II.

8.4. Fehlerhafte Zusicherung durch bisherigen Träger bei Umzug

Wird vom bisherigen Träger eine fehlerhafte Zusicherung für einen Umzug erteilt, ist diese grundsätzlich anzuerkennen. Die Entscheidung über den Umzugsgrund liegt im Ermessen des bisherigen Trägers.

§ 22 Abs. 5 SGB II (U 25)

(U 25 mit Auszug bei den Eltern am 17.02.06 oder später)

9. Umzug U 25 -Allgemeine Erläuterungen-

Sofern Personen, die das 25 LJ noch nicht vollendet haben, umziehen, werden ihnen Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25 Lj nur erbracht, wenn vor Abschluss eines Vertrages eine Zusicherung erfolgt ist.

Im Gegensatz zur Formulierung des Abs. 4, wo es sich um eine „Sollvorschrift“ handelt, ist beim Abs. 5 für die Übernahme der Kosten der Unterkunft die Zusicherung zwingend erforderlich. Voraussetzung ist das Vorliegen eines besonderen Grundes nach Satz 2.

Bezüglich der Zuständigkeit für Zusicherungen wird auf Ziffer 7.1 und bei fehlerhaften Zusicherungen auf Ziffer 7.3 verwiesen.

9.1. Umzug U 25 – Betroffener Personenkreis -

§ 22 Abs. 5 SGB II ist mit Wirkung zum 01.04.2006 neu eingefügt worden und gilt nicht für U 25, die am 17.02.2006 nicht mehr zum Haushalt der Eltern gehörten. Dieser Personenkreis der U 25 kann ohne die Voraussetzungen des Abs. 5 umziehen und ist lediglich an die Voraussetzungen des Abs. 4 (Angemessenheit) gebunden.

Ebenso können U 25, die bereits aus dem HH der Eltern ausgezogen waren und nicht im Leistungsbezug standen (z.B. Ausbildung, Arbeitsaufnahme etc.), nicht auf die Wohnung der Eltern zurückverwiesen werden, es sei denn, der Umzug erfolgte in der Absicht, die Voraussetzungen für eine Gewährung von Leistungen herbeizuführen.

Gleiches gilt, wenn der U 25 bereits den Haushalt der Eltern verlassen hat und sich die Wohnverhältnisse der Eltern durch einen Umzug in eine kleinere Wohnung ändern. Hier ist eine Zurückverweisung auf den HH der Eltern ebenfalls nicht möglich. (Eltern haben sich nach dem Auszug durch Anmietung einer kleineren Wohnung darauf eingestellt, dass der U 25 auf eigenen Beinen steht.)

Für das Erfordernis der Zusicherung muss ein direkter Leistungsbezug nicht vorliegen. Es kommt lediglich darauf an, dass der Kunde vor Abschluss des Mietvertrages zurechenbar Kenntnis vom Erfordernis der Zusicherung hatte (nähere Erläut. siehe 1.1.4, 2. Absatz).

Daher ist eine Zusicherung auch dann erforderlich, wenn zwei U25 beabsichtigen umziehen um eine BG/Einstandsgemeinschaft zu bilden und sie als BG insgesamt hilfebedürftig sind, wenn zumindest eine Person zurechenbar Kenntnis hiervon hatte (siehe 1.1.4.). Es ist hier auf die Gesamthilfebedürftigkeit der BG abzustellen. Anders sieht es aus, wenn zwei U25 zusammenziehen und sie lediglich eine Wohngemeinschaft bilden. Hier sind sowohl die Hilfebedürftigkeit als auch das Erfordernis der Zusicherung getrennt voneinander zu betrachten. Es sind somit zwei individuelle Zusicherungen erforderlich.

Anders als die Zusicherung nach § 22 Abs. 2 SGB II ist die Zusicherung nach § 22 Abs. 5 SGB II eine materielle Tatbestandsvoraussetzung zur Leistungsgewährung.

Für die Erteilung der Zusicherung muss auch bei den U 25 ein **konkretes Mietangebot** vorliegen. Die Erteilung einer Zusicherung dem Grunde nach ist nicht zulässig (Eicher/Spellbrink/Luik SGB II § 22 Rn. 178, BSG Urt. v. 06.04.2010, Az. B 4 AS 5/10 R, Bayerisches LSG Beschluss v. 27.06.2013, Az. L 7 AS 330/13 B ER).

Lag für den U 25 ein Auszugsgrund für die Erteilung einer Zusicherung vor und war dieser aus dem elterlichen Haushalt ausgezogen, ist bei einem erneuten Umzug lediglich eine Zusicherung gem. § 22 Abs.4 SGB II (Ü25) erforderlich. Hat einmal ein Auszugsgrund gem. § 22 Abs. 5 SGB II vorgelegen, erfolgt keine erneute Prüfung dieser Voraussetzungen bei einem

Folgeumzug. Es sind dann lediglich die Voraussetzungen des § 22 Abs. 4 SGB II für Ü 25 zu prüfen.

9.2. Grundsatz

Der U 25 ist grundsätzlich auf die Wohnung der Eltern bzw. eines Elternteils zu verweisen. Das ergibt sich aus dem Wortlaut des Gesetzes (Satz 2 Nr. 1: ...wenn der Betroffene ... nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann). Eine Ausnahme ist nur unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 – 3 SGB II möglich.

9.3. Voraussetzungen:

9.3.1. Schwerwiegende soziale Gründe (§22 Abs. 5 Satz 2 Nr.1)

Das Tatbestandsmerkmal der schwerwiegenden sozialen Gründe findet sich gleich lautend in § 64 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 SGB III. Die Rechtsprechung der Sozialgerichte zu dieser Vorschrift orientiert sich wiederum an der Rechtsprechung der Familiengerichte zu § 1612 Abs. 2 Satz 2 BGB.

Keine schwerwiegenden sozialen Gründe (Palandt, BGB 64. Aufl., § 1612 Rdnr. 19) sind:

- Die einseitige Entscheidung des volljährigen Kindes, - persönliche Spannungen; - gelegentliche Wortentgleisungen; - der Wunsch nach Begründung eines eigenen Hausstandes; - auf das provozierende Verhalten des Kindes zurückzuführende Entfremdung

Schwerwiegende soziale Gründe (Palandt, BGB 64. Aufl.; § 1612 Rdnr. 20) sind hingegen:

- Herabwürdigungen und Gewalt; - unangemessene Überwachungsmaßnahmen; - Aufzwingen des elterlichen Willens; - fehlende Akzeptanz des Freundes der erwachsenen Tochter; - tief greifende, vom Kind nicht verschuldete Entfremdung (z.B. Aufnahme einer neuen Lebensgefährtin des Vaters im Haushalt; Aufwachsen im Haushalt des anderen Elternteils); - Straftaten durch die Eltern bzw. andere Mitglieder der Haushaltsgemeinschaft an dem U 25.

Zusammenfassend formuliert liegen schwerwiegende soziale Gründe dann vor, wenn es zwischen dem U 25 und den Eltern bzw. dem Elternteil zu gewichtigen Zerwürfnissen oder Entfremdung gekommen ist, die auf ein Verhalten der Eltern zurückzuführen sind. Eventuelles Fehlverhalten des U 25 und gelegentliche Spannungen begründen in der Regel ebenso wenig einen schwerwiegenden sozialen Grund.

Eine durch den U25 verursachte Störung kann zu einem anzuerkennenden schwerwiegenden sozialen Grund führen, wenn eine nicht zu beseitigende Störung vorliegt und der U 25 alles versucht hat um die diese zu beseitigen/ sich mit den Eltern zu versöhnen und auch eine in Anspruch genommene Beratung (z.B. im Rahmen der Jugendhilfe) erfolglos war. Auch eine polizeiliche Wegweisungsverfügung aus der elterlichen Wohnung stellt einen schwerwiegenden sozialen Grund dar. (Auch wenn dieser durch den U 25 verursacht worden ist.)

Sofern eine Zusicherung aufgrund verhaltensbedingter Zerwürfnisse erteilt wird ist zu prüfen ob ggf. ein Ersatzanspruch nach § 34 wegen grob fahrlässiger Herbeiführung der Leistungsgewährung zu fertigen ist. Hierauf ist der Kunde oder dessen Eltern bereits bei Beantragung einer Zusicherung hinzuweisen.

Ein schwerwiegender sozialer Grund liegt auch vor, wenn der U 25 durch die Eltern/ einen Elternteil vor vollendete Tatsachen gestellt wird. z. B.:

- Elternteil will mit neuem Partner eine neue Wohnung anmieten, in die der U25 nicht mit einziehen soll

Weitere schwerwiegende soziale Gründe ergeben sich aus Art. 6 GG; Schutz der Ehe und Familie:

- Heirat oder eingetragene Lebenspartnerschaft des U 25;
- bei Tochter: Schwangerschaft der Tochter (ab 13. Schwangerschaftswoche);
- bei Sohn: Schwangerschaft der Partnerin ab 13. Schwangerschaftswoche und Zusammenziehen mit der Partnerin;
- Auszug oder Zusammenziehen mit den eigenen Kindern

9.3.2. Erforderlichkeit zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt (§ 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2)

Ein Umzug ist erforderlich, wenn eine neu gefundene oder vorhandene Arbeitsstelle von der neuen Wohnung aus erheblich leichter zu erreichen ist.

Hierfür sind die individuellen Pendelzeiten des Hilfeempfängers zu ermitteln – ggf. über Busfahrpläne oder (bei eigenem Kfz) über Angaben zur Fahrdauer im Routenplaner – und mit den individuell zumutbaren Pendelzeiten zu vergleichen. Die individuell zumutbaren Pendelzeiten ergeben sich aus § 121 Abs. 4 Satz 2 SGB III: Bei einer Arbeitszeit von sechs Stunden täglich sind Pendelzeiten von mehr als zweieinhalb Stunden unangemessen, bei einer Arbeitszeit von unter sechs Stunden sind Pendelzeiten von mehr als zwei Stunden unangemessen.

Allerdings gelten die vorstehenden Ausführungen nur für sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse mit einem Verdienst 450,00 € oder selbständige Tätigkeiten mit einem Gewinn von mehr als 450,00 €. Bei einem Verdienst bzw. Gewinn unterhalb dieser Grenze ist es nicht angemessen, dem U 25 die Zusicherung zu erteilen.

Für eine anerkannte Berufsausbildung, die entgegen § 7 Abs. 5 SGB II nach dem SGB II gefördert werden kann, gelten die oben genannten Pendelzeiten. Bei der Aufnahme eines Praktikums ist im Einzelfall zu entscheiden, ob dies so nachhaltig und erfolgversprechend ist, dass es als „zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich“ angesehen werden kann.

9.3.3. Sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund (§ 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3)

Sonstige schwerwiegende Gründe, die keine sozialen Gründe sind, dürften eher selten vorkommen. Dies sind:

- Gesundheitliche Gründe (z.B. Hilfesuchender leidet unter Asthma),
- schlechte sanitäre Verhältnisse,
- erhebliche bauliche Mängel (Diese sind jedoch vorrangig durch VM zu beseitigen, da dieser für den ordnungsgemäßen Zustand der Mietsache zu sorgen hat. [\(siehe auch 8.2\)](#))
- nicht zumutbare Wohnverhältnisse in Bezug auf Größe und/oder Aufteilung der Wohnung

Bei der Zumutbarkeit der Wohnverhältnisse ist auf die Wohnung in ihrer Gesamtheit abzustellen. Auch wenn die Wohnung von ihrer Größe und den Kosten nach den anzuwendenden Richtwerten (lt. Wohngeldtabelle) insgesamt angemessen ist, kann aufgrund der Zimmer Aufteilung eine Unzumutbarkeit und damit ein sonstiger schwerwiegender Grund vorliegen. Dies ist z. B. dann der Fall, wenn bei einem 3 Pers.-HH (Kind ist volljährig) die Wohnung zwar mit 75 qm eine angemessene Größe hat, es aber lediglich 2 Zimmer (Wohnzimmer + Schlafzimmer) vorhanden sind. Weder den Eltern noch dem volljährigen Jugendlichen kann zugemutet werden, das Wohnzimmer als Schlafräum zu nutzen. Ein sonstiger schwerwiegender Grund sollte im Einzelfall anerkannt werden.

Sinn und Zweck einer Zusicherung ist es, dass rechtzeitig ein Informationsaustausch zwischen dem Hilfebedürftigen und dem Träger der Grundsicherung stattfindet (Eicher/Spellbrink, SGB II, § 22 Rdnr. 63). Die „Strategie der vollendeten Tatsachen“ – wenn also die Eltern das bestehende Wohnverhältnis zunächst beenden und der U 25 erst dann eine Zusicherung beantragt

– begründet keinen schwerwiegenden sozialen Grund oder sonstigen, ähnlich schwerwiegenden Grund.

In einigen Fallkonstellationen ist es dem U 25 sogar zuzumuten, zivilrechtlich und im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes gegen die Beendigung des Wohnverhältnisses durch die Eltern vorzugehen:

- Das Kind ist unter 21 Jahre alt und befindet sich in der allgemeinen Schulausbildung (§ 1603 Abs. 2 Satz 2 BGB). In diesem Fall haben die Eltern dem Kind Wohnraum als Naturalunterhalt zu gewähren.
- Das Kind hat einen Miet-/Untermietvertrag mit den Eltern, der von diesen einseitig beendet wird. In diesen Fällen ist das Kind auf sein Widerspruchsrecht nach § 574 BGB zu verweisen.

Die aufgeführten Gründe sind aufgrund der Vielzahl von Fallvarianten als Anhaltspunkte zu sehen. Um eine Entscheidung treffen zu können, ob eine Zusicherung erteilt, oder diese abgelehnt wird, ist eine einzelfallbezogene genaue Sachverhaltsermittlung unumgänglich. Es besteht ggf. auch die Möglichkeit zur Sachverhaltsklärung den sozialen Dienst der Stadt Flensburg (2.3) einzubeziehen.

9.4. Verzicht auf Erfordernis der Zusicherung für U 25 (§ 22 Abs. 5 Satz 3)

Nach der Regelung des § 22 Abs. 5 Satz 3 SGB II kann unter den Voraussetzungen des Satzes 2 von dem Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, eine Zusicherung einzuholen.

Der U 25 ist grundsätzlich auf die Wohnung der Eltern bzw. eines Elternteils zu verweisen, es sei denn, es liegt der Tatbestand für die Erteilung einer Zusicherung nach § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3 SGB II vor (hierzu siehe Vermerk „Umzug U 25“). Das Absehen von der Zusicherung nach Satz 3 ist somit eine weitere Ausnahme von der Ausnahme.

Für den Verzicht auf eine Zusicherung muss somit ein wichtiger Grund vorliegen und die **Voraussetzungen des Satzes 2 Nr. 1, 2 oder 3 (soziale Gründe etc.) müssen gegeben sein**. Wenn jedoch ein Umzugsgrund nach § 22 Abs. 5 Satz 2 SGB II vorliegt und die Angemessenheit gegeben ist und somit die Voraussetzungen für die Erteilung einer Zusicherung (Erfüllung der Voraussetzungen nach Satz 2) gegeben sind, kann es, sofern die Anmietung des Wohnraumes in der Zukunft liegt, letztendlich dahingestellt bleiben, ob ein wichtiger Grund für den Verzicht auf Einholung einer Zusicherung nach § 22 Abs. 5 Satz 3 SGB II vorliegt, da es sich im Nachhinein lediglich um eine „Formeinhaltung“ handelt. Würde der U 25 mit einem neuen Mietangebot erscheinen, müsste eine Zusicherung aufgrund der erfüllten Voraussetzungen erteilt werden.

Es ist daher wie folgt zu verfahren:

Erscheint ein U 25 mit einem bereits abgeschlossenen Mietvertrag und der Mietbeginn liegt in der Zukunft und die Voraussetzung für die Erteilung einer Zusicherung nach § 22 Abs. 5 Satz 2 SGB II wären gegeben, ist ein Prüfung eines wichtigen Grundes (nach Satz 3), um von dem Erfordernis der Zusicherung abzusehen, entbehrlich.

Ist der Umzug bereits abgeschlossen und der neue Wohnraum bezogen, ist jedoch zu prüfen, ob ein wichtiger Grund nach § 22 Abs. 5 Satz 3 SGB II gegeben ist, aufgrund dessen es dem Betroffenen nicht zumutbar war eine Zusicherung einzuholen. Wichtige Gründe, in diesem Zusammenhang (nach Satz 3) sind z. B:

- die Zustände im Haushalt der Eltern sind derartig untragbar, dass der U 25 außerhalb der Geschäftszeiten des Jobcenters spontan umziehen muss und ihm auch nicht zugemutet werden kann, die normalen Öffnungszeiten einzuhalten (z.B. ärztlich attestierter, tätlicher Angriff am Freitagnachmittag),

- die angebotene Wohnung ist außerordentlich günstig (10 % oder mehr unterhalb der Mietgrenze) und der Vermieter/die Hausverwaltung verlangt die sofortige Unterschrift des U 25,
- der U 25 ist offensichtlich so geschäftsunerfahren, dass ihm die Nichteinholung der Zusicherung vor Vertragsschluss nicht als schuldhaftes Handeln vorgeworfen werden kann (z.B. 18-jähriger Intelligenzgeminderter Schulabbrecher aus schwierigem Elternhaus); dieser Tatbestand kann aber nur in begründeten Ausnahmefällen gelten.
- weitere im Einzelfall gerechtfertigte Konstellationen müssen immer der Ausnahmefall bleiben

Bei alledem sollte bedacht werden, welche generellen Konsequenzen bei einer fehlenden Zusicherung vorgesehen sind (keine Übernahme der Kosten nach § 22 Abs. 6 SGB II). Wird nach entsprechender Prüfung von dem Erfordernis der Zusicherung abgesehen, ist der Leistungsberechtigte so zu behandeln, als wäre die Zusicherung vorher erteilt worden.

§ 22 Abs. 6 SGB II

10. Wohnungsbeschaffungskosten

Zu den Wohnungsbeschaffungskosten gehören z. B. Kautio/Genossenschaftsanteile, Maklerkosten/ -provisionen, Vermittlungsgebühren, Aufnahmegebühren, Zeitungsinserate. Sie können nach § 22 Abs. 6 Satz 1 SGB II nur bei vorheriger Zusicherung (§ 22 Abs. 4 bzw. 5 SGB II) durch den bis zum Umzug zuständigen Träger übernommen werden. Eine Ausnahme stellt die Kautio dar. Diese kann bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen Träger übernommen werden. In den Fällen, in denen vom Erfordernis der vorherigen Zusicherung nach § 22 Abs. 5 Satz 3 SGB II (siehe 9.4.) abgesehen wird, können die Wohnungsbeschaffungskosten auch ohne Zusicherung übernommen werden.

10.1. Begriffsbestimmungen:

- **Kautio**
Die Kautio, auch Mietsicherheit genannt, soll nach § 22 Abs. 6 Satz 3 SGB II als Darlehen erbracht werden. Sie darf nach § 551 Abs. 1 BGB höchstens 3 Monatsmieten ohne Berücksichtigung der Vorauszahlungen für Nebenkosten betragen.
- **Genossenschafts- / Geschäftsanteile**
Die für die Anmietung der Unterkunft erforderlichen Anteile sind wie die Kautio darlehensweise zu übernehmen. Zur Höhe der Anteile gibt es keine gesetzlichen Vorgaben, da diese durch die Genossenschaft/Geschäftsführung (Vorstand) festgelegt werden. Die Anteile sind daher in voller Höhe zu übernehmen.
- **Maklerprovision**
Maklerprovisionen sind derzeit nicht zu übernehmen, da ausreichend Wohnraum vorhanden ist und der Leistungsempfänger sich selbst ohne Inanspruchnahme eines Maklers eine geeignete Wohnung suchen kann. Bei einem Umzug in einen anderen Zuständigkeitsbereich ist mit dem neuen zukünftigen Träger Rücksprache zu halten, wie es dort mit dem Wohnungsmarkt und der Übernahme von Maklerprovisionen aussieht.
- **Zeitungsinserate**
Kosten hierfür sind als Wohnungsbeschaffungskosten zu übernehmen, soweit sie erforderlich sind. Dies ist u. A. dann der Fall, wenn ein Umzug aufgrund der Begrenzung der KdU veranlasst wurde und eine Wohnung trotz Bemühungen bei Wohnungsgesellschaften und priv. Vermietern nicht gefunden werden konnte.

- **Beitrittsgeld**
Bei den Genossenschaften, insbesondere SBV + FAB, wird lt. bestehender Satzung zusätzlich zu den Genossenschaftsanteilen noch eine Beitrittsgeld fällig. Da dieses Geld bei Austritt nicht zurückgezahlt wird, entfällt eine darlehensweise Gewährung. Die Kosten des Beitrittsgeldes fallen unter die Wohnungsbeschaffungskosten und sind als solche als Zuschuss zu gewähren.
- **Schreib- und Bearbeitungsgebühr**
Dies „Gebühr“ gehört zu den Verwaltungskosten eines Unternehmens und ist nicht notwendig bzw. wird für verhandelbar gehalten. Eine Übernahme dieser Kosten im Rahmen der Wohnungsbeschaffungskosten erfolgt nicht.

10.2. Umzugskosten

10.2.1 Allgemeines

Hierzu gehören die mit dem Umzug entstehenden Kosten wie z.B. Umzugs-Transporter, Helfer. (Renovierungskosten gehören nicht zu den Umzugskosten, sondern zu den KdU. (Erläuterungen; hierzu siehe unter Ziffer 4.) In Ausnahmefällen können auch doppelte KdU für 2 Wohnungen gleichzeitig unter die Wohnungsbeschaffungskosten fallen.

Eine Übernahme der Kosten ist nach nur nach vorheriger Zusicherung (§ 22 Abs. 4 bzw. 5 SGB II) möglich. Eine Ausnahme besteht für die Fälle, in denen von dem Erfordernis der vorherigen Zusicherung (siehe 8.4) abgesehen wird.

Für eine Übernahme von Umzugskosten gilt folgende Rangfolge:

1. Selbsthilfe/Eigenleistung
2. Eigenleistung mit zusätzlichen Helfer
3. Umzug durch BeQua (nur innerhalb Flensburgs)
4. Umzug durch andere Umzugsunternehmen

Die Transportkosten umfassen grundsätzlich nur die zum Transport des Hausrates notwendigen Aufwendungen. Dabei ist zunächst auf die Selbsthilfemöglichkeit (Ev. Hilfe beim Möbeltragen und Bereitstellung eines Transportfahrzeuges durch Verwandte/Nachbarn) abzustellen. Soweit kein Fahrzeug zum Transport des Hausrates zur Verfügung steht, können Kosten für ein Transportfahrzeug(Mietwagen) übernommen werden. Hierzu sind entsprechende Kostenvorschläge (2 bis 3) vorzulegen.

Vorrangig vor Beauftragung eines Transportunternehmens ist zu prüfen ob der Umzug ggf. durch private Helfer mit einer Aufwandsentschädigung bis zu 20,00 EUR je Helfer (maximal 3-4 Helfer, je nach Bedarfsgemeinschaftsgröße und Umfang des zu transportierenden Hausrates) oder durch die Bequa durchgeführt werden kann.

Kosten für ein Transportunternehmen sind nur ausnahmsweise und unter sehr engen Voraussetzungen möglich, da hierfür vorausgesetzt wird, dass der Leistungsempfänger gesundheitlich nicht in der Lage ist (dies dürfte bei erwerbsfähigen Leistungsempfängern regelmäßig nicht der Fall sein) beim Umzug mitzuwirken und auch keine weitere Hilfe durch Verwandte/Nachbarn erhalten kann.

10.2.2 Doppelte Kosten der Unterkunft

Kosten der Unterkunft werden gem. § 22 SGB II grundsätzlich nur für eine einzige Unterkunft anerkannt, selbst wenn der Hilfebedürftige mehrere Unterkünfte angemietet hat und rechtlich nutzen kann. Ausnahmen können z.B. bei Umzügen vorliegen. Hier können durchaus doppelte Zahlungen für die Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden. Voraussetzung ist jedoch, dass der Umzug erforderlich ist und diese Kosten nicht abwendbar sind. Die gesetzliche Regelung des § 556b BGB, dass die Miete spätestens am 3 Werktag des Zeitabschnittes(hier

Monatsmiete) fällig ist und diese dem Vermieter auch zusteht, sofern keine ordnungsgemäße Beendigung des Mietverhältnisses erfolgt ist, begründet keine Zahlungsverpflichtung nach dem SGB II.

Die zusätzlichen Kosten können nur nach vorheriger Zusicherung als Wohnungsbeschaffungskosten im Rahmen des § 22 Abs. 3 SGB II übernommen werden. Eine nachträgliche Anerkennung doppelter Kosten der Unterkunft ist nicht möglich. Wurden aufgrund fehlender Mitteilung des Kunden doppelte Zahlungen erbracht sind diese für den gesamten Überschneidungszeitraum unter Beachtung der Rückforderungskriterien nach dem SGB X zurückzufordern. Eine Anwendung der § 40 Abs. 2 SGB II kommt in diesen Fällen nicht in Betracht, da dieser lediglich einen eventuellen Wohngeldanspruch abdecken soll und das Wohngeld ebenfalls nur für eine Wohnung gewährt worden wäre.

Für eine Übernahme doppelter KdU müssen somit die Voraussetzungen des § 22 Abs. 3 SGB II vorliegen **und** das Kriterium der Unabwendbarkeit der Kosten muss erfüllt sein. Unabwendbar sind die Kosten dann, wenn die Mietzeiträume wegen Kündigungsfristen (z.B.: eine angemessene Wohnung kann nicht unter Einhaltung der Kündigungsfristen angemietet werden) oder notwendiger Renovierungsarbeiten nicht nahtlos aufeinander abgestimmt werden können (sog. Überschneidungskosten)(LSG Berlin-Brandenburg Az: L 10 B 488/06 AS).

10.3. Kautionskostenübernahme

Nach § 22 Abs. 6 SGB II kann eine Mietkaution bei vorheriger Zusicherung übernommen werden. Die Übernahme soll nach Satz 3 als Darlehen erbracht werden.

10.3.1. Voraussetzungen

1. Zusicherung

Für die Gewährung der Mietkaution ist u. a. Voraussetzung, dass eine Zusicherung (vom bisherigen Träger im Rahmen der Zusicherung der Wohnungsbeschaffungskosten nach § 22 Abs. 6 SGB II) erfolgt ist. Ist eine Zusicherung nach § 22 Abs. 4 oder Abs. 5 SGB II erteilt worden, weil der Umzug für erforderlich gehalten wird, ist dadurch automatisch eine Übernahme der mit dem Umzug verbundenen notwendigen und angemessenen Kosten verbunden. Eine weitere Zusicherung ist nicht erforderlich.). Der kommunale Träger ist nach § 22 Abs. 4 SGB II zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

Eine Gewährung einer anteiligen fiktiven angemessenen Mietkaution kommt auch nicht in Frage, da der Leistungsträger mit der Zahlung der Mietkaution für eine nicht angemessene Wohnung das grundsicherungsrechtliche nicht erwünschte Mietverhältnis durch die Kautionszahlung gerade erst ermöglichen und dauerhaft verfestigen würde. Es würde die Leistungsgewährung eine Förderung des Umzuges in unangemessenen Wohnraum Vorschub leisten.

Für die darlehensweise Kautionskostenübernahme ist die Erteilung einer Zusicherung erforderlich, für die wiederum die Angemessenheit der KdU als Zustimmungskriterium notwendig ist. Eine Ausnahme besteht nur für die Fälle, in denen von dem Erfordernis der vorherigen Zusicherung (siehe 9.4) abgesehen wird.

2. Vermögensprüfung

Nach dem zum 01.04.2011 neu eingeführten § 42a SGB II werden Darlehen nur erbracht, wenn ein Bedarf weder durch Vermögen nach § 12 Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 (Grundfreibetrag von 150,00 € je Lebensjahr), Nr. 1a (Grundfreibetrag von 3100,00 € je leistungsberechtigten Kind) und Nr. 4 (750,00 € für notwendige Anschaffungen) noch auf andere Weise gedeckt werden kann. Darlehen können an einzelne Mitglieder der BG oder an mehrere gemeinsam vergeben werden. Die Rückzahlungsverpflichtung trifft nur die Darlehensnehmer.

10.3.2. Tilgung

Nach § 42a Abs.2 SGB II **sind** Darlehen ab dem Folgemonat mit 10% des maßgebenden Regelbedarfs zu tilgen. Die Aufrechnung ist gegenüber den Darlehensnehmern schriftlich durch Verwaltungsakt zu erklären. **Als Darlehensnehmer kommen die im Mietvertrag aufgeführten Mieter in Betracht.**

Mit einzubeziehen ist beim Umzug auch die bisherige Kautions. Sie soll für die neue Wohnung eingesetzt werden. Problem hierbei ist, dass diese häufig nicht sofort ausgezahlt wird und die Höhe der Auszahlung auch nicht feststeht, da der Vermieter berechtigt ist, Einbehalten für zu behebende Wohnungsmängel, Mietschulden und auch für ev. noch anstehende NK-Nachzahlungen vorzunehmen. Der Kunde kann die Kautions an den neuen Vermieter abtreten, so dass nur ein geringeres Darlehen gewährt werden muss. Lässt sich der Vermieter hierauf nicht ein, kann ein Darlehen in Höhe der gesamten Kautions erfolgen. Die alte Kautions ist dann jedoch an das Jobcenter zur Tilgung der neuen Kautions abzutreten.

Die näheren Einzelheiten zur Übernahme von Mietsicherheiten und die Rückerstattung von Darlehen können aus den Anlagen 1 + 2 entnommen werden. Die Vordrucke

- Übernahmeerklärung Mietkautions allgemein
- Bew.-Bescheid Darlehen
- Abtretungserklärung Mietkautions

können über BK-Text

- ❖ Lokale Vordrucke
 - ARGE
 - Leistung
 - ◆ Mietsicherheit

aufgerufen werden.



Anlage_1-Kautions
-Genossenschaf...

10.4. Zuständigkeit

Für die Übernahme der Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten ist der Träger des bisherigen Wohnortes zuständig. Ausgenommen hiervon ist die Kautions. Diese ist vom Träger des neuen Wohnortes zu übernehmen. Dies gilt auch, wenn bisher keine Hilfebedürftigkeit vorgelegen hat (z. B. Trennung vom Partner).

10.5. Erforderlichkeit/Veranlassung

Eine Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den Träger veranlasst (z.B. durch Begrenzung der KdU) bzw. aus anderen Gründen notwendig ist **und** wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Dies setzt jedoch trotzdem die Angemessenheit der Wohnung voraus.

Für einen Umzug muss sowohl der Auszug aus der bisherigen Wohnung als auch der Einzug in die neue Wohnung erforderlich sein. Bei einem Umzug aufgrund einer KdU-Begrenzung ist der Auszug unzweifelhaft erforderlich, der Einzug in eine Wohnung außerhalb des Zuständigkeitsbereiches ist jedoch nicht erforderlich. Laut Ausführung des BSG kommt ein Umzug in eine andere Wohngemeinde im Regelfall nicht in Betracht (BSG, AZ: B 14 AS

7/09 R)_ Für das Erfordernis eines Umzuges nach außerhalb ist außer dem Kriterium der Angemessenheit noch ein plausibler Grund erforderlich.

§ 22 Abs. 7 SGB II

11. Direktzahlung der KdU+ HK an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte

§ 22 Abs. 7 SGB II eröffnet die Möglichkeit, die KDU direkt zu zahlen. Dies kann sowohl auf Antrag des Leistungsberechtigten erfolgen, als auch in den Fällen, in denen die zweckentsprechende Verwendung durch den Leistungsberechtigten nicht sichergestellt ist. Der Gesetzestext enthält eine Aufzählung, wann dies der Fall ist. Aufgrund der Formulierung „insbesondere“ ist erkennbar, dass es sich nicht um eine abschließende Aufzählung handelt. Es kann auch in anderen Fallkonstellationen eine nicht zweckentsprechende Verwendung vorliegen. Diese ist dann entsprechend zu begründen. Die leistungsberechtigte Person ist über eine Direktzahlung schriftlich zu unterrichten. (§ 22 Abs. 7 Satz 4).

Wenn eine Direktzahlung an den Vermieter oder andere empfangsberechtigte Personen erfolgt, sollte dem Kunden deutlich gemacht werden, dass es sich nur um eine erfüllungshalber geleistete Zahlung handelt und dass die Leistung bei nicht rechtmäßiger Zahlung ggf. nicht vom Vermieter oder Stromanbieter, sondern von Kunden zurückgefordert werden kann, wenn der Vermieter oder Stromanbieter die Rückzahlung der erhaltenen Leistung verweigert.

§ 22 Abs. 8 + 9 SGB II

12. Schuldenübernahme / Räumungsklage

Die Abwicklung von Mietschulden erfolgt durch den kommunalen Träger, da eine Rückübertragung auf das Jobcenter nicht erfolgt ist. Betroffene Personen sind an die Stadt Flensburg, Fachbereich 2, Fachstelle für Wohnhilfen und Schuldnerberatung zu verweisen. (Stromschulden werden seit 02/2011 durch das Jobcenter abgewickelt; siehe gesonderte Arbeitshilfe)