

## VORBLATT

### Änderungen des § 22 SGB II

#### Weisungsänderung – Stand 01.10.2018

- Die Richtlinie überarbeitet und neu gefasst.
- Die Mietrichtwerte wurden aktualisiert, basierend auf einer Fortschreibung des Schlüssigen Konzeptes
- Die Vordrucke wurden überarbeitet sind verbindlich zu nutzen
- Das Schlüssige Konzept ist als Kurzfassung als Anlage 10 Bestandteil dieser Richtlinie

#### 16. Ergänzungslieferung – Stand 01.10.2016

- Die Angemessenheitsprüfung der Unterkunftskosten erfolgt im Kreis Viersen nun auf Basis einer Bruttokaltmiete. Die Nebenkosten wurden dabei anhand eines kreiseigenen Betriebskostenspiegels durch die Fa. emirica ermittelt. Das Prüfungsverfahren wurde entsprechend angepasst. (Kap. I.3.3) Gleichzeitig wurde das Schlüssige Konzept aktualisiert und ist über die Rose-Hilfdateien in aktueller Fassung abrufbar.
- Die Heizkostenbeihilfen wurden hinsichtlich des angemessenen Verbrauchs sowie der Heizkostenhöhe aktualisiert und angepasst (Kap. II.3.1).
- Das Verfahren der Zusicherung zum Umzug wurde als Folge der SGB II-Gesetzesänderung zum 01.08.2016 entsprechend eingearbeitet (Kap. VIII). Die Regelung findet analoge Anwendung für Umzüge im Rechtskreis SGB XII.
- Die Regelung zur Zahlung eines Bewirtungsgeldes für Umzugshelfer wurde verdeutlicht. Für Helfer, die nicht zur Haushaltsgemeinschaft gehören kann ein Bewirtungsgeld von insgesamt 50 EUR bewilligt werden (Kap. IX.2.1).
- Infolge der SGB II-Gesetzesänderung ist § 27 Abs. 3 SGB II komplett entfallen. Die entsprechenden Hinweise unter Kap XIII wurden entfernt.

## Leistungen für Unterkunft und Heizung

---

- Die Anlage 4 (Kostensenkungsaufforderung) wurde aufgrund der Einführung der Bruttokaltmiete angepasst und ist für alle künftigen Kostensenkungsverfahren verbindlich zu nutzen.

### 15. Ergänzungslieferung – Stand 01.07.2015

- Die Regelungen zum Modernisierungszuschlag (Kap. I.2.4) wurden konkretisiert.
- Die Regelungen zur Übernahme von Heiz- und Betriebskostennachzahlungen (Kap. I.4.2) wurden an die aktuelle Rechtsprechung angepasst. Sofern die Nachzahlung außerhalb des Leistungsbezuges entstanden ist für eine zum Zeitpunkt der Fälligkeit nicht mehr bewohnte Wohnung, ist der Nachzahlungsbetrag nicht erstattungsfähig. Die Beispiele wurden entsprechend aktualisiert.

### 14. Ergänzungslieferung – Stand 01.01.2015

- Die Mietrichtwerte wurden infolge der Aktualisierung des Schlüssigen Konzeptes aktualisiert. Hierbei ergab sich die Besonderheit, dass Vergleichsräume zusammengefasst wurden. Dies betrifft die Städte/Gemeinden Nettetal/Grefrath und Brüggen/Niederkrüchten/Schwalmtal. Da speziell in kleinen Gemeinden bislang mit Näherungswerten gearbeitet wurde, war eine Zusammenlegung erforderlich. Für die betroffenen Städte und Gemeinden wurde eine Übergangsregelung eingefügt. Näheres ist Kapitel I.3.3 zu entnehmen.
- Die Verfahrensweise zum Umgang mit unangemessenen kalten Betriebskosten wurde hinsichtlich der Notwendigkeit eines Kostensenkungsverfahrens nochmals ergänzt (s. Kapitel I.4.1). Desweiteren wurde der angemessene Betriebskostenwert pro qm an den aktuellen Wert des Betriebskostenspiegels angepasst.
- Ein Hinweis auf die Einhaltung des Gesamtabschlagswertes, der von Energieversorger für die Heizkosten festgelegt wird, wurde unter Kapitel II.2.1.1 eingefügt.
- Das Verfahren zur Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten wurde hinsichtlich des Begriffes „verbrauchsunabhängige Heizkosten“ verdeutlicht. Das Verfahren ist unter Kapitel II.3.2 näher erläutert.
- Es wurden Regelungen zum Verfahren im Falle eines Umzuges ohne erteilte Zusicherung im Falle einer Unterbrechung des Leistungsbezuges und erneuter Antragstellung aufgenommen. Für diesen Fall sind, auch bei vorher ausgebliebener Zusicherung, die kompletten Unterkunftskosten zu übernehmen. Die Regelung wurde aufgrund aktueller Rechtsprechung des BSG aufgenommen. Näheres ist Kapitel VIII.2 zu entnehmen.

## Leistungen für Unterkunft und Heizung

---

- Redaktionelle Änderungen wurden vorgenommen.

### 13. Ergänzungslieferung – Stand 01.07.2014

- Die Regelung zum Umgang mit Modernisierungszuschlägen bei Neuvermietungen wurde aufgenommen. (Ziff. III.2.4)
- Die Regelungen zur Abweichung von der Referenzmiete wurden konkretisiert. (Ziff. 3.3.4).
- Eine Regelung zur Berücksichtigung von Mietkosten bei Zuzügen außerhalb des Kreises Viersen für den Fall einer vorher günstigeren Unterkunft wurden unter Punkt VI. aufgenommen. In diesen Fällen ist eine Übernahme der Kaltmiete bis zur örtlichen Angemessenheit möglich.
- Die Anrechnungsmöglichkeit von Guthaben aus Heiz- und Nebenkostenabrechnungen nach § 22 SGB II gilt ausschließlich für den Rechtskreis SGB II. Hierzu wurden Ausführungen unter Punkt VII. aufgenommen.
- Es wurde eine Vorgehensweise bei Vorliegen von unangemessen hohen Betriebskosten infolge flächenmäßig zu großer Wohnung eingefügt.  
Die Brennstoffpreise für die Heizperiode 2014/2015 wurden aktualisiert.

### 12. Ergänzungslieferung – Stand 01.01.2014

- Die Richtlinie wurde unter Einbeziehung der Arbeitshilfe des Landes NRW (Stand: September 2013) überarbeitet. Soweit besondere oder ergänzende Hinweise zu den Landesrichtlinien aufgenommen wurden, sind diese als „Zusatz Kreis Viersen“ sowie in blauer Schriftfarbe gekennzeichnet.
- Die Vordrucke „Mietbescheinigung“, „Einverständniserklärung“, „Kostensenkungsaufforderung“ und „Sicherheitsgarantie“ wurden überarbeitet. Bei der Bearbeitung sind ausschließlich die vorgegebenen Vordrucke zu verwenden.
- Die Mietrichtwerte wurden, weiterhin basierend auf Erhebungen durch die Fa. empirica, aktualisiert und sind zusätzlich in Anlage 9 als Vergleichsübersicht enthalten.

### 11. Ergänzungslieferung – Stand 01.06.2013

- Die Richtlinie wurde komplett überarbeitet unter Einbeziehung der „Arbeitshilfe des Landes NRW (Stand: Oktober 2010). Die Gesetzesänderungen zum 01.04.2011 wurden in

## Leistungen für Unterkunft und Heizung

---

die Überarbeitung einbezogen. Soweit besondere oder ergänzende Hinweise zu den Landesrichtlinien aufgenommen wurden, sind diese als „Zusatz Kreis Viersen“ sowie in blauer Schriftfarbe gekennzeichnet.

- Die Ermittlung der Mietrichtwerte basieren auf dem schlüssigen Konzept der Fa. empirica und wurden somit auf eine wissenschaftliche Grundlage gestellt. Die Mietrichtwerte werden regelmäßig aktualisiert.
- Die neuen Mietrichtwerte sind auf alle Fälle anzuwenden; bei laufenden Fällen spätestens dann, wenn der Bewilligungszeitraum ausläuft. Insbesondere sind sie in den Fällen mit laufenden Kostensenkungsverfahren sowie in Fällen mit Kürzung bei unangemessenen Kosten der Unterkunft sofort umzusetzen.

- 

### 9. Ergänzungslieferung - Stand 01.07.2012

- Die Richtlinie zu § 20 SGB II wird zurzeit grundlegend überarbeitet. Neben der Erstellung eines neuen schlüssigen Konzeptes, der Anpassung an die Rechtsprechung des BSG zu der Frage der angemessenen Wohnungsgröße soll auch eine stärkere Anbindung an die vom Land NRW herausgegebenen Arbeitshinweise erfolgen. Für die bereits jetzt vorzunehmende Anpassung an die geänderten Heizkostenwerte wird daher auf die Anpassung und den Ausdruck der jetzigen Regelungen verzichtet. Die Heizkostenwerte werden nachfolgend aufgeführt.
- Für die Ermittlung der Heizkosten werden die unter Ziffer 6.5.7 aufgeführten Werte für die Heizperiode 2012/2013 wie folgt geändert:

Heizungsart	Preis pro Jahr und m <sup>2</sup> incl. MwSt. 2012	Preis pro Jahr und m <sup>2</sup> incl. MwSt. 2011	Preissteigerung/Preissenkung
Nachtstromspeicher	<b>32,85 €</b>	32,51 €	1,05 %
Erdgas	<b>15,83 €</b>	15,46 €	2,39 %
Heizöl	<b>29,29 €</b>	25,98 €	12,74 %
Braunkohlebriketts	<b>14,70 €</b>	14,70 €	0 %
Fernwärme	<b>11,05 €</b>	11,11 €	0,54 %

## Leistungen für Unterkunft und Heizung

---

### 7. Ergänzungslieferung

- Durch das Gesetz zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch vom 24.03.2011 wurde auch der § 22 SGB II neu gefasst. Die überarbeiteten Arbeitshinweise werden mit der nächsten Ergänzungslieferung vorgelegt.
- Die wichtigste Rechtsprechung ist in der Arbeitshilfe zitiert. Da diese Online sowohl bei [www.sozialgerichtsbarkeit.de](http://www.sozialgerichtsbarkeit.de) als auch auf der Homepage des jeweiligen Gerichtes abrufbar ist, wurde auf die Beifügung der Rechtsprechungsübersicht verzichtet. Dieser Teil der KdU-Richtlinie ist zu entnehmen.
- Bis zur Einarbeitung der Änderungen bitte ich auf dem Beiblatt beigefügten Ergänzungen bei der Bearbeitung zu berücksichtigen, die sich durch die Gesetzesnovelle ergeben haben.

### 6. Ergänzungslieferung, Stand: 01.01.2011

- Entgegen der zwischenzeitlich vertretenden Auffassung ist die angemessenen Wohnflächen nicht an die neuen Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) anzupassen. Die Ziffer 4.2 wurde daher wieder an die bis zum 01.07.2010 geltende Fassung angepasst.
- Die Höhe der Brennstoffpreise wurde aktualisiert.
- Die zitierte Rechtsprechung wurde auf den aktuellen Stand gebracht.
- Die Richtlinie wurde ansonsten überarbeitet und an die aktuelle Rechtsprechung, insbesondere die des BSG angepasst. Die Urteilsübersicht wurde entsprechend ergänzt.
- Die Mietspiegel wurden aktualisiert. In allen Gemeinden wurde eine neue Mietaltersstufe aufgenommen (ab 2009 bzw. in Viersen ab 2006). Änderungen der Beträge bei den alten Mietaltersstufen ergaben sich nur in Nettetal (siehe Anlage 3).

### 5. Ergänzungslieferung, Stand: 01.07.2010

- Die angemessenen Wohnflächen wurde aufgrund der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) erhöht (4.2).

### 4. Ergänzungslieferung, Stand: 01.01.2010

- Die Richtlinie wurde überarbeitet und an die aktuelle Rechtsprechung, insbesondere die des BSG angepasst. Die Urteilsübersicht wurde entsprechend ergänzt.

### 2. Ergänzungslieferung, Stand: 01.01.2009

- Die Höhe der Heizbeihilfen wurde aktualisiert und für die Zeit von Oktober - Dezember 2008 sowie die Zeit von Januar – April 2009 festgesetzt (6.5.5).
- Die Ausführungen zur Kürzung bei der Warmwasseraufbereitung wurden aufgrund der Rechtssprechung des Bundessozialgerichts geändert (6.5.7.2).
- Die Anlage 1 (Mietbescheinigung) wurde um die Auskunft, ob es sich um eine öffentlich geförderte Wohnung handelt, ergänzt.
- Die Mietrichtwerte ab 01.01.2009 wurden in der Anlage 3 aktualisiert.

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>GESETZESTEXT § 22 SGB II</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>LEISTUNGEN FÜR UNTERKUNFT</b> .....	<b>7</b>
2.1	ALLGEMEINES .....	7
2.2	UMFANG DER UNTERKUNFTSKOSTEN .....	7
2.2.1	<i>Definition Unterkunft</i> .....	8
2.2.2	<i>Bedarfe der Unterkunft</i> .....	9
2.2.3	<i>Wirksame Zahlungsverpflichtung/Nachweise über Unterkunfts-kosten</i> .....	10
2.2.4	<i>Bestandteile der Bedarfe für Unterkunft</i> .....	11
2.2.5	<i>Nicht übernahmefähige Bedarfe</i> .....	14
2.2.6	<i>Aufteilung der Bedarfe nach Kopfteilen</i> .....	15
2.2.6.1	<i>Wohngemeinschaften und Untermietverhältnisse</i> .....	17
2.2.6.2	<i>Besonderheiten im SGB XII</i> .....	18
<b>3</b>	<b>ANGEMESSENHEIT DER BEDARFE FÜR UNTERKUNFT</b> .....	<b>18</b>
3.1	BRUTTOKALTMIETE .....	18
3.2	ANWENDUNG DER MIETRICHWERTE .....	20
3.3	ANGEMESSENE WOHNUNGSGRÖßE.....	21
3.3.1	<i>Besonderheiten wie temporäre Bedarfsgemeinschaft, Schwangerschaft, bes. Wohnformen</i> .....	21
3.3.2	<i>Konkrete Angemessenheit (Prüfung des Einzelfalles)</i> .....	22
3.3.3	<i>Vergleich der Referenzmiete mit den tatsächlichen Kosten</i> .....	23
3.3.4	<i>Abweichung von der Referenzmiete</i> .....	23
<b>4</b>	<b>DIREKTZAHLUNG AN DEN VERMIETER ODER DAS VERSORGUNGSUNTERNEHMEN GEM. § 22 ABS. 7 SGB II</b> .....	<b>24</b>
<b>5</b>	<b>BETRIEBSKOSTENABRECHNUNGEN</b> .....	<b>26</b>
5.1	BETRIEBSKOSTEN GEM. BETRKV .....	26
5.2	UMGANG MIT NACHZAHLUNGEN UND GUTHABEN .....	28
5.2.1	<i>Nachzahlungen</i> .....	28
5.2.2	<i>Guthaben</i> .....	33
<b>6</b>	<b>BEDARFE FÜR DIE HEIZKOSTEN GEM. § 22 ABS. 1 SGB II</b> .....	<b>37</b>
6.1	ALLGEMEINES .....	37
6.2	UMFANG DER HEIZKOSTEN .....	37
6.2.1	<i>Laufende Heizkostenvorauszahlungen</i> .....	38
6.2.2	<i>Einmalleistungen</i> .....	38
6.3	ANGEMESSENHEIT DER HEIZKOSTEN .....	39
6.3.1	<i>Faktoren für die Höhe der Heizkosten</i> .....	39
6.3.2	<i>Nichtprüfungsgrenze</i> .....	40
6.3.3	<i>Höhe der Brennstoffpreise</i> .....	42
6.3.4	<i>Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze</i> .....	43
6.4	REAKTION BEI UNANGEMESSENEN HEIZKOSTEN .....	44
6.5	UMGANG MIT NACHZAHLUNGEN UND GUTHABEN .....	44
6.5.1	<i>Nachzahlungen</i> .....	44
6.5.2	<i>Rückzahlen/Guthaben von Heizkosten</i> .....	47
<b>7</b>	<b>KOSTENSENKUNGSVERFAHREN</b> .....	<b>48</b>
7.1	ALLGEMEINES .....	48
7.2	KOSTENSENKUNGSVERFAHREN.....	49
7.2.1	<i>Art der Kostensenkung</i> .....	49
7.2.2	<i>Wirtschaftlichkeitsprüfung</i> .....	50
7.2.3	<i>Unmöglichkeit der Kostensenkung und Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums</i> .....	52

# I - § 22 SGB II

## Leistungen für Unterkunft und Heizung

---

7.2.4	Zumutbarkeit der Kostensenkung.....	53
7.2.5	Kostensenkungsaufforderung.....	55
7.3	TEMPORÄRE ÜBERNAHME UNANGEMESSENER UNTERKUNFTSKOSTEN.....	55
<b>8</b>	<b>WOHNEIGENTUM .....</b>	<b>57</b>
8.1	ALLGEMEINES.....	57
8.2	HAUSLASTEN .....	57
8.3	INSTANDHALTUNGS- UND ERHALTUNGS-AUFWAND.....	58
8.4	DARLEHEN BEI WOHNEIGENTUM UND DINGLICHE SICHERUNG.....	61
8.5	TILGUNGS-AUFWAND.....	62
<b>9</b>	<b>ERFORDERLICHKEIT EINES UMZUGS UND ZUSICHERUNG.....</b>	<b>63</b>
9.1	ALLGEMEINES.....	63
9.2	UMZUG EINER LEISTUNGSBERECHTIGTEN PERSON ÜBER 25 JAHREN GEM. § 22 ABS. 4 I.V.M ABS. 6 SGB II (AUßERHALB) BZW. GEM. § 22 ABS. 1 S. 2 SGB II (INNERHALB DES VERGLEICHSRÄUMS).....	64
9.2.1	Umzug innerhalb der Vergleichsräume .....	64
9.2.2	Beispiele für die Erforderlichkeit eines Umzuges im Sinne des § 22 Abs. 6 SGB II.....	66
9.2.3	Umzug in einen anderen Vergleichsraum.....	68
9.3	UMZUG EINES HILFEBERECHTIGTEN UNTER 25 JAHREN (§ 22 ABS. 5 SGB II) .....	69
9.3.1	Schwerwiegende soziale Gründe oder sonstige ähnlich schwerwiegende Gründe gem. § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 oder Nr. 3 SGB II.....	70
9.3.2	Eingliederung in den Arbeitsmarkt gem. § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 SGB II.....	71
9.3.3	Entbehrlichkeit der Zusicherung gem. § 22 Abs. 5 Satz 3 SGB II.....	72
9.3.4	Leistungsausschluss gem. § 22 Abs. 5 Satz 4 SGB II.....	72
<b>10</b>	<b>KOSTEN BEI EINEM WOHNUNGSWECHSEL GEM. § 22 ABS. 6 SGB II .....</b>	<b>73</b>
10.1	ALLGEMEINES.....	73
10.2	WOHNUNGSBESCHAFFUNGSKOSTEN .....	73
10.2.1	Umzugskosten.....	74
10.3	ÜBERNAHME VON MIETSICHERHEITEN ALS DARLEHEN .....	75
10.4	RENOVIERUNGSKOSTEN.....	76
10.4.1	Bedarfsermittlung.....	77
10.4.2	Menge und Preise des Materialbedarfs.....	77
10.5	KOSTEN DER EINZUGSRENOVIERUNG.....	79
10.6	KOSTEN DER AUSZUGSRENOVIERUNG .....	79
10.7	SCHÖNHEITSREPARATUREN .....	80
<b>11</b>	<b>DARLEHENSWEISE ÜBERNAHME VON SCHULDEN GEM. § 22 ABS. 8 SGB II .....</b>	<b>81</b>
11.1	MIETSCHULDEN .....	82
11.2	ENERGIESCHULDEN.....	82
11.3	SCHULDENÜBERNAHME BEI WOHNEIGENTUM .....	84
11.4	EINSATZ VON SCHONVERMÖGEN NACH § 12 ABS. 2 NR. 1 SGB II.....	84
11.5	AUFRECHNUNG.....	84
<b>12</b>	<b>INFORMATION BEI RÄUMUNGSKLAGE GEM. § 22 ABS. 9 SGB II .....</b>	<b>84</b>
<b>13</b>	<b>EINZELREGELUNGEN .....</b>	<b>86</b>
13.1	LEISTUNGEN BEI EINER INHAFTIERUNG.....	86
<b>14</b>	<b>KREIS VIERSEN – ANLAGEN.....</b>	<b>87</b>



### 1 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 allein stehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Eine Absenkung der nach Satz 1 unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.

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

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

## I - § 22 SGB II

### Leistungen für Unterkunft und Heizung

---

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,
4. Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,

## I - § 22 SGB II Leistungen für Unterkunft und Heizung

---

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

## **I - § 22 SGB II Leistungen für Unterkunft und Heizung**

---

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.

## 2 Leistungen für Unterkunft

### 2.1 Allgemeines

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II). Der Begriff der Angemessenheit als unbestimmter Rechtsbegriff setzt eine Auslegung durch den Grundsicherungsträger voraus, welcher durch das Gericht vollständig überprüfbar ist.

Die Bestimmung der angemessenen Mietrichtwerte im Kreis Viersen erfolgt in Anlehnung an die Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes auf der Basis eines Schlüssigen Konzeptes. Mit der Erstellung wurde durch den Kreis Viersen die Firma empirica AG beauftragt. Die ermittelten Angemessenheitswerte sind Bestandteil dieser Arbeitsrichtlinie.

Die Richtlinie ist bei der Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung verbindlich anzuwenden. Sie entfaltet ebenfalls Wirksamkeit für die Leistungen der Unterkunft und Heizung im Bereich des SGB XII, soweit durch § 35 SGB XII keine abweichenden Regelungen getroffen worden sind.

Abweichungen von der Richtlinie sind ausschließlich in begründeten Einzelfällen nach vorheriger Entscheidung durch den Kreis zulässig.

### 2.2 Umfang der Unterkunftskosten

Das tatsächliche Anfallen von Kosten der Unterkunft ist Voraussetzung für die Anerkennung der Kosten.<sup>1</sup> Zu den berücksichtigungsfähigen Kosten der Unterkunft zählen im Wesentlichen die Bruttokaltmiete (Kaltmiete und kalte Betriebskosten) sowie die Heizkosten der jeweiligen Wohnung. Darüber hinaus ist unter bestimmten Voraussetzungen die Übernahme weiterer Unterkunftskosten möglich.

Als Betriebskosten sind alle laut Betriebskostenverordnung (BetrKV) definierten Kosten übernahmefähig. Im Falle von Wohneigentum sind die jeweiligen Hauslasten (Schuldzinsen sowie Betriebs- und Heizkosten) berücksichtigungsfähig. Tilgungsaufwendungen sind in der Regel nicht übernahmefähig (s.a. Kapitel 8.5).

---

<sup>1</sup> Vgl. BSG, Urteil vom 18.02.2010, B 14 AS 32/08 R

### 2.2.1 Definition Unterkunft

Eine Unterkunft ist jede privat genutzte Einrichtung oder Anlage, die geeignet ist, vor den Unbilden des Wetters bzw. der Witterung zu schützen und eine gewisse Privatsphäre (einschließlich der Möglichkeit, private Gegenstände zu verwahren) gewährleistet.<sup>2</sup>

Unter den Begriff der Unterkunft fallen z.B.:

- Mietwohnungen/Eigentumswohnungen
- Eigenheime
- Not- oder Obdachlosenunterkünfte
- Frauenhäuser
- Hotel-/Pensionszimmer
- Wohnwagen bzw. Wohnmobile inkl. Vorzelte
- Schiffe

Nicht unter den Begriff der Unterkunft fallen beispielsweise:

- mit Matratze eingerichteter Kleinbus ohne sanitäre Einrichtung<sup>3</sup>
- Zelte
- Pritschenwagen mit offener Ladefläche<sup>4</sup>

Voraussetzung für die Übernahme der Bedarfe ist, dass es sich um eine privat genutzte Unterkunft handelt. Kosten für gewerblich genutzte Räume werden nicht übernommen, auch wenn sich die Leistungsberechtigten tagsüber dort aufhalten.<sup>5</sup>

Handelt es sich bei dem angemieteten Wohnraum um einen derart kleinen Wohnraum, dass ein Lagerraum zur angemessenen Unterbringung von persönlichen Gegenständen

---

<sup>2</sup> Vgl. BSG, Urteil vom 17.06.2010, B 14 AS 79/09R

<sup>3</sup> LSG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 07.03.2013, L 3 AS 69/13 B ER

<sup>4</sup> LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 10.05.2016, L 9 AS 5116/15

<sup>5</sup> BSG, Urteil vom 23.11.2006, B 11b, AS 134/06

des Betroffenen erforderlich ist (z.B. in Notunterkünften), so kann ein Anspruch auf Leistungen für den zusätzlichen Lagerraum bestehen.<sup>6</sup> Einlagerungskosten für Sperrmüll/Schrott, welcher über das normale Maße der Gegenstände des täglichen Lebens hinausgehen, werden nicht als Bedarf anerkannt.

### 2.2.2 Bedarfe der Unterkunft

Voraussetzung für die Kostenübernahme ist, dass Aufwendungen für die Unterkunft tatsächlich entstehen.<sup>7</sup> Dies ist nicht der Fall, wenn die Unterkunft unentgeltlich gewährt wird oder werden muss (beispielsweise dinglich gesichertes Wohnrecht, Aufnahme bei Freunden ohne Untermietverhältnis).

Insbesondere scheidet eine Kostenübernahme auch dann aus, wenn die leistungsberechtigte Person keiner ernsthaften bzw. wirksamen Zahlungsverpflichtung z.B. aus einem Mietvertrag ausgesetzt ist. Dies kann z.B. bei nur zum Schein abgeschlossenen Mietverträgen (sog. Scheingeschäft gem. § 117 BGB) der Fall sein.<sup>8</sup>

Unterkunftsaufwendungen sind insoweit anerkennungsfähig, soweit sie durch die Nutzung der Unterkunft durch den Leistungsberechtigten entstehen und zusätzlich von ihm auch getragen werden müssen, dies jedoch unabhängig davon, wer dem Vermieter (oder einem Dritten) gegenüber vertraglich verpflichtet ist.<sup>9</sup>

Insbesondere wird bei Vorliegen der Voraussetzungen für eine Haushaltsgemeinschaft mit Verwandten i.S.d. § 9 Abs. 5 SGB II die Unentgeltlichkeit der Unterkunft vermutet.<sup>10</sup>

Die leistungsberechtigte Person kann diese Vermutung jedoch widerlegen. Die Vermutung ist erst widerlegt, wenn neben der glaubhaften und zweifelsfreien Versicherung des Hilfesuchenden und gegebenenfalls der weiteren Mitglieder der Haushaltsgemeinschaft, dass er keine oder keine ausreichenden Leistungen zum Lebensunterhalt erhält, nachvollziehbare und überprüfbare Tatsachen behauptet und glaubhaft gemacht werden.

Nach § 22 SGB II werden angemessene Unterkunftskosten in tatsächlicher Höhe in der Regel nur für eine einzige Unterkunft anerkannt, selbst wenn der Leistungsberechtigte mehrere Wohnungen nutzen kann oder tatsächlich nutzt.<sup>11</sup> In einem solchen Fall ist darauf abzustellen, welche der Wohnungen überwiegend genutzt wird.

---

<sup>6</sup> BSG, Urteil vom 16.12.2008, B 4 AS 1/08 R

<sup>7</sup> BSG, Urteil vom 14.04.2011, : B 8 SO 18/09 R; BSG, Urteil vom 18.02.2010, : B 14 AS 32/08 R.

<sup>8</sup> LSG Baden-Württemberg (LSG BW), Urteil vom 21.11.2012, : L 2 AS 5209/11.

<sup>9</sup> Vgl. BSG-Urteil vom 06.10.2011, B 14 AS 66/11 R, Rz. 13

<sup>10</sup> Mecke in Eicher/Luik, SGB II, 4. Auflage, § 9 Rdnr. 103

<sup>11</sup> Bayer. LSG, Urteil vom 01.07.2010, : L 11 AS 442/09.

Ausnahmsweise können jedoch doppelte Mietkosten übernommen werden. Dies kann z.B. im Falle eines vom Grundsicherungsträger veranlassten Umzuges der Fall sein, wenn für einen Übergangszeitraum Doppelmietzahlungen unvermeidbar sind. Dabei handelt es sich allerdings um Wohnungsbeschaffungs- bzw. Umzugskosten i.S.d. § 22 Abs. 6 SGB II (s. Kap. 10.2) und nicht um Bedarfe für Unterkunft und Heizung i.S.d. § 22 Abs. 1 SGB II.

Aufwendungen für eine Zweitwohnung, die entstehen, weil eine Erwerbstätigkeit in einer größeren Entfernung aufgenommen wird, sind jedoch im Regelfall im Rahmen einer Mobilitätshilfe gem. § 16 Abs. 1 SGB II i.V.m. § 53 Abs. 1 SGB III oder im Rahmen der Einkommensanrechnung bei den mit dem Einkommen verbundenen notwendigen Ausgaben gem. § 6 Abs. 1 Nr. 3 ALG II-V zu berücksichtigen und nicht im Rahmen des § 22 SGB II.

### 2.2.3 Wirksame Zahlungsverpflichtung/Nachweise über Unterkunftskosten

Kosten der Unterkunft können nur dann übernommen werden, wenn auch eine tatsächliche Pflicht zur Zahlung besteht. Bei Mietwohnungen ergibt sich die Zahlungspflicht üblicherweise aus dem Mietvertrag.

Zu den notwendigen mit dem selbstgenutzten Wohneigentum unmittelbar verbundenen Belastungen gehören Ausgaben i.S.d. § 7 Abs. 2 VO zu § 82 SGB XII. Bei Wohneigentum können jedoch nur Aufwendungen für den zur Eigennutzung bestimmten Teil des Eigentums berücksichtigt werden. Ausgaben für Einlieger- und Zweitwohnungen oder für gewerbliche Zwecke genutzte Räume finden keine Anerkennung und sind prozentual im Verhältnis der genutzten Flächen aufzuteilen bzw. herauszurechnen.

Folgende Nachweise über Unterkunftskosten sind daher bei Antragsstellung vorzulegen:

#### Mietobjekte:

- unterschriebener Mietvertrag,
- letzte Betriebskostenabrechnung des Vermieters,
- Kontoauszüge, aus denen monatliche Mietzahlungen hervorgehen
- aktuelle Mietbescheinigung (Anlage 1 zu § 22 SGB II – sofern sich die benötigten Angaben nicht aus sonstigen Nachweisen ergeben).

#### Wohneigentum:



- Nachweise zu den unter Punkt 2.2.4 zu übernehmenden Bedarfen bei selbst genutztem Wohneigentum (Unterlagen zu Versicherungen, Grundsteuerbescheid, Tilgungsplan, ggf. Straßenausbaubeitrag etc.). Hierfür ist der als Anlage 2 bereitgestellte Hauslastenvordruck verbindlich zu nutzen.

### 2.2.4 Bestandteile der Bedarfe für Unterkunft

Für die Angemessenheit der Unterkunftskosten eines Eigenheims bzw. einer Eigentumswohnung gelten nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung dieselben Grundsätze wie für eine angemessene Mietwohnung. Eine Besserstellung von Eigentümern soll verhindert werden.

Zu den Unterkunftskosten zählen im Einzelnen die nachfolgenden Aufwendungen:

#### Bei Mietobjekten

- Vertraglich vereinbarter Mietzins (Grundmiete oder Nettokaltmiete),
- Nebenkosten (kalte Betriebskosten), die gemäß § 556 BGB i.V.m. § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) auf den Mieter umgelegt werden dürfen, dies sind u.a.
  - Grundsteuer,
  - Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung,
  - Kosten für die zentrale Heizungsanlage und die zentrale Warmwasserversorgungsanlage,
  - Kosten der Straßen- und Gebäudereinigung und Müllbeseitigung,
  - Kosten der Gartenpflege und Beleuchtung,
- Sach- und Haftpflichtversicherung etc. (s. hierzu auch Kap. 5.1.1)
- Nebkostennachzahlungen für einen Mehrverbrauch im Abrechnungszeitraum, sofern angemessen und während des Leistungsbezugs entstanden (s. Kap. 5.1.2),
- Bei Verträgen unter Verwandten ist eine Mieterhöhung nach Eintritt der Hilfebedürftigkeit in der Regel nur dann übernahmefähig, sofern diese aus einer Modernisierungsvereinbarung<sup>12</sup> (§559 BGB) oder bei Untermietverhältnissen aus einer Erhöhung der Hauptmiete resultiert
- Angemessene Kosten für die kurzzeitige Lagerung von Möbeln, wenn sie die Möblierung einer neuen Wohnung erleichtern oder der angemietete Wohnraum (z.B. Obdachlosenunterkunft, Übergangwohnheim oder Wohnraum mit vergleichbarer

---

<sup>12</sup> vgl. BSG, Urteil vom 23.08.2012, B 4 AS 32/12 R

Größe) so klein ist, dass ein zusätzlicher Lagerraum zur angemessenen Unterbringung von persönlichen Gegenständen (z.B. Kleidungsstücke und Hausrat) erforderlich ist; in der Gesamtbetrachtung dürfen die Unterkunftskosten für z.B. Übergangswohnheim und Lagerraum in der Summe die angemessene Bruttokaltmiete für die jeweilige Bedarfsgemeinschaft nicht überschreiten<sup>13</sup>,

- Bewirtschaftungskosten als Mietbestandteil bei öffentlich gefördertem sozialen Wohnungsbau (u.a. Abschreibung, Mietausfallwagnis, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten),
- Ggf. Übernahme von Gerichts- und Anwaltskosten, die im Zusammenhang mit den Unterkunftskosten entstanden sind, als sog. Annex zu den Kosten nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II. Bei ablehnender Entscheidung des Leistungsträgers muss dieser den Leistungsberechtigten in die Lage versetzen, seine Rechte gegenüber dem Vermieter wahrzunehmen.<sup>14</sup> Allerdings gehen die Regelungen über die Gewährung von Prozesskostenhilfe den Regelungen des SGB II vor (näheres hierzu auch in Kapitel 10.4) .

Übernahmefähig sind zudem alle sonstigen aus dem Mietvertrag ergehenden Zahlungsverpflichtungen<sup>15</sup>. Sie sind Bestandteil der Bruttokaltmiete; hierzu zählen u.a.:

- Monatliche Kosten für Gebühren (z.B. einen Kabelanschluss) sind grundsätzlich nur erstattungsfähig, wenn sie im Mietvertrag fest an die Miete der Wohnung gekoppelt sind und nicht vermieden oder verringert werden können<sup>16</sup>.
- Bei freiwilligem Vertragsschluss mit dem Anbieter hat der Leistungsberechtigte die Entgelte aus der Regelleistung zu bestreiten.
- Kosten für einen Pkw-Stellplatz oder eine Garage, wenn die Wohnung nicht isoliert anmietbar ist und sich der Mietpreis bei fehlender „Abtrennbarkeit“ noch innerhalb des Rahmens der Angemessenheit für den maßgeblichen Wohnort hält<sup>17</sup>.
- Mietvertraglich vereinbarte monatliche Zuschläge für Schönheitsreparaturen<sup>18</sup> (z.B. für Tapezieren, Anstreichen und Kalken von Wänden und Decken, Streichen von

---

<sup>13</sup> vgl. BSG, Urteil vom 16.12.2008, B 4 AS 1/08 R

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

<sup>15</sup> vgl. BSG, Urteil vom 14.04.2011, B 8 SO 19/09 R, Rz. 16 u. Urteil vom 17.02.2016, B 4 AS 2/15 R, Rz. 14

<sup>16</sup> vgl. BSG, Urteil vom 19.02.2009, B 4 AS 48/08 R

<sup>17</sup> vgl. BSG, Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R

<sup>18</sup> vgl. BSG, Urteil vom 19.03.2008, B 11b AS 31/06 R

Fußböden, Heizkörpern sowie von Fenstern und Türen von innen, § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV s. Kap. 10.4.3),

- Kosten der Einzugsrenovierung, soweit mietvertraglich vereinbart, erforderlich und angemessen,<sup>19</sup>
- Kosten der Auszugsrenovierung, soweit mietvertraglich vereinbart, erforderlich und angemessen und wenn der Auszug notwendig war,<sup>20</sup>
- Kosten für die Nutzung von Einrichtungsgegenständen (z.B. Mobiliar, Kücheneinrichtung<sup>21</sup>, Waschmaschine etc.), wenn die Wohnung ohne den Möblierungszuschlag nicht anmietbar war und der Mietpreis insgesamt noch im Rahmen der Angemessenheit liegt,
- Haftpflichtversicherung,<sup>22</sup>
- Beratungs- und Betreuungsleistungen in betreuten Wohnformen, wenn sie zwingend als Rechtsgeschäft mit der Begründung und Fortführung des Mietverhältnisses verbunden sind,
- Kosten für sonstige Sach- und Dienstleistungen, die mit den mietvertraglichen Vereinbarungen derart verknüpft sind, dass die Unterkunft ohne diese Kosten nicht erlangt oder erhalten werden kann und diese Kosten auch nicht zur Disposition des Leistungsempfängers stehen,
- Pauschale Kosten für Strom in Inklusivmieten für Leistungsberechtigte des SGB II<sup>23</sup> (zu Leistungsberechtigten des SGB XII s. Kap. 2.2.5).

### Bei angemessenem selbst genutztem Wohneigentum

- notwendige Ausgaben, die bei der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung abzusetzen sind (§ 7 Abs. 2 DVO zu § 82 SGB XII), u.a.
- Betriebskosten wie bei Mietwohnungen (s.o.),
- Schuldzinsen eines Finanzierungskredits, aber in der Regel keine Tilgungsraten, da diese der Vermögensbildung dienen (s.a. Kap. 8.5),
- dauernde Lasten (z.B. Erbbauzins),
- Zahlungen auf eine Leibrente i.S.d. § 759 BGB, sofern Zahlungspflicht einer Mietzahlung gleicht und nicht der Darlehenstilgung dient,

---

<sup>19</sup> vgl. BSG, Urteil vom 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R

<sup>20</sup> vgl. BSG, Urteil vom 06.10.2011, B 14 AS 66/11 R

<sup>21</sup> vgl. BSG, Urteil vom 07.05.2009, B 14 AS 14/08 R

<sup>22</sup> vgl. BSG, Urteil vom 19.02.2009, B 4 AS 48/08 R

<sup>23</sup> vgl. BSG, Urteil vom 24.11.2011, B 14 AS 151/10 R

- Steuern vom Grundbesitz, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge,
- Kosten für den Erhaltungsaufwand (Instandsetzung und Instandhaltung, nicht jedoch Ausgaben für Verbesserungen),
- von der Wohnungseigentümersammlung **beschlossene** Instandhaltungsrücklage (dies gilt nicht, wenn die Zahlung ohne einen solchen Beschluss freiwillig erfolgt)<sup>24</sup>,
- Stromkosten für die Heizungsanlage,
- sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes (z.B. Entgelte für Hausverwalter-nur bei Eigentumswohnungen<sup>25</sup>),
- von der Mehrheit der Wohnungseigentümergeinschaft vereinbarte Sonderumlage,
- einmalige Aufwendungen, die als Lasten tatsächlich und untrennbar mit der Nutzung des Hausgrundstücks verbunden sind (z.B. Straußenausbaubeitrag, Kanalanchlusskosten), allerdings keine Kosten, die mit einer Wertsteigerung des Objektes verbunden sind, z.B. Erneuerung eines Trinkwasseranschlusses,
- nicht umlagefähige Aufwendungen bei Eigentumswohnungen,

### 2.2.5 Nicht übernahmefähige Bedarfe

Grundsätzlich nicht übernahmefähig sind

- Garagen- oder Stellplatzmiete, sofern nicht mietvertraglich geregelt (s. Kap. 2.2.4),
- bei möblierten Zimmern keine Übernahme von Kosten für Bedienung, Wäschepflege u.ä.,
- vom Regelbedarf umfasste Kosten, hierzu zählen z.B.
- Stromkosten bei Inklusivmieten<sup>26</sup> für Leistungsberechtigte nach dem SGB XII, im Gegensatz zum SGB II gibt es im SGB XII die Möglichkeit der abweichenden Regelsatzfestsetzung, § 27 a Abs. 4 Satz 1 SGB XII. Der in der Regelleistung für die Haushaltsenergie zugrunde gelegte Betrag ist von der Regelleistung abzuziehen,
- Stromkosten, sofern im Mietvertrag explizit ausgewiesen (ausgenommen Allgmeinestrom)
- Verköstigung,

---

<sup>24</sup> vgl. BSG, Urteil vom 22.08.2012, B 14 AS 1/12 R

<sup>25</sup> vgl. LSG Sachsen-Anhalt, Beschluss v. 27.11.2008, L 5 B 56/07 AS ER

<sup>26</sup> vgl. LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 04.12.2014, L 7 SO 2474/14

- Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen Beschädigung bzw. Fehlgebrauch der Mietsache,
- Verzugszinsen,
- Kosten der Zwangsräumung / Entrümpelung / Grundreinigung der Wohnung,
- Kosten für bereits als Betriebsausgaben in Abzug gebrachte Arbeitszimmer, sowie für Geschäftsräume mit ausschließlich beruflicher Nutzung,
- Kosten für Einliegerwohnung, Zweitwohnung, da keine Eigennutzung,
- bei Mietminderungen gemäß § 536 BGB in Höhe der geminderten Miete, bei rechtswidriger Minderung können Nachzahlungsbeträge an den Vermieter allerdings als KdU anerkannt werden,
- Tilgungsraten (s. Kap.8.5):
- Beiträge zu Lebensversicherungen für die Finanzierung eines Immobilienerwerbs,
- Aufwendungen für Instandhaltungspauschalen für den Erhalt des Wohneigentums<sup>27</sup>, erstattungsfähig sind nur konkrete Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen, für die tatsächlich Aufwendungen getätigt worden sind (Ausnahme s. Kap. 2.2.4). Eine Berücksichtigung als Bedarf für den Eigentümer einer Wohnung kommt nur dann in Betracht, soweit eine rechtliche Verpflichtung zur Bildung einer Rücklage besteht (wie bei einer durch die Eigentümergemeinschaft **verbindlich** beschlossenen Rücklage).

### 2.2.6 Aufteilung der Bedarfe nach Kopfteilen

Unterkunftskosten (und Heizung) sind grundsätzlich unabhängig von Alter und Nutzungsintensität kopfteilig aufzuteilen. Dabei wird die tatsächliche Zahl der Bewohner bei der kopfteiligen Aufteilung herangezogen. Das gilt auch dann, wenn weitere Bewohner schuldrechtlich (z.B. durch Mietvertrag) nicht zu Zahlung gegenüber Dritten verpflichtet sind<sup>28</sup>. Das ist beispielsweise dann der Fall, sofern das selbst nicht leistungsberechtigte Kind mit seinen (leistungsberechtigten) Eltern zusammenlebt und lediglich die Eltern den Mietvertrag abgeschlossen haben; auch in diesem Fall erfolgt eine kopfteilige Betrachtung.

---

<sup>27</sup> vgl. BSG, Urteil vom 03.03.2009 , B 4 AS 38/08 R

<sup>28</sup> BSG, Urteil v. 14.02.2018, B 14 AS 17/17 R

# I - § 22 SGB II

## Leistungen für Unterkunft und Heizung

---

Dies gilt auch, wenn die Wohnung gemeinsam mit Personen genutzt wird, die nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehören<sup>29</sup>, wie z.B. bei vom Leistungsbezug ausgeschlossenen BAföG-berechtigten Kindern<sup>30</sup>, bei Aufnahme von Pflegekindern<sup>31</sup> oder in Wohngemeinschaften<sup>32</sup>. Gleiches gilt im Grundsatz auch bei Haushaltsgemeinschaften unter Verwandten<sup>33</sup> oder in gemischten Bedarfsgemeinschaften<sup>34</sup>. Ebenso verbleibt es bei der kopfteiligen Betrachtung, wenn ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft (z.B. Kind unter 25 Jahre) entweder seinen Anteil aus Einkommen oder Vermögen decken kann<sup>35</sup> oder die Bedarfsdeckung nur deshalb nicht geklärt werden kann, weil dieses Mitglied der Bedarfsgemeinschaft seiner Mitwirkungspflicht nicht nachkommt<sup>36</sup>.

Der Bedarf an Umzugskosten wird kopfteilig zugeordnet<sup>37</sup>

### Ausnahmen:

- Darlehen zur Deckung von Mietschulden und Mietkautionen; Aufteilung erfolgt nur auf Vertragspartner, es sei denn, der Mietvertrag sieht etwas anderes vor<sup>38</sup>. Bei Minderjährigen ist § 1629a BGB zu beachten.
- Mitglied der Bedarfsgemeinschaft lebt dauerhaft (mehr als 6 Monate) im Pflegeheim<sup>39</sup>
- Berufsvorbereitungslehrgang eines Leistungsberechtigten, der zur Teilhabe am Arbeitsleben für längere Dauer (mehr als 6 Monate-im entschiedenen Fall 11 Monate) internatsähnlich untergebracht ist und sich nur am Wochenende und in den Ferien in der Unterkunft aufhält<sup>40</sup>
- Längere Ortsabwesenheit (mehr als 6 Monate) eines Bewohners/Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft (z.B. Auslandsaufenthalt, Inhaftierung o.ä.)<sup>41</sup>
- Vollständige Sanktion eines Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft<sup>42</sup>
- Anderweitige verbindliche, vertragliche Regelung<sup>43</sup>

---

<sup>29</sup> BSG, Urteil v. 23.11.2006, B 11b AS 1/06 R

<sup>30</sup> BSG, Urteil v. 23.11.2006, B 11b AS 1/06 R sowie v. 27.02.2008, B14/11b AS 55/06 R

<sup>31</sup> BSG, Urteil v. 27.01.2009, B 14/7b AS 8/07 R

<sup>32</sup> BSG, Urteil v. 18.06.2008, B 14/11b AS 61/06 R

<sup>33</sup> BSG, Urteil v. 22.08.2013, B 14 AS 85/12 R

<sup>34</sup> BSG, Urteil v. 15.04.2008 B 14/7b AS 58/06 R

<sup>35</sup> BSG, Urteil v. 02.12.2014, B 14 AS 50/13 R

<sup>36</sup> BSG, Urteil v. 14.02.2018, B 14 AS 17/17 R

<sup>37</sup> LSG NRW v. 11.05.2010, L 6 AS 41/10

<sup>38</sup> BSG, Urteil v. 18.11.2014, B 4 AS 3/14 R

<sup>39</sup> BSG, Urteil v. 16.04.2013, B 14 AS 71/12 R

<sup>40</sup> BSG, Urteil v. 19.10.2016, B 14 AS 40/15 R

<sup>41</sup> BSG, Urteil v. 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R sowie jurisPK-SGB II 4. Auflage Rn 77 zu § 22

<sup>42</sup> U.a. BSG, Urteil v. 02.12.2014, B 14 AS 50/13 R

<sup>43</sup> BSG, Urteil v. 29.11.2012, B 14 AS 36/12 R sowie B 14 AS 161/11 R

### 2.2.6.1 Wohngemeinschaften und Untermietverhältnisse

Unter einer Wohngemeinschaft ist das Zusammenleben mehrerer unabhängiger, meist nicht verwandter Personen in einer Wohnung zu verstehen. Bei Personen in einer Wohngemeinschaft, die also weder eine Bedarfsgemeinschaft noch eine Haushaltsgemeinschaft bilden, sind bei der Angemessenheitsprüfung die Richtwerte entsprechend des jeweiligen Leistungsberechtigten und der mit diesem jeweils in Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen zu berücksichtigen<sup>44</sup>.

#### **Beispiel:**

*In einer Wohngemeinschaft (weder Bedarfs- noch Haushaltsgemeinschaft) lebt ein Paar zusammen mit einer (nicht verwandten) Einzelperson. Die angemessenen Unterkunftskosten können damit bis zur Höhe der Kosten berücksichtigt werden, die sich aus der Summe für einen Ein-Personenhaushalt und einen Zwei-Personenhaushalt in der jeweiligen Stadt oder Gemeinde ergeben.*

*Sofern keine kopfteilige Verteilung der Wohnungskosten erfolgt, ist zu prüfen, ob insoweit eine wirksame vertragliche Vereinbarung vorliegt (weil z.B. ein Mitglied der Wohngemeinschaft die Unterkunft nur selten nutzt o.ä.)<sup>45</sup>.*

Bei **Untermietverträgen** werden Unterkunftskosten zwischen Mieter und Untermieter anhand der tatsächlich wirksamen Forderungen gegenüber den jeweiligen Vertragspartnern berücksichtigt<sup>46</sup>. Dabei kommt es grundsätzlich nicht auf eine Rechtmäßigkeit der Nutzung (beispielsweise fehlende Untermieterlaubnis oder baurechtliche Unzulässigkeit der Nutzung) und formal vertragliche Verhältnisse<sup>47</sup> an, solange dem Leistungsberechtigten Kosten entstehen<sup>48</sup> und er diese auch tatsächlich trägt.

Einnahmen aus einer Untermiete mindern die Unterkunftskosten; sie sind KEIN Einkommen<sup>49</sup>.

**Bei (Unter-)mietverträgen zwischen Familienangehörigen ist immer zu prüfen, ob überhaupt eine wirksame mietvertragliche Abrede vorliegt oder ob es sich um ein Scheingeschäft (§ 117 BGB) handelt.** Dabei kommt es stets auf die Glaubwürdigkeit

---

<sup>44</sup> BSG, Urteil v. 18.06.2008, B 14/11b AS 61/06 sowie v. 19.10.2010, B 14 AS 2/10 R

<sup>45</sup> BSG, Urteil v. 22.08.2013, B 14 AS 85/12 R

<sup>46</sup> BSG, Urteil v. 29.11.2012, B 14 AS 161/11 R

<sup>47</sup> Bayer. LSG v. 15.03.2007, L 7 AS 134/06

<sup>48</sup> BSG, Urteil v. 03.03.2009, B 4 AS 37/08 R

<sup>49</sup> BSG, Urteil v. 6.08.2014, B 4 AS 37/13 R

der vorgetragenen Tatsachen an, die anhand des jeweiligen Einzelfalls zu bewerten sind. Wie unter Dritten muss der Leistungsberechtigte einer wirksamen, nicht dauerhaft gestundeten Mietforderung ausgesetzt sein<sup>50</sup>. Dabei erfolgt in der Regel eine kopfteilige Betrachtung, es sein denn, dass die Unterkunftskosten des Leistungsberechtigten niedriger sind. In diesem Fall ist nur der niedrigere Betrag zu berücksichtigen.

### 2.2.6.2 Besonderheiten im SGB XII

Wegen der Bedarfe für Kosten der Unterkunft und Heizung für leistungsberechtigte Personen nach dem Vierten Kapitel des SGB XII wird hinsichtlich der in § 42a SGB XII geregelten besondere Wohnsituationen auf Ziff. 7.3 der Richtlinien des Kreises über die Durchführung des Vierten Kapitels des SGB XII verwiesen.

## 3 Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft

Leistungen für Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind (§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB II). Der Begriff der Angemessenheit ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der der vollständigen gerichtlichen Kontrolle unterliegt.<sup>51</sup> Die Festlegung der angemessenen Unterkunftsbedarfe für den Kreis Viersen erfolgt auf der Basis eines sog. Schlüssigen Konzeptes. Mit der Erstellung des Konzeptes wurde die Fa. empirica durch den Kreis beauftragt. Die mittels wissenschaftlicher Erhebung ermittelten Mietobergrenzen sind Bestandteil dieser Richtlinie.

### 3.1 Bruttokaltmiete

Maßstab für die Beurteilung der angemessenen Kosten der Unterkunft bildet die sog. Bruttokaltmiete. Die Bruttokaltmietobergrenzen beinhalten an der abstrakt angemessenen qm-Zahl ausgerichtete angemessene Nettokaltmieten und angemessene kalte Betriebskosten.<sup>52</sup> Heizkosten bilden keinen Bestandteil der Bruttokaltmiete und sind separat auf ihre Angemessenheit zu prüfen. Sofern ein Vermieter als Betriebskostenvorauszahlung keine Aufschlüsselung von kalten Betriebskosten und Heizkosten vornimmt und sich eine Aufteilung (z.B. durch Befragung des Vermieters) nicht feststellen lässt, ist der

---

<sup>50</sup> BSG, Urteil v. 3.3.2009, B 4 AS 37/08 R

<sup>51</sup> BSG, Urteil vom 19.10.2010, B 14 AS 2/10

<sup>52</sup> BSG, Urteil vom 10.09.2013, B 4 AS 77/12 R, BSG, Beschluss vom 02.04.2014, B 4 AS 17/14 B, Rz. 6



# I - § 22 SGB II

## Leistungen für Unterkunft und Heizung

Heizkostenanteil ggf. unter Berücksichtigung der Betriebskostenabrechnung der Vorjahre entsprechend § 202 SGG iVm § 287 Abs. 2 ZPO zu schätzen<sup>53</sup>. Eine andere Aufteilung ist nicht zulässig. Im Rahmen der Bruttokaltmiete ist die Unangemessenheit einzelner Faktoren (Wohnungsgröße, Nettokaltmiete oder kalte Betriebskosten) unerheblich, solange die Gesamtsumme angemessen ist.

Für den Kreis Viersen ergeben sich nachstehende angemessene Bruttokaltmieten:

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR 1 Kempen	380	480	580	770	830
VR 2 Willich	390	480	610	710	830
VR 3 Tönisvorst	380	490	580	720	850
Brüggen/ VR 4 Niederkrüchten/ Schwalmtal	350	440	510	630	720
Nettetal/ VR 5 Grefrath	330	410	480	630	730
VR 6 Viersen	340	440	530	640	710

Für Haushalte mit mehr als 5 Personen wird für jede weitere Person folgender Bedarf (Euro) anerkannt:

Kempen: + 110

Willich: +110

Tönisvorst: + 110

Brüggen/Niederkrüchten/Schwalmtal: + 90

<sup>53</sup> BSG, Urteil v. 20.08.2009, B 14 AS 41/08 R

Nettetal/Grefrath: + 100

Viersen: + 90

### 3.2 Anwendung der Mietrichtwerte

Die aktualisierten Mietrichtwerte sind wie folgt umzusetzen.

Bei **Neuanträgen** sind die aktuellen Mietrichtwerte sofort zu berücksichtigen.

Bei **laufenden Fällen** in denen bislang nicht zur Kostensenkung aufgefordert wurde, ist mit der Vorlage des Weiterbewilligungsantrages ab dem neuen Bewilligungszeitraum zu prüfen, ob sich aufgrund der neuen Mietrichtwerte Änderungsbedarfe ergeben. Ggf. ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Hinweis: Hierzu gehören auch die Fälle, in denen in der Vergangenheit in einem Widerspruchs- oder Klageverfahren mangels schlüssigen Konzepts vollständig abgeholten wurde und die Unterkunftskosten (wieder) als angemessen anerkannt wurden bzw. werden mussten. In diesen Fällen ist ebenfalls zu prüfen, ob sich aufgrund der neuen Mietrichtwerte Änderungsbedarfe ergeben. Ggf. ist auch hierbei ein (neues) Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Bei **laufenden Fällen**, in denen bereits nur die fiktiv angemessene Bruttokaltmiete berücksichtigt wird, sind im Rahmen der Bearbeitung des Weiterbewilligungsantrages die jeweils aktuellen Mietrichtwerte anzuwenden. Als Begründung ist der folgende Textbaustein zu verwenden: „Nach den Richtlinien des Kreises Viersen als kommunaler Träger der Grundsicherung wurden zum 01.10.2018 die Mietrichtwerte angepasst. Sie basieren auf einem schlüssigen Konzept und wurden auf der Grundlage wissenschaftlicher Erhebungen erstellt. Der neue Mietrichtwert wurde in Ihrem Fall ab dem (Datum der Weiterbewilligung) berücksichtigt.“

In laufenden Fällen mit **eingeleiteten Kostensenkungsverfahren** sind die Mietrichtwerte nach Fristablauf umzusetzen, ohne dass es einer zusätzlichen Information bedarf.

### 3.3 Angemessene Wohnungsgröße

Die angemessene Wohnungsgröße orientiert sich an der Zahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft.<sup>54</sup> Die Anzahl der Zimmer oder der Zuschnitt der Wohnung hat bei der Bestimmung der Wohnungsgröße außer Acht zu bleiben.

Nach ständiger Rechtsprechung des BSG wurde entschieden, dass zur Festlegung der angemessenen Wohnfläche auf die Wohnraumgröße für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau abzustellen ist.<sup>55</sup>

Unter Anwendung der Nr. 8.2 WNB ergeben sich folgende Wohnflächenobergrenzen:

<b>1-Personen-Bedarfsgemeinschaft:</b>	<b>50 m<sup>2</sup></b>
<b>2-Personen-Bedarfsgemeinschaft:</b>	<b>65 m<sup>2</sup></b>
<b>3-Personen-Bedarfsgemeinschaft:</b>	<b>80 m<sup>2</sup></b>
<b>4-Personen-Bedarfsgemeinschaft:</b>	<b>95 m<sup>2</sup></b>
<b>(für jedes weitere Mitglied der Bedarfsgemeinschaft jeweils 15 m<sup>2</sup> mehr)</b>	

#### 3.3.1 Besonderheiten wie temporäre Bedarfsgemeinschaft, Schwangerschaft, bes. Wohnformen

Sofern zukünftig eintretende Wohnbedarfe mit hinreichender Wahrscheinlichkeit eintreten werden, sollen zusätzliche Wohnbedarfe anerkannt werden. Die Anerkennung eines zusätzlichen Wohnbedarfes erfolgt in Form der Anerkennung einer weiteren Person in der Bedarfsgemeinschaft, z.B.

- kurzfristig absehbare Kindesrückkehr z.B. aus einer Heimerziehung, einer Familienpflege oder aufgrund eines laufenden Sorgerechtsverfahrens
- Schwangerschaften ab der 13. Schwangerschaftswoche<sup>56</sup>

---

<sup>54</sup> BSG-Urteil vom 18.02.2010, B 14 AS 73/08 R

<sup>55</sup> BSG, Urteil vom 16.05.2012, : B 4 AS 109/11 R; BSG, Urteil vom 20.12.2011, : B 4 AS 19/11 R; BSG, Urteil vom 07.11.2006, : B 7b AS 18/06 R

<sup>56</sup> LSG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 07.05.2009, L 8 AS 48/08

Soweit dem umgangsberechtigten Elternteil wegen der Wahrnehmung des Umgangsrechtes zusätzliche oder höhere Wohnkosten entstehen, stellen diese nur einen zusätzlichen Bedarf des umgangsberechtigten Elternteils dar und nicht des Kindes.<sup>57</sup>

Dabei kommt eine Erhöhung der Wohnfläche zur Ausübung des Umgangsrecht allerdings nur in den Fällen in Betracht, wenn andernfalls wegen des fehlenden Platzes die Ausübung des Umgangsrechts vereitelt würde<sup>58</sup>. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, ob in der bestehenden Wohnung ausreichend Platz zur Verfügung steht.

Nur wenn **nicht** ausreichend Platz zur Verfügung steht, kommt bei der Ausübung des Umgangsrechts alle 14 Tage am Wochenende zuzüglich der hälftigen Ferienzeit sowie einzelner Feiertage höherer Raumbedarf in Betracht. Insoweit kann dem umgangsberechtigten Elternteil für jedes Kind nur der hälftige Platzbedarf einer weiteren Person (7,5 m<sup>2</sup>) und damit verbunden die hälftigen Kosten der Bruttokaltmiete für eine weitere Person anerkannt werden<sup>59</sup>.

Erst wenn ein Kind sich überwiegend (mehr als die Hälfte der Zeit) in einem Haushalt aufhält, kommt die Berücksichtigung eines vollen Platzbedarfs in Betracht.

Dagegen kommt kein zusätzlicher Platzbedarf für sporadische Besuchskontakte in Betracht (z.B. studierende Kinder)<sup>60</sup>.

Im Falle von in der Gesundheit der Personen begründeten Wohnraummehrbedarfen, z.B. durch die Nutzung eines Rollstuhles, sind diese nur nach entsprechender Überprüfung durch das Kreisgesundheitsamt und entsprechender Notwendigkeitsbeurteilung im Rahmen der o.g. Verfahrensweise anzuerkennen. Dem Gutachtenauftrag ist ein ärztliches Attest beizufügen, das nicht nur einen Wohnraummehrbedarf befürwortet, sondern ausdrücklich die Diagnose enthalten muss, die den Wohnraummehrbedarf begründet. Ebenfalls sollte nach Möglichkeit die Entbindung von der ärztlichen Schweigepflicht eingeholt werden, damit sich der ärztliche Dienst bei Rückfragen direkt mit dem behandelnden Arzt in Verbindung setzen kann.

### 3.3.2 Konkrete Angemessenheit (Prüfung des Einzelfalles)

Bei der Prüfung der Angemessenheit einer Wohnung ist der konkrete Einzelfall zu berücksichtigen und zu würdigen. Auf der Basis der Referenzmiete (=Bruttokaltmiete) ist

---

<sup>57</sup> BSG, Urteil v. 17.02.2016, B 4 AS 2/15 R, Rz 21

<sup>58</sup> LSG NRW, Beschluss v. 17.06.2008, L 20 B 225/07 AS ER

<sup>59</sup> LSG Baden-Württemberg, Beschluss vom 27.05.2014, L 3 AS 1895/14 ER-B und LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 04.01.2012, L 11 AS 635/11 B ER

<sup>60</sup> LSG NRW, Urteil v. 21.07.2010, L 12 AS 4/09

alleine keine Aussage über die konkrete Angemessenheit einer Wohnung möglich. Vielmehr sind bei der Beurteilung auch die konkreten Verhältnisse der nachfragenden Person zu beachten.

### 3.3.3 Vergleich der Referenzmiete mit den tatsächlichen Kosten

Die ermittelte abstrakte Referenzmiete ist mit den tatsächlichen Unterkunftskosten der Bedarfsgemeinschaft zu vergleichen. Liegen die Kosten im Rahmen der Referenzmiete, ist die Übernahme der Unterkunftskosten zu bewilligen. Stellt sich heraus, dass die tatsächlichen Kosten die Referenzmiete übersteigen, ist, unter Berücksichtigung des Einzelfalles, zu beurteilen, ob eine Aufforderung zur Kostensenkung zu erfolgen hat. Hierbei sind die Aspekte der Wirtschaftlichkeit (s. Kap. 7.1.2.2) und Einzelfallprobleme (s. Kap. 3.3.4) zu berücksichtigen

### 3.3.4 Abweichung von der Referenzmiete

Ein Abweichen von der Referenzmiete kann im Einzelfall nach konkreter Prüfung notwendig sein. Bei der Prüfung, ob Besonderheiten vorliegen, müssen alle Lebensumstände des Leistungsberechtigten berücksichtigt werden. Persönliche Beratungsgespräche sind hierzu empfehlenswert.

Gründe für ein Abweichen von der Referenzmiete können z.B. sein:

- Pflegebedürftigkeit
- Gesundheitliche Einschränkungen
- Behinderungen
- Lange Wohndauer bei alten Menschen
- Nur kurzzeitige (absehbare) Hilfebedürftigkeit
- Umstände, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung in Arbeit vom Erhalt des Wohnraumes abhängig ist.
- Familien mit Kindern (z.B. Kindern, denen ein mit einem Umzug verbundener Schulwechsel nicht zumutbar ist

Ein Abweichen von den Mietobergrenzen ist jedoch nur dann möglich, wenn kein anderweitiger angemessener Wohnraum in angemessener Zeit gefunden werden kann, der den o.g. besonderen Lebensumständen gerecht wird.

Bei gesundheitlichen Einschränkungen sowie bei sucht-, psychisch Kranken bzw. geistig behinderten Menschen ist ein Gutachten des Kreisgesundheitsamtes einzuholen, inwieweit ein Wohnungswechsel zugemutet werden kann bzw. ob eine Notwendigkeit der Aufrechterhaltung besonderer sozialer Bezüge im direkten Wohnumfeld gegeben ist.

Die Entscheidung, weshalb im Einzelfall von der Referenzmiete abgewichen werden kann, ist durch eine ausführliche Begründung zu dokumentieren.

Abweichungen von der Referenzmiete bei Neuanmietungen sind im Einzelfall zu tolerieren, sofern die tatsächlichen Verhältnisse diese zulassen.

#### **4      Direktzahlung an den Vermieter oder das Versorgungsunternehmen gem. § 22 Abs. 7 SGB II**

Gemäß § 42 Abs. 3 Satz 1 SGB II werden Geldleistungen nach dem SGB II grundsätzlich auf das im Antrag angegebene Konto bei einem Geldinstitut überwiesen.

§ 22 Abs. 7 SGB II bildet eine Ausnahme zu diesem Grundsatz für Bedarfe der Unterkunft und Heizung. Hiernach können Leistungen auch direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden. Dies gilt als Anspruchserfüllung gegenüber dem Leistungsberechtigten.

Gemäß Satz 2 „soll“ der Grundsicherungsträger in den Fällen Leistungen als Direktzahlung erbringen, in denen die zweckentsprechende Verwendung der Leistungen durch den Leistungsberechtigten nicht sichergestellt ist (z.B. Bestehen von Miet- und Energiekostenrückstände, s. § 22 Abs. 7 Satz 2 Nr. 1 – 4). Demnach kann nur in atypischen Fällen von einer Direktzahlung abgesehen werden, in der Regel hat eine Direktzahlung zu erfolgen.

Es müssen aber auch im Einzelfall konkrete Hinweise auf eine nicht zweckentsprechende Verwendung der Mittel vorliegen, anderenfalls kommt eine Direktzahlung nicht in Betracht. Dabei reicht ein einmaliges zweckentfremdetes Verwerten ebenso wenig aus wie ein bloßer auf eine drohende zweckwidrige Verwertung bezogener Verdacht.

## I - § 22 SGB II Leistungen für Unterkunft und Heizung

---

Da es sich bei der Entscheidung zur Direktzahlung um einen belastenden Verwaltungsakt handelt, der in das Verfügungsrecht des Leistungsberechtigten eingegriffen wird, ist dieser vor Erlass anzuhören. Eine entsprechende Einwilligung zur Direktzahlung ist allerdings nicht erforderlich.

Wird eine Direktzahlung beantragt (Satz 1), so ist der Grundsicherungsträger auch zur Direktzahlung verpflichtet („ist ... zu zahlen“). Im Falle der Einwilligung ist eine Einverständniserklärung zur Direktzahlung in Form der Anlage 3 von dem Leistungsberechtigten zu unterschreiben. Diese Einwilligung kann jederzeit widerrufen werden.

Sofern eine Differenz zwischen den tatsächlichen und den angemessenen KdU und Heizung besteht, ist in einer Verhandlungsniederschrift festzuhalten, ob der Leistungsberechtigte die Differenz selbst aus dem bewilligten Regelsatz an den Dritten oder ob der Grundsicherungsträger diese mit den angemessenen KdU und Heizung in einer Summe auszahlt. Der Leistungsträger darf zur Deckung von KdU und Heizung nicht ohne Einverständnis des Leistungsberechtigten auf den Regelbedarf zurückgreifen. Anlage 3 ist so formuliert, dass der Leistungsberechtigte wahlweise sein Einverständnis zum Rückgriff auf den Regelbedarf erklärt oder er die Differenz zwischen den bei der Leistungsbewilligung berücksichtigten und den tatsächlichen Unterkunftskosten selbst übernimmt. Sofern bei einem Rückgriff auf den Regelbedarf mit dem Leistungsanspruch nicht die gesamten Unterkunftskosten gedeckt werden können, ist der Leistungsberechtigte hierauf ausdrücklich hinzuweisen.

In Fällen, in denen z.B. wegen Einkommensanrechnung oder Sanktionierung kein vollständiger Anspruch auf KdU und Heizung besteht, ist der Leistungsberechtigte darüber zu informieren, dass er die Differenz selbst an den Dritten zu zahlen hat.

Neben der Direktzahlung laufender Leistungen für Unterkunft und Heizung erfasst die Regelung auch einmalige Leistungen, wie Mietsicherheiten oder Umzugskosten, so dass auch Zahlungen an Umzugsunternehmen und Umzugshelfer möglich sind. Vorauszahlungen von Haushaltsenergie sind allerdings von dieser Norm nicht umfasst, da diese dem Regelbedarf zuzuordnen sind.

§ 22 Abs. 7 SGB II dient nicht zuletzt einer zweckkonformen Verwendung der für den Unterkunftsbedarf gewährten Leistungen, ein Zahlungsanspruch eines Dritten wie z.B. des Vermieters ergibt sich hieraus jedoch nicht und die Erklärung der Direktzahlung

bewirkt auch keinen schuldrechtlichen Anspruch des Vermieters gegenüber dem Grundsicherungsträger<sup>61</sup>.

Für den Dritten wird durch diese Regelung lediglich eine Empfangsberechtigung geschaffen.

Eine durch den Leistungsträger verursachte verspätete Zahlung der Miete an den Vermieter berechtigt diesen nicht zur Kündigung des Mietverhältnisses, weil der Leistungsträger nicht Erfüllungsgehilfe des Leistungsberechtigten als Mieter ist und sich das Verschulden des Leistungsträgers nicht zurechnen lassen muss.<sup>62</sup>

Allerdings kann ein Leistungsträger, der Mietzahlungen direkt an den Vermieter überweist, im Fall versehentlich über das Ende des Mietverhältnisses hinaus gezahlter Mieten einen Rückforderungsanspruch unmittelbar diesem gegenüber geltend machen, wenn dieser bei Erhalt der Zahlung wusste, dass ihm diese wegen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zustand.<sup>63</sup>

Die Direktauszahlung bedarf einer restriktiven Handhabung, weil sie die Gefahr der „Entmündigung des Leistungsberechtigten in sich trägt“.

## 5 Betriebskostenabrechnungen

### 5.1 Betriebskosten gem. BetrKV

Gemäß § 556 BGB i.V.m. § 2 Betriebskostenverordnung dürfen folgende Kosten auf den Mieter umgelegt werden:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Grundsteuer),
2. die Kosten der Wasserversorgung,
3. die Kosten der Entwässerung,
4. die Kosten
  - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage,
  - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,
  - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des

---

<sup>61</sup> vgl. LSG Bayern, Beschluss vom 05.08.2015, L 7 AS 263/15 und BSG, Urteil v. 09.08.2018, B 14 AS 38/17

<sup>62</sup> vgl. BGH, Urteil vom 21.10.2009, VIII ZR 64/09

<sup>63</sup> vgl. BGH, Urteil vom 31.01.2018, VIII ZR 39/17



# I - § 22 SGB II

## Leistungen für Unterkunft und Heizung

---

- Buchstabens a oder
- d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,
5. die Kosten
- a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
  - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a oder
  - c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,
7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,
8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
10. die Kosten der Gartenpflege,
11. die Kosten der Beleuchtung,
12. die Kosten der Schornsteinreinigung,
13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
14. die Kosten für den Hauswart,
15. die Kosten
- a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage oder
  - b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage,
16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,
17. sonstige Betriebskosten.

Kosten für Gartenpflege sind auch anzuerkennen, wenn der Mieter mietvertraglich von der Nutzung des Gemeinschaftsgartens ausgeschlossen ist. Anschlusskosten für Kabelfernsehen oder Satellitenschüsseln sind nur dann berücksichtigungsfähig, sofern der Mieter hierzu mietvertraglich verpflichtet ist.

Sonstige Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 17 BetrKV sind z.B. Ausgaben zur Prüfung und Wartung von Rauchmeldern, nicht aber Miet- und Leasingkosten für diese.

Zur wirksamen Übertragung von Betriebskosten auf den Mieter genügt die Vereinbarung, dass dieser „die Betriebskosten“ zu tragen hat; dies auch ohne Beifügung des Betriebskostenkatalogs oder ausdrückliche Bezugnahme auf § 556 BGB und die Betriebskostenverordnung.

Etwas anderes gilt nur für die „sonstigen Betriebskosten“ gemäß § 2 Nr. 17 BetrKV Nr. 17. Diese müssen entweder explizit im Mietvertrag genannt werden oder der Mieter muss nachträglich aufgrund einer Vereinbarung einer Umlage zugestimmt haben.

Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sind dagegen gemäß §1 BetrKV nicht auf dem Mieter umlagefähig.

Zu berücksichtigen ist immer auch der Zeitpunkt der Fälligkeit von Nebenkostenabschlägen.

Im Regelfall hat der Leistungsberechtigte monatliche Abschläge an den Vermieter oder das Versorgungsunternehmen zu leisten. Dabei gilt grundsätzlich die Vermutung der Angemessenheit der monatlichen Vorauszahlungen. Es ist jedoch sicherzustellen, dass der jährlich festgelegte Gesamtabschlagswert nicht überschritten wird.

Werden in einem Abrechnungszeitraum von 1 Jahr z.B. nur 11 monatliche Abschläge vom Vermieter oder Versorgungsunternehmen verlangt, so sind auch nur diese tatsächlich geforderten 11 Abschläge zu leisten.

## 5.2 Umgang mit Nachzahlungen und Guthaben

### 5.2.1 Nachzahlungen

Nebenkostennachzahlungen sind grundsätzlich übernahmefähige Unterkunftskosten als einmalige Bedarfe i.S.d. § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II.

Soweit eine Nachforderung in einer Summe fällig wird, ist sie als tatsächlicher aktueller Bedarf im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit zu berücksichtigen, nicht aber auf längere Zeiträume zu verteilen. Nachzahlungen gehören demzufolge zum aktuellen Bedarf im Fälligkeitsmonat.

Vor einer möglichen Übernahme einer Nebenkostennachzahlung ist zunächst zu prüfen, welche Abschläge das Jobcenter in dem Abrechnungszeitraum bereits an den Leistungsempfänger gezahlt hat.

Bei Personen im laufenden Leistungsbezug bedarf es keiner separaten Antragsstellung zur Übernahme der Kosten aus einer Nebenkostenabrechnung. Über die Kostenübernahme hat das Jobcenter von Amts wegen zu entscheiden, sobald ihm die Abrechnung vorgelegt wird. Sofern die Abrechnung nicht selbst vom Leistungsberechtigten eingereicht wird, ist diese vom Leistungsträger anzufordern.

Legt der Leistungsberechtigte die Nebenkostenabrechnung erst nach dem Monat der Fälligkeit vor, so ist der ursprüngliche Bewilligungsbescheid dennoch für den Monat der

## I - § 22 SGB II Leistungen für Unterkunft und Heizung

---

Fälligkeit und nicht etwa für den Monat, in dem die Nebenkostenabrechnung eingereicht wurde, abzuändern.

### **Beispiel:**

*ALG II wurde mit Bescheid vom 10.12.17 für die Zeit vom 01.01.18 bis 30.06.18 bewilligt. Die Abrechnung der Betriebskosten für den 01.01.17 bis 31.12.17 erfolgte mit Abrechnung vom 10.04.18, die Nachzahlung beträgt 100 €, fällig zum 31.05.18.*

*Der Leistungsberechtigte legt die Abrechnung erst am 20.06.18 bei der Behörde vor mit der Bitte um Kostenübernahme.*

*Ursprünglicher Bewilligungsbescheid vom 10.12.17 ist gemäß § 48 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 SGB X mit Wirkung für den Monat Mai (und nicht etwa für Juni) teilweise in der Form aufzuheben, dass in diesem Monat um 100 € einmalig höhere Aufwendungen bei den KdU und Heizung berücksichtigt werden.*

*Die Nachzahlung kann auch nicht mit der Begründung abgelehnt werden, dass die Zahlung bereits fällig war, aber nicht gezahlt wurde. Es handelt sich hierbei nicht um Schulden.*

Da es auf den Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachzahlung ankommt, ist bei einem Umzug des Leistungsberechtigten auch die Zuzugskommune für die Nachzahlung zuständig, auch wenn sich die Betriebskostenabrechnung auf die alte Wohnung in einer anderen Kommune bezieht.

Zu unterscheiden ist bei einer Übernahme von Nachforderungen allerdings, ob es sich zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung um ein noch bestehendes Mietverhältnis handelt und ob der Leistungsempfänger zu diesem Zeitpunkt auch bereits im laufenden Leistungsbezug stand.

Übernahme möglich:

- Mietverhältnis besteht noch, Entstehen der Betriebskosten aber vor Zeiten der Hilfebedürftigkeit,
- Mietverhältnis besteht nicht mehr, aber laufender Leistungsbezug bei Entstehen und
- Fälligkeit der Betriebskosten (Wohnungsaufgabe erfolgte zur Kostensenkung)<sup>64</sup>

---

<sup>64</sup> vgl. BSG, Urteil vom 30.03.2017, B 14 AS 13/16 R

Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass der Leistungsberechtigte alle Abschlagszahlungen erbracht hat und sowohl während des gesamten Zeitraums, für den die Forderung erhoben wird, sowie im Zeitpunkt der Fälligkeit im Leistungsbezug steht/stand und für seinen Umzug eine Zusicherung i.S.d. § 22 Abs. 4 und 6 SGB II vorliegt bzw. hätte erteilt werden können<sup>65</sup>. Dies gilt nicht für die Fälle, in denen ein Teil der Nachforderung auf nicht erbrachte Abschlagszahlungen zurückzuführen ist.

Keine Übernahme möglich:

- Mietverhältnis besteht nicht mehr, Entstehen der Betriebskosten vor Zeiten der Hilfebedürftigkeit

(Leistungen für laufende wie für einmalige KdU und Heizung dienen der Unterkunftssicherung. Durch die existenzsichernden Leistungen soll der aktuelle räumliche Lebensmittelpunkt beibehalten werden können und der persönliche Lebensbereich "Wohnung" sowie das Grundbedürfnis "Wohnen" geschützt werden.)<sup>66</sup>

Leben mehrere Personen in einem Haushalt, ist die Nachforderung kopfteilig auf alle Personen zu verteilen. Für jede bedürftige Person im Haushalt ist die anteilige Nachforderung zu übernehmen.

Im Falle einer notwendigen Nachzahlung sind die nachzuzahlenden Nebenkosten in tatsächlicher Höhe zu übernehmen. Sind die aus der Abrechnung hervorgehenden Betriebskosten allerdings unangemessen hoch, so hat der Leistungsträger ein Kostensenkungsverfahren zu prüfen (siehe hierzu Kap. 7).

Zu beachten ist jedoch, dass Kosten für den Haushaltsstrom in der Regelleistung enthalten und dementsprechend in Abzug zu bringen sind.

Die Nebenkostennachzahlung ist zu übernehmen, sofern diese angemessen ist.

Die Prüfung der Angemessenheit bzw. Unangemessenheit der Höhe der Nachzahlung richtet sich nach der maßgeblichen Referenzmiete (angemessene Bruttokaltmiete x 12 Monate) nicht übersteigen. Sofern die im Abrechnungszeitraum bereits tatsächlich gezahlten Leistungen für KdU (Bruttokaltmiete) zuzüglich der Höhe der Nachzahlung die Referenzmiete nicht übersteigt, ist die Nachzahlung in voller Höhe zu übernehmen.

Hierbei ist zu beachten, dass für die Ermittlung der jährlichen Referenzmiete bei Bearbeitung von Nebenkostenabrechnungen für das Jahr 2017 auch die zu diesem Zeitpunkt

---

<sup>65</sup> BSG, Urteil v.13.07.2017, B 14 AS 12/16R und 30.03.2017 aaO

<sup>66</sup> vgl. BSG, Urteil vom 25.06.2015, B 14 AS 40/14 R

## I - § 22 SGB II Leistungen für Unterkunft und Heizung

---

geltenden angemessenen Mietrichtwerte zu berücksichtigen sind (vgl. Anlage 10 zu § 22 SGB II).

### **Beispiel:**

*Ein 1-Personenhaushalt in Willich erhält monatliche Zahlungen für die KdU (ohne Heizung) i.H.v. 350 €. Im Rahmen der vorgelegten Betriebskostenabrechnung 2017 wird vom Vermieter eine Nachzahlung von Nebenkosten i.H.v. 110 € gefordert.*

*Ergebnis:*

*Jährliche Referenzmiete für das Jahr 2017:*

*angemessene Bruttokaltmiete 1-Personenhaushalt Willich = 380 € x 12 Mon. = 4.560 €*

*tatsächliche Bruttokaltmiete 350 € x 12 Mon. + 110 € Nachzahlung = 4.310 €*

*Die Nachzahlung der Betriebskosten liegt unterhalb der maßgeblichen jährlichen Referenzmiete. Die Nachzahlung kann somit vollständig übernommen werden.*

Wird die ermittelte jährliche Referenzmiete durch die Nachzahlung jedoch überschritten und die bisher angemessene Wohnung dadurch somit rückwirkend unangemessen, so ist die Nachzahlung dennoch zunächst einmalig in voller Höhe anzuerkennen. Im Nachgang ist zu prüfen, ob ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten ist (siehe Kap. 7) sofern der Vermieter keine Anpassung der monatlichen Abschläge vornimmt, obwohl dies aufgrund der letzten Betriebskostenabrechnung erforderlich wäre und die KdU bei einer Neufestsetzung der Abschläge unangemessen würden.

In Fällen, in denen nur die angemessenen KdU übernommen werden (z.B. nach Kostensenkungsverfahren, Umzug ohne Zusicherung u.ä.), sind nur noch die Kosten höchstens in Höhe der jährlichen Referenzmiete zu berücksichtigen.

Hierbei ist zu beachten, ab wann die Kürzung tatsächlich erfolgt ist. Wurde noch keine Kostensenkungsaufforderung ausgesprochen bzw. wurde eine solche ausgesprochen, aber wurde eine tatsächliche Absenkung der KdU erst in der nachfolgenden Abrechnungsperiode vorgenommen, so sind die gesamten Kosten der Nebenkostennachforderung zu übernehmen.

### Beispiel:

Ein 1-Personenhaushalt in Willich hat monatliche Kosten für KdU (ohne Heizung) i.H.v. 400 €.

Abrechnung der Betriebskosten für den 01.02.17 bis 31.01.18 erfolgte mit Abrechnung vom 10.04.18, die Nachzahlung beträgt 100 €, fällig zum 31.05.18.

Die KdU wurden in 2017 ab August nach erfolglos durchgeführtem Kostensenkungsverfahren nur noch in Höhe der angemessenen Kosten übernommen.

### Ergebnis:

Jährliche Referenzmiete für das Jahr 2017:

angemessene Bruttokaltmiete 1-Personenhaushalt Willich = 380 € x 12 Mon. = 4.560 €

tatsächliche Bruttokaltmiete 400 € x 12 Mon. + 100 € Nachzahlung = 4.900 €

Da der Leistungsberechtigte die KdU ab August 2017 nur noch in angemessener Höhe erhalten hat, ist die Nachforderung für den Abrechnungszeitraum 01.02.17 bis 31.01.18 nur für die Zeit **vor** der Kostensenkung vom 01.02. – 31.07.17 und somit anteilig für sechs Monate in Höhe von 50 € zu übernehmen

In Fällen, in denen der Leistungsberechtigte die Nachforderung vor Einreichen der Abrechnung beim zuständigen SGB II-Träger bereits selbst gezahlt hat und nun eine Erstattung begehrt, hat der Träger diese mangels Bedarfsdeckungsgrundsatzes im SGB II zu übernehmen.

(Im SGB XII dagegen ist eine Zahlung nicht möglich, da der Leistungsberechtigte seinen Bedarf bereits selbst gedeckt hat (§ 9 SGB XII)).

Voraussetzung für die Übernahme einer Betriebskostennachzahlung ist aber, dass die mietvertraglich geschuldeten monatlichen Vorauszahlungen auch vollständig von dem Leistungsberechtigten gezahlt worden sind. Soweit die Nachzahlung nämlich daraus resultiert, dass die monatlichen Abschläge nicht vollständig gezahlt worden sind, zählen diese Forderungen nicht zu den vom Leistungsträger zu übernehmenden Nachzahlungen, sondern stellen Mietschulden des Leistungsberechtigten dar.

Ein Anspruch auf Nachzahlung des Vermieters entfällt grundsätzlich nach Versäumen der zwölfmonatigen Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB. Macht der Vermieter

## I - § 22 SGB II Leistungen für Unterkunft und Heizung

---

die Nachzahlung von Nebenkosten erst nach Ablauf dieser Frist gegenüber dem Mieter geltend, ist dieser bzw. auch der Leistungsträger nicht mehr zur Zahlung verpflichtet.

Guthaben aus verspätet erstellten Nebenkostenabrechnungen sind hingegen anzurechnen.

Einwendungen des Mieters gegen die Betriebskostenabrechnung hat dieser gemäß § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung dem Vermieter mitzuteilen.

### 5.2.2 Guthaben

Grundsätzlich stellen Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen Einkommen i. S. des § 11 SGB II dar. § 22 Abs. 3 SGB II modifiziert abweichend von § 19 Abs. 3 Sätze 2 f. SGB II für Rückzahlungen und Guthaben, die den Bedarfen für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die Reihenfolge der Einkommensberücksichtigung und bestimmt, dass sie die für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung entstehenden Aufwendungen und nur diese mindern.

Außerdem wird der Zeitpunkt der Berücksichtigung des Zuflusses auf den Folgemonat verschoben und es sind keine Absetzungen vom Einkommen gemäß § 11b SGB II vorzunehmen.

#### **Hinweis:**

*Diese Regelung gilt ausschließlich für den Rechtskreis des SGB II, der § 35 SGB XII sieht eine derartige Anrechnungsmöglichkeit nicht vor. Die Anrechnung des Guthabens hat hier als Einkommen gemäß § 82 SGB XII zu erfolgen.*

Nach dem Wortlaut des § 22 Abs. 3 SGB II mindern Rückzahlungen und Guthaben die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung. Dies bedeutet, dass nicht die vom Träger anerkannten Bedarfe, sondern die tatsächlichen und damit auch die ggfl. unangemessenen Kosten gemindert werden.

Gemäß § 22 Abs. 3 SGB II mindern Nachzahlungen als einmalige Einnahme die nach dem Monat der Rückzahlung oder Gutschrift entstehenden Aufwendungen des Grundversicherungsträgers für KdU grundsätzlich unabhängig davon, ob der Leistungsberechtigte

durch tatsächliche Auszahlung auch über das Guthaben verfügen kann oder ob das Guthaben von dem Vermieter verrechnet wird. Die Absetzung von Guthaben wird über die §§ 45, 48 SGB X abgewickelt.

Wird ein Betriebskostenguthaben dem Leistungsberechtigten nicht ausgezahlt, sondern mit künftigen Mietforderungen des Vermieters von diesem verrechnet, bewirkt dies bei dem Leistungsberechtigten grundsätzlich einen „wertmäßigen Zuwachs“, weil die Rückzahlung wegen Verringerung von Verbindlichkeiten in der Zukunft einen bestimmten, in Geld ausdrückbaren wirtschaftlichen Wert besitzt.

#### **Beispiel:**

*Der Vermieter teilt dem Leistungsberechtigten mit Schreiben vom 15.04.18 mit, das Betriebskostenguthaben 2017 in Höhe von 200 € mit der Miete für den Folgemonat Mai 2018 zu verrechnen.*

*Da die Miete für Mai 2018 auch erst im Mai fällig wird, ist das Guthaben von 200 € vom Leistungsträger damit im Folgemonat Juni 2018 gem. § 22 Abs. 3 SGB II von den KdU abzusetzen.*

#### **Exkurs: nicht realisierbare Forderungen**

*Rechnet z.B. der Vermieter ein Guthaben in voller Höhe gegen aufgelaufene Mietrückstände auf oder wird ein Guthaben durch Dritte gepfändet und kann der Leistungsrechte das Guthaben aus Rechtsgründen nicht realisieren, so kann das Guthaben auch nicht bedarfsmindernd berücksichtigt werden. Die Rückzahlung stand dem Leistungsberechtigten wegen etwaiger Einwände des Vermieters gar nicht als „bereites Mittel“ zur Bestreitung seines Lebensunterhaltes zur Verfügung und damit mindern sich die Aufwendungen für Unterkunftskosten im Folgemonat nicht.<sup>67</sup>*

*Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein zur Bedarfsdeckung nach dem SGB II zu berücksichtigendes Einkommen nicht der Zwangsvollstreckung unterliegt und daher auch nicht Teil der Insolvenzmasse ist (§ 36 Abs. 1 S. 1 InsO i.V.m. § 811 ZPO). Eine Pfändung darf nicht zu Lasten öffentlicher Mittel erfolgen. Ebenso ist auch eine Aufrechnung des Guthabens mit (Miet-) Schulden nach § 394 BGB nicht möglich.<sup>68</sup>*

*Weigert sich der Treuhänder aber im Falle einer Überweisung eines Guthabens aus Betriebskostenabrechnung bzw. der Vermieter im Falle der Einbehaltung des Guthabens zur Schuldentilgung zur Rückzahlung an den Leistungsberechtigten, so ist eine Absetzung des Guthabens mangels tatsächlicher Verfügungsgewalt nicht möglich.*

---

<sup>67</sup> vgl. BSG, Urteil vom 16.05.2012, B 4 AS 132/11 R und B 4 AS 159/11 R

<sup>68</sup> vgl. BGH, Urteil vom 20.06.2013, IX ZR 310/12



## I - § 22 SGB II Leistungen für Unterkunft und Heizung

---

*In diesen Fällen sollte der Leistungsträger den Leistungsberechtigten bei der Verfolgung seiner Ansprüche unterstützen.*

*Ist eine kurzfristige Durchsetzung des Anspruchs auf Auszahlung des Guthabens nicht möglich, so bietet es sich wegen der fehlenden Anrechnungsmöglichkeit auf die KdU an, dem aufrechnenden Gläubiger den Anspruchsübergang des Auszahlungsanspruchs hinsichtlich des Guthabens auf den Leistungsträger gemäß § 33 SGB II anzuzeigen und den Anspruch selbst zu verfolgen.*

*Hat der Leistungsberechtigte die vom Leistungsträger erbrachten Leistungen für KdU nicht vollständig an den Vermieter weitergeleitet und rechnet dieser das Nebenkostenguthaben auf dadurch bestehende Mietrückstände an, ist bei Vorliegen der Voraussetzungen Kostenersatz wegen schuldhaftem Verhalten gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 SGB II (§ 103 Abs. 1 Satz 1 SGB XII) geltend zu machen.*

Hatte der Leistungsberechtigte freie Verfügungsgewalt über das Guthaben und dieses z.B. bereits zur Schuldentilgung verwendet oder an Dritte gezahlt, steht dieses Verhalten einer Anrechnung des Guthabens nicht entgegen. Dabei muss das Guthaben auch nicht erst auf das Konto des Leistungsberechtigten geflossen sein. Er kann z.B. dem Vermieter gestatten, das Guthaben direkt dem Forderungskonto zur Schuldentilgung gutzuschreiben oder das Guthaben unmittelbar an Dritte zu überweisen.

Einer Anrechnung von Betriebskostenguthaben steht auch nicht entgegen, dass dieses aus einem früheren Mietverhältnis stammt.

Wie die Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen sind auch Guthaben kopfteilig zu berücksichtigen. Hierbei kommt es auf die tatsächlichen Gegebenheiten im Absetzungsmonat und nicht auf den vergangenen Erwirtschaftungszeitraum an.

### **Beispiel:**

*Seit April 2017 wohnt die nicht leistungsberechtigte Tante im Haushalt des Leistungsberechtigten.*

*Aus der Betriebskostenabrechnung 2016 ergibt sich ein Guthaben von 150 €. Dieses ist im Folgemonat des Zuflusses nur zur Hälfte auf die KdU des Leistungsberechtigten anzurechnen.*

Übersteigt das Betriebskostenguthaben die im Anrechnungsmonat anfallenden Kosten für Unterkunft und Heizung, so ist es in den Folgemonaten anzurechnen.

Rückzahlungen, die sich auf nicht anerkannte Aufwendungen für die KdU und Heizung beziehen, sind dagegen auch nicht bedarfsmindernd zu berücksichtigen. Der Leistungsberechtigte ist in diesen Fällen der nur teilweisen Übernahme seiner Aufwendungen für KdU und Heizung entsprechend dem aus seinem Privatvermögen getätigten Anteil an einer Rückzahlung bzw. Gutschrift teilhaben zu lassen.

#### **Beispiel:**

*Die KdU der Bedarfsgemeinschaft betragen 500 €. Seit Januar 2017 wurden nur noch angemessene Kosten von 450 € berücksichtigt. Die Betriebskostenerstattung 2017 aus Mai 2018 beträgt 300 €.*

*Die Bedarfsgemeinschaft hat in 2017 KdU in Höhe von 600 € aus eigenen Mitteln erbracht (50 € Differenz x 12 Mon.). Eine Anrechnung des Betriebskostenguthabens von 300 € durch den Leistungsträger kommt daher nicht in Betracht.*

#### **Abwandlung:**

*Die KdU der Bedarfsgemeinschaft betragen 500 €. Seit Januar 2017 wurden nur noch angemessene Kosten von 450 € berücksichtigt. Die Betriebskostenerstattung 2017 aus Mai 2018 beträgt 750 €.*

*Die Bedarfsgemeinschaft hat in 2017 KdU in Höhe von 600 € aus eigenen Mitteln erbracht (50 € Differenz x 12 Mon.). Eine Anrechnung des Betriebskostenguthabens von 750 € durch den Leistungsträger erfolgt damit anteilig in Höhe von 150 €.*

*Hinweis: Ergibt sich bei der nächsten Abrechnungsperiode 2018 erneut ein Guthaben, müsste bei der Frage der Eigenfinanzierung die Anrechnung des Restguthabens von 150 € durch den Leistungsträger berücksichtigt werden. Im Monat der Anrechnung war eine Eigenfinanzierung der Bedarfsgemeinschaft nicht erforderlich, die KdU waren angemessen.*

### Beispiel (1 Jahr später):

Die KdU der Bedarfsgemeinschaft betragen 500 €. Seit Januar 2017 wurden nur noch angemessene Kosten von 450 € berücksichtigt. Die Betriebskostenerstattung 2018 aus Mai 2019 beträgt 300 €.

Die Bedarfsgemeinschaft hat in 2018 KdU in Höhe von 550 € aus eigenen Mitteln erbracht (50 € Differenz x 11 Mon.). Im Monat Juni 2018 hatte die BG auf Grund des angerechneten Guthabens aus der Nebenkostenabrechnung 2017 keine eigenen Mittel für KdU zu erbringen.

Eine Anrechnung des Betriebskostenguthabens von 300 € kommt nicht in Betracht.

Handelt es sich allerdings um Guthaben aus einer Zeit **vor** Leistungsbezug und wurde dieses damit in Eigenleistung des Leistungsberechtigten erbracht, so kann das Guthaben nicht vom Leistungsträger angerechnet werden.

Kosten der Haushaltsenergie sind ebenfalls nicht bedarfsmindernd zu berücksichtigen, da der Leistungsberechtigte diese Kosten aus seinem Regelsatz erbracht hat.

## **6 Bedarfe für die Heizkosten gem. § 22 Abs. 1 SGB II**

### **6.1 Allgemeines**

Neben den Bedarfen für die Unterkunft ist auch der Heizkostenbedarf vom Grundsicherungsträger zu erstatten. Übernahmefähig insoweit ist nur ein konkret bestehender aktueller Bedarf. Sind zu Beginn des Leistungsbezugs bereits Aufwendungen getätigt oder fallen erst künftig an, besteht kein Bedarf<sup>69</sup>.

Der Anspruch auf Heizkosten gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II besteht in Höhe der tatsächlichen Kosten, soweit diese angemessen sind.

### **6.2 Umfang der Heizkosten**

Die tatsächlichen Aufwendungen umfassen die monatlichen Kosten für Heizung einschließlich der Kosten einer zentralen Warmwasserbereitung, zuzüglich etwaiger Nachzahlungen.

---

<sup>69</sup> U.a. BSG, Urteil v. 03.03.2009, B 4 AS 38/08 R

Neben den Kosten für den jeweiligen Energieträger (Gas, Öl, Strom etc) zählen zu den Heizkosten ebenfalls die

- Grund- und Zählergebühren
- Mietrechtlich geschuldete Kosten für Wartung und Instandhaltung
- Kosten für Betriebsstrom der Heizanlage in Höhe von 5% der Brennstoffkosten<sup>70</sup>

Heizkostenkostennachzahlungen, die sich auf die Kosten der Heizenergie beziehen, sind jedenfalls dann zu übernehmen, sofern die tatsächlichen Heizkosten noch angemessen sind (s. Kapitel 6.3). Dies gilt auch dann, wenn die Kosten der Unterkunft auf das angemessene Maß beschränkt worden sind.

Heizkostennachforderungen des Vermieters gehören als einmalig geschuldete Zahlungen zum aktuellen Bedarf im Fälligkeitsmonat<sup>71</sup>.

Eine **zentrale Warmwasserbereitung** liegt vor, wenn die Warmwasserversorgung zentral für alle Wohneinheiten in einem Mehrparteienwohnhaus (über die Heizanlage, eine Warmwassertherme oder Fernwärme) und die Abrechnung der Warmwasserkosten im Rahmen der Nebenkostenabrechnung erfolgt. Gleiches gilt für Wohnungen beziehungsweise Einfamilienhäuser, in denen Warmwasser über die Heizungsanlage erzeugt wird.

### 6.2.1 Laufende Heizkostenvorauszahlungen

Im Regelfall haben die Leistungsberechtigten monatliche Abschläge an den Energieversorger oder Vermieter oder ähnlich zu leisten. Dabei gilt grundsätzlich die Vermutung der Angemessenheit der monatlichen Vorauszahlungen.

### 6.2.2 Einmalleistungen

Soweit der Energiebedarf durch Heizstoffe gedeckt wird, bei denen eine Einmallieferung notwendig ist, werden vom Leistungsträger die Kosten für die Einmalleistung übernommen. Eine solche Einmalleistung kann z.B. bei der Lieferung von Heizöl, Kohle oder Holz erforderlich werden. Dabei ist grundsätzlich eine Bevorratung höchstens für

---

<sup>70</sup> BSG, Urteil v. 03.12.2015, B 4 AS 47/14 R

<sup>71</sup> U.a. BSG, Urteil v. 06.04.2011, B 4 AS 12 /10 R

den jeweiligen Bewilligungszeitraum zulässig<sup>72</sup>. Bei einem Verweis auf kürzere Zeiträume (z.B. monats- oder quartalsweise) sind die dadurch entstehenden Mehraufwendungen zu übernehmen<sup>73</sup>.

Ein Verweis auf kürzere Zeiträume soll insbesondere dann erfolgen, wenn durch eine Arbeitsaufnahme bedarfsdeckendes Einkommen absehbar ist.

Zu beachten ist jedoch, dass aktuell ein notwendiger Bedarf bestehen muss. Wurde das Heizmaterial bereits vor dem aktuellen Bewilligungszeitraum beschafft, wird dem Leistungsberechtigten hier keine Aufwendungsersatz gewährt<sup>74</sup>. Soweit für den Kauf noch Ratenzahlungen zu leisten sind, kommt allenfalls eine Schuldenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II in Betracht.

Ein Anspruch entsteht erst, wenn das vorhandene Material verbraucht ist. Hinsichtlich der Beträge für Brennstoffkosten wird auf Kapitel 6.3.2 verwiesen.

### 6.3 Angemessenheit der Heizkosten

Ebenso wie die Unterkunftskosten werden Heizkosten nur in angemessener Höhe übernommen. Nur die im Einzelfall konkret angemessenen Heizkosten sind zu erstatten<sup>75</sup>. Die am Einzelfall orientierte Angemessenheitsprüfung der Heizkosten hat grundsätzlich getrennt von der Angemessenheit der Unterkunftskosten zu erfolgen<sup>76</sup> (Bruttokaltmiete). Es erfolgt **keine** Bildung einer Bruttowarmmiete (§ 22 Abs. 10 SGB II).

Für festgesetzte Vorauszahlungen gilt zunächst die Vermutung der Angemessenheit, soweit nicht konkrete Anhaltspunkte für die Unrichtigkeit der Veranschlagungen (zu hoch oder zu niedrig) vorliegen.

#### 6.3.1 Faktoren für die Höhe der Heizkosten

Die Höhe der Heizkosten wird durch diverse Faktoren beeinflusst. Relevant werden bei der Prüfung der Angemessenheit beispielsweise:

---

<sup>72</sup> BSG, Urteil v. 16.05.2007, B 7b AS 40/06 R

<sup>73</sup> Vgl. Piepenstock in jurisPK 4. Auflage, § 22 Rn 140 mwN

<sup>74</sup> BSG, Urteil v. 07.11.2006, 7b AS 40/06 R sowie v. 16.05.2007, B 11b AS 39/06 R

<sup>75</sup> BSG, Urteil v. 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R

<sup>76</sup> BSG, Urteil v. 02.07.2009, B 14 AS 36/08 R sowie v. 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R

- Bauzustand der Wohnung,
- Lage der Wohnung im Haus (z.B. Anzahl der Außenwände),
- Geschosshöhe,
- Wärmeisolierung des Gebäudes und der Fenster,
- Wirkungsgrad und Wartungszustand der Heizungsanlage,
- Meteorologische Daten (Zahl der Heiztage, absolute Außentemperaturen),
- ggf. erhöhter Heizbedarf für bestimmte Personengruppen (Alter, Behinderung, Kleinkinder),
- im Vergleich mit Verbrauchsdaten von erwerbstätigen Personen ist ggf. der längere Wohnungsaufenthalt von Leistungsempfängern (tagsüber) zu beachten.

Quadratmeterbezogene Richtwerte können daher nur einen Anhaltspunkt für die Angemessenheit der Heizkosten bilden, die nach Maßgabe des Einzelfalles anzupassen sind. Zur Vereinfachung und Verkürzung der Angemessenheitsprüfung wird nachfolgend eine abstrakte Nichtprüfungsgrenze festgelegt werden.

### 6.3.2 Nichtprüfungsgrenze

Da die Heizkosten einen separaten Kostenfaktor darstellen, ist die Angemessenheit der Heizkosten gesondert neben der Angemessenheit der Bruttokaltmiete zu prüfen. Der Grundsicherungsempfänger kann also im Regelfall die tatsächlichen Heizkosten nur bis zur Obergrenze aus dem Produkt des Wertes für extrem hohe Heizkosten mit der angemessenen Wohnfläche (in Quadratmetern) geltend machen.

Der Energiebedarf hängt von den verschiedenen Brennstoffarten ab und beträgt pro Jahr/m<sup>2</sup> für:

- Kohle: 32,2 kg (= 0,64 Zentner)
- Heizöl: 23,8 l
- Erdgas: 25,4 m<sup>3</sup>
- Fernwärme: 223 kWh
- Nachtspeicher 120 kWh
- Holzpellets: 40 kg
- Koks: 32 kg (= 0,64 Zentner)
- Anthrazit: 24,8 kg (= 0,49 Zentner)

Zur Berechnung der Heizbeihilfe wird zuerst der Brennstoffpreis ermittelt.

Der Brennstoffpreis ist ein Produkt, das aus dem Energiebedarf pro m<sup>2</sup> multipliziert mit dem Marktpreis gebildet wird.

Soweit erforderlich kann im Laufe der Heizperiode eine Berichtigung erfolgen. Der so ermittelte Brennstoffpreis pro Jahr/m<sup>2</sup> ist mit der Wohnungsgröße zu multiplizieren. Danach ergibt sich folgende

**Berechnungsformel:**

Brennstoffpreis x Wohnungsgröße = Höhe der jährlichen Heizbeihilfe

In dieser Berechnung sind die **verbrauchsunabhängigen** Nebenkosten (z.B. Wartungskosten, Schornsteinfegerkosten, Stromkosten zum Betrieb der Heizung) **nicht enthalten**. Diese sind auch zu übernehmen. Für die Stromkosten zum Betrieb der Heizung sind im Wege der Schätzung 5% der Brennstoffkosten der Heizungsanlage anzuerkennen (s. Kap. 6.2.).

Die verbrauchsabhängigen Kosten sind bei Abrechnungen, in den nach Grund- und Verbrauchskosten aufgeteilt wird, auf der Basis der gesamten Heiznebenkosten für die jeweilige Wohnung zu ermitteln und der errechneten Heizbeihilfe aufzuschlagen.

Grundkosten, die in der Abrechnung im jeweiligen Verhältnis (50:50 oder 70:30) aufgeführt sind, sind keine verbrauchsabhängigen Kosten i.S.d. obigen Ausführungen.

Die Heizbeihilfe ist zu kürzen, wenn die Wohnung (auch) mit Personen geteilt wird, die nicht hilfebedürftig sind (vgl. Kap. 2.2.6). Es ist der Bedarf für die gesamte Wohnung zu berechnen, höchstens jedoch für die angemessene Größe und dann nach der Anzahl der Personen aufzuteilen. Bei der Aufteilung kommt es nicht mehr auf die Wohnungsgröße an; insbesondere ist den anspruchsberechtigten Personen kein „Mindestbetrag“ zuzubilligen, etwa nach der zulässigen Wohnungsgröße.

# I - § 22 SGB II

## Leistungen für Unterkunft und Heizung

---

### 6.3.3 Höhe der Brennstoffpreise

Für die Heizperiode 2018/2019 sind für die Berechnung der Heizbeihilfe folgende Beträge als Brennstoffpreise in die Berechnungsformel einzusetzen

<b>Heizungsart</b>	<b>Preis pro Jahr und m<sup>2</sup> incl. MwSt. 2017/2018</b>	<b>Preis pro Jahr und m<sup>2</sup> incl. MwSt. 2018/2019</b>	<b>Preissteigerung/ Preissenkung</b>
Nachtstromspeicher	24,35 €	24,65 €	+1,23 %
Erdgas	16,89 €	17,17 €	+ 1,66 %
Heizöl	15,61 €	18,80 €	+20,44 %
Braunkohlebriketts	9,82 €	12,33 €	+ 25,56 %
Fernwärme	11,83 €	12,34 €	+ 4,31 %



**Die Angemessenheit der Aufwendungen für die Heizung sind durch eine Gegenüberstellung der tatsächlichen Aufwendungen (tatsächliche Heizkosten lt. Abrechnung inkl. verbrauchsunabhängige Heiznebenkosten zzgl. MwSt.<sup>77</sup>) mit der berechneten Heizbeihilfe zu überprüfen. Hierbei ist eine Überschreitung der ermittelten Heizbeihilfe in Höhe von 30% noch als angemessen anzuerkennen. Die so ermittelte Heizbeihilfe einschließlich des Zuschlages von 30 % stellt den Heizkostenhöchstbetrag dar. Liegen die Verbrauchswerte unterhalb dieses Wertes, sind weitere Prüfungen nicht erforderlich.**

### 6.3.4 Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze

Bei Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze ist eine Prüfung im Einzelfall vorzunehmen. Die Nichtprüfbarkeitsgrenze bedeutet nicht, dass alle darunterliegenden Preise angemessen sind. Ihre Überschreitung ist allerdings ein gewichtiges Indiz dafür, dass von unangemessenen Heizkosten auszugehen ist. Damit obliegt es der leistungsberechtigten Person vorzutragen, warum die Aufwendungen gleichwohl als angemessen anzusehen sind<sup>78</sup>. Hierauf ist entsprechend hinzuweisen.

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

persönliche Gründe

- Krankheit oder Behinderung (ggf. ist ein Attest zu verlangen oder eine ärztliche Begutachtung zu veranlassen),
- ggf. pflegebedürftige Personen.

bauliche/sonstige Gründe

- Außergewöhnliche Umstände (Lage der Wohnung im Gebäude, unbeheizte Nachbarwohnungen, mangelhafte Dämmung o.ä.),
- Außergewöhnliche, unvorhersehbare Preisausschläge bei Energiekosten,
- Besondere Witterungsumstände.

---

<sup>77</sup> hierzu gehören insbesondere die Grundgebühren, Zählergebühren, Wartungskosten für Heizungsanlage, Ablesgebühren und Schornsteinfegerkosten

<sup>78</sup> BSG, Urteil v. 12.06.2013 B 14 AS 60/12 R

### 6.4 Reaktion bei unangemessenen Heizkosten

Sofern die tatsächlichen Aufwendungen für Heizung den maßgeblichen Grenzwert überschreiten, muss der Einzelfall geprüft werden, denn auch in diesem Fall können die tatsächlichen Aufwendungen konkret angemessen sein. Im Rahmen dieser Einzelfallprüfung ist zu ermitteln, warum die tatsächlichen Aufwendungen über dem Grenzwert liegen und ob sie im Einzelfall dennoch als angemessen anzusehen sind, beispielsweise aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen oder aus im Wohnobjekt liegenden Gründen, insbesondere bei Einfachfenstern oder ineffizienten Heizkörpern. Die leistungsberechtigte Person ist auf Energiesparmöglichkeiten hinzuweisen.

### 6.5 Umgang mit Nachzahlungen und Guthaben

#### 6.5.1 Nachzahlungen

Einmalig anfallende Nachzahlungen sind zunächst in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen im Monat ihrer Fälligkeit als einmaliger Bedarf zu übernehmen. Eine Verteilung auf längere Zeiträume erfolgt nicht<sup>79</sup> (s. Beispiel 1). Ein gesonderter Antrag ist insoweit nicht erforderlich, denn die Heizkostennachforderung stellt eine rechtlich erhebliche Änderung der Verhältnisse im Sinne des § 48 SGB X dar<sup>80</sup>. Dies gilt für das SGB II auch dann, wenn die Abrechnung bereits bezahlt ist. Anders als im SGB XII existiert hier nicht das Bedarfsdeckungsprinzip sondern das Antragsprinzip (s. Beispiel 2). Grundsätzlich kommt die Übernahme einer Nachforderung nur für Wohnungen mit noch bestehenden Mietverhältnissen in Betracht.

#### **Beispiel 1:**

*Eine Nachforderung beträgt 120 € für die Zeit vom 01.01.16 bis zum 31.12.16 und ist am 15.04.17 fällig. Dieser Betrag von 120 € ist nicht rückwirkend auf die Zeit vom 01.01.16 bis zum 31.12.16 mit einem Anteil von jeweils 10 € monatlich zu verteilen und insoweit die ursprünglichen Vorauszahlungen um 10 € monatlich nach § 44 SGB X zu erhöhen und auch nicht in den künftigen 12 Monaten bedarfserhöhend mit 10 € monatlich zu berücksichtigen. Vielmehr ist der Betrag von 120 € einmalig bedarfserhöhend im April 2017 nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II zu berücksichtigen.*

---

<sup>79</sup> BSG, Urteil v.13.07.2017, B 4 AS 12/16 R sowie vom 30.03.2017, B 14 AS 13/16 R

<sup>80</sup> BSG, Urteil v. 06.04.2011, B 4 AS 12/10 R

### Beispiel 2:

*Die Heizkostenabrechnung vom 20.04.17 endet mit einer Nachforderung von 100 €, die am 10.05.17 fällig ist. Der Leistungsberechtigte überweist den Betrag von 100 € am 05.05.17 und beantragt die Übernahme am 15.06.17. Da bereits der ggf. Jahre zuvor gestellte ALG II- Erstantrag die Nachforderung von 100 € umfasste, ist der Betrag von 100 € nach § 22 Abs. 1 SGB II zu übernehmen.*

Bei einem **noch bestehenden Mietverhältnis** gehören Heizkostenkostennachforderungen, die vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit entstanden sind, aber erst nach deren Eintritt fällig werden, zu den übernahmefähigen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung<sup>81</sup> (s. Beispiel 3).

### Beispiel 3:

*Der Vermieter der aktuell bewohnten Wohnung rechnet die Heizkosten für die Zeit vom 01.01.17 bis zum 31.12.17 ab. Die Nachforderung in Höhe von 120 € ist am 10.07.18 fällig. Der Leistungsberechtigte erhält Grundsicherungsleistungen nach dem SGB II erst ab 01.04.18. Es ist nicht darauf abzustellen, dass der Leistungsberechtigte in der Abrechnungsperiode kein ALG II erhalten hat; maßgeblich sind allein die Verhältnisse im Fälligkeitsmonat Juli 18, in dem der Leistungsberechtigte Grundsicherungsleistungen erhält. Daher ist die Nachforderung von 120 € in vollem Umfang zu übernehmen.*

Dies gilt nicht für die Fälle, in denen ein Teil der Nachforderung auf nicht erbrachte Abschlagszahlungen zurückzuführen ist. Für den Anteil nicht erbrachter Abschlagszahlungen kommt ggf. eine Übernahme von Schulden gem. § 22 Abs. 8 SGB II in Betracht<sup>82</sup> (s. Beispiel 4).

### Beispiel 4:

*In der Abrechnungsperiode waren vom Leistungsberechtigten Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von  $12 \times 100 \text{ €} = 1.200 \text{ €}$  zu leisten. Tatsächlich hat er jedoch nur  $10 \times 100 \text{ €}$ , also  $1.000 \text{ €}$  gezahlt. Der Vermieter verlangt unter Berücksichtigung der zu geringen Vorauszahlungen eine Nachzahlung in Höhe von  $350 \text{ €} (= 1.350 \text{ €} - 1.000 \text{ €})$*

---

<sup>81</sup> BSG, Urteil v. 30.07.2017 aaO

<sup>82</sup> LSG NRW v. 22.04.2013, L 19 561/13 NZB, a.A. LSG NRW L 19 AS 1120/13 B

## I - § 22 SGB II

### Leistungen für Unterkunft und Heizung

---

€). Das Jobcenter berechnet unter Berücksichtigung der eigentlich zu zahlenden Vorauszahlungen in Höhe von 1.200 € eine Nachzahlung in Höhe von 150 € (= 1.350 € - 1.200 €).

Bei dem Betrag von 150 € handelt es sich um eine Nachzahlung und damit um Aufwendungen i. S. d. § 22 Abs. 1 SGB II, so dass der Betrag von 150 € in Form eines Zuschusses zu übernehmen ist.

Bei dem verbleibenden Betrag von 200 € handelt es um nicht gezahlte Vorauszahlungen und damit um Schulden, so dass nur eine darlehensweise Übernahme unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 8 SGB II, aber keine (zuschussweise) Übernahme nach § 22 Abs. 1 SGB II in Betracht kommt. Diese Schulden allein erreichen aber nicht die Höhe von 2 Monatsmieten, so dass eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter nach § 543 Abs. 2 BGB nicht möglich ist. Daher liegt keine Gefährdung der Unterkunft vor, so dass eine Übernahme der rückständigen Vorauszahlungen nach § 22 Abs. 8 SGB II nicht möglich ist.

Unter engen Voraussetzungen kommt auch die Übernahme von **Nachforderungen für nicht mehr bestehende Mietverhältnisse** in Betracht. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass der Leistungsberechtigte alle Abschlagszahlungen erbracht hat und sowohl während des gesamten Zeitraums, für den die Forderung erhoben wird, sowie im Zeitpunkt der Fälligkeit im Leistungsbezug steht/stand und für seinen Umzug eine Zusage i.S.d. § 22 Abs. 4 und 6 SGB II vorliegt bzw. hätte erteilt werden können<sup>83</sup> (Umzug muss erforderlich gewesen sein, z.B. Kostensenkungsverfahren, Kündigung des Vermieters etc. und neue Wohnung ist angemessen). Dies gilt nicht für die Fälle, in denen ein Teil der Nachforderung auf nicht erbrachte Abschlagszahlungen zurückzuführen ist

In allen anderen Fällen kommt **keine Übernahme von Nachforderungen für nicht mehr bestehende Mietverhältnisse** in Betracht.

Sofern ein Bewohner nicht bzw. nicht mehr im Leistungsbezug ist, ist bei der Bedarfsermittlung insoweit eine kopfanteilige Bedarfsermittlung für die noch im Leistungsbezug befindlichen vorzunehmen (vgl. Kapitel 2.2.6)<sup>84</sup>.

---

<sup>83</sup> BSG, Urteil v. 13.07.2017 und vom 30.03.2017 aaO

<sup>84</sup> BSG, Urteil v. 30.03.2017 aaO

### 6.5.2 Rückzahlen/Guthaben von Heizkosten

Nach dem § 22 Abs. 3 SGB II mindern Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung<sup>85</sup>. Die Bestimmung eines anderen Zeitpunktes als die Verrechnung ab dem Folgemonat, ist unzulässig<sup>86</sup>.

Handelt es sich allerdings um Guthaben aus einer Zeit **vor** Leistungsbezug und wurde dieses damit in Eigenleistung des Leistungsberechtigten erbracht, so kann das Guthaben nicht vom Leistungsträger angerechnet werden.

Diese Regelung gilt ausschließlich für den Rechtskreis SGB II. § 35 SGB XII sieht im Gegensatz zu § 22 SGB II eine derartige Anrechnungsmöglichkeit nicht vor. Die Anrechnung hat hier entsprechend des § 82 SGB XII zu erfolgen.

Übersteigen die Erstattungen die laufenden Unterkunfts- und Heizkosten, soll der überschüssige Teil mit den Aufwendungen in den Folgemonaten verrechnet werden<sup>87</sup>.

Auch Guthaben für eine nicht mehr bewohnte Wohnung sind anzurechnen<sup>88</sup>.

Wurden nur abgesenkte Unterkunfts-kosten erbracht, erfolgt die Anrechnung auf die tatsächlichen Unterkunfts-kosten und nicht auf die als angemessen anerkannten Aufwendungen. Hierbei ist jeweils zwischen Bruttokaltmiete und Heizkosten zu differenzieren, denn Anrechnungsvoraussetzung ist ein nicht als Bedarf anerkannter Teil der Aufwendung<sup>89</sup>. Eine Kürzung der Heizkosten auf das angemessene Maß wird aber die Ausnahme sein, so dass ein Heizkostenguthaben stets voll berücksichtigt werden kann (s. Beispiel 5).

#### Beispiel 5

*Bedarfsgemeinschaft ist seit Januar 2017 im Leistungsbezug; die monatlich (unangemessene) Bruttokaltmiete beträgt 500 € und die Heizkosten belaufen sich auf monatlich 100 €. Seit Juli 2017 werden wegen Unangemessenheit nur noch (angemessene) 450 € berücksichtigt, die Heizkosten bleiben unverändert bei 100 €. Im September 2018 erfolgt eine Heizkostenrückzahlung in Höhe von 170 € für die Abrechnungsperiode 2017. Zwar hat die Bedarfsgemeinschaft von Juli bis Dezember 2017 insgesamt*

---

<sup>85</sup> BSG, Urteil v. 16.05.2012, B 4 AS 132/11 R

<sup>86</sup> LSG Berlin-B. v. 31.08.2011, L 19 AS 842/11 B ER

<sup>87</sup> LSG Thüringen v. 20.07.2016, L 4 AS 225/14 sowie Berlitz in LPK-SGB II, 5. Aufl., Rn. 120

<sup>88</sup> BSG, Urteil v. 30.03.2017, B 14 AS 13/16 R sowie v. 13.07.2017, B 4 AS 12/16 R

<sup>89</sup> Bundestagsdrucksache 18/8041, S. 40

*300 € (= 6 x 50 €) der Aufwendungen für die Bruttokaltmiete aus Eigenmitteln bestritten. Die Heizkosten von insgesamt 1.200 € (12 x 100 €) wurden vollständig übernommen.*

*Die Rückzahlung von 170 € ist im Oktober 2018 vollständig bei den Unterkunftskosten abzuziehen (die Heizkosten vollständig mit 100 € und weitere 70 € von der angemessenen Bruttokaltmiete in Höhe von 450 €).*

In Fällen, in denen ein Guthaben oder eine Gutschrift mit der fälligen Monatsmiete verrechnet wird (keine direkte Auszahlung), erfolgt die Minderung nach dem Monat der Verrechnung der Miete und nicht nach dem Monat der Mitteilung über die Gutschrift bzw. über das Guthaben<sup>90</sup>. Energieversorger müssen Guthaben aus Abrechnungen an die Kunden unverzüglich erstatten; sie dürfen nicht langfristig nach und nach mit Abschlägen verrechnet werden<sup>91</sup>.

## 7 Kostensenkungsverfahren

### 7.1 Allgemeines

Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

Ausnahmsweise sind auch Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung zu übernehmen, die den angemessenen Umfang übersteigen. Solche Aufwendungen sind so lange als Bedarf anzuerkennen, wie es dem Leistungsberechtigten nicht möglich oder nicht zumutbar ist, die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate (§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II).

Liegen die KdU im Einzelfall oberhalb des maßgeblichen Mietrichtwertes, muss der Leistungsberechtigte daher grundsätzlich seine Aufwendungen senken.

In diesem Falle ist ein Kostensenkungsverfahren durch den Leistungsträger einzuleiten.

Für eine Übergangsfrist, in der sich der Leistungsberechtigte um eine Senkung seiner Unterkunftskosten zu bemühen und entsprechende Nachweise hierüber zu erbringen hat, hat der Leistungsträger die tatsächlichen Kosten zu übernehmen.

---

<sup>90</sup> LSG NRW v. 13.01.2014, L 2 AS 1179/13 B sowie BSG, Urteil v. 22.03.2012, B 4 AS 139/11 R

<sup>91</sup> OLG Düsseldorf v. 16.12.2014, I-20 U 136/14

### 7.2 Kostensenkungsverfahren

Ein Kostensenkungsverfahren kommt sowohl bei Neufällen in Betracht, deren Wohnung den maßgeblichen Mietrichtwert übersteigt als auch bei laufenden Fällen, bei denen der maßgebliche Mietrichtwert durch Mieterhöhung und / oder durch Erhöhung der monatlichen Betriebskostenabschläge, durch Auszug oder Tod eines Haushaltsangehörigen überschritten wird.

Das Kostensenkungsverfahren unterteilt sich in mehrere Prüfschritte:

- Art der Kostensenkung
- Wirtschaftlichkeitsprüfung
- Unmöglichkeit der Kostensenkung und Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums
- Zumutbarkeit

#### 7.2.1 Art der Kostensenkung

Das Gesetz nennt drei alternative Tatbestände der möglichen Kostensenkung, nämlich den Wohnungswechsel, das Vermieten oder eine Kostensenkung auf andere Weise.

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

Ein Wohnungswechsel ist aber nur dann möglich, wenn eine konkrete Unterkunftsalternative für den Leistungsberechtigten besteht, d.h. eine angemessene Wohnung tatsächlich zur Verfügung steht.

Hat sich der Leistungsberechtigte erfolglos um eine andere Wohnung bemüht und dies auch nachgewiesen, muss der Leistungsträger konkrete Unterkunftsalternativen benennen. Die Pflicht zur Kostensenkung durch Umzug besteht dabei nach Auffassung des 4. Senats des BSG nur innerhalb des örtlichen Vergleichsraums.<sup>92</sup> Gegebenenfalls ist sogar ein noch engerer Raum geschützt, das soziale Umfeld. Das Aufrechterhalten des sozialen Umfeldes bedeutet aber nicht, dass keine Veränderungen der Wohnsituation stattfinden dürfen.

---

<sup>92</sup> vgl. BSG, Urteil vom 01.06.2010, B 4 AS 60/09 R

Auch ist zu beachten, dass ein Umzug wiederum weitere Kosten nach sich zieht (s. hierzu Kap. 7.1.2.4)

Eine Kostensenkung durch Vermieten kommt in Betracht, wenn nicht benötigter Wohnraum vorhanden ist, dessen Überlassung an Dritte ohne Beeinträchtigung der Privatsphäre möglich ist. Eine Untervermietung kann nicht generell wegen der gemeinsamen Nutzung von Küche, Bad und Toilette als unzumutbar angesehen werden.

Als Kostensenkung auf andere Weise denkbar sind die Kündigung von Nebenräumen oder einer zur Wohnung gehörenden Garage bzw. eines Stellplatzes sowie der Verzicht auf die Nutzung von Garten, Terrasse oder Balkon. In Betracht kommt auch, in einem Gespräch mit dem Vermieter auf eine Senkung der Miete hinzuwirken.

### 7.2.2 Wirtschaftlichkeitsprüfung

Kann die erforderliche Kostensenkung nur durch einen Umzug herbeigeführt werden, ist die Wirtschaftlichkeit des Umzugs zu prüfen. Hier sind die mit einem Umzug einhergehenden Kosten mit dem die angemessene Miete überschreitenden Betrags zu vergleichen.

Zu den Folgekosten eines Wohnungswechsels gehören Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten, wie beispielsweise Kosten für Ein- und Auszugsrenovierung, Aufwendungen für einen Umzugswagen, Verpflegung für Helfer (s. hierzu Kap. 10), Kosten eines Wohnungsumbaus (z.B. bei Pflegebedürftigkeit), Mietkaution und gegebenenfalls doppelte Mietaufwendungen.

Der Leistungsträger kann im Einzelfall von einer Kostensenkungsaufforderung absehen, wenn die Berücksichtigung der unangemessen hohen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung als Bedarf geringere Aufwendungen verursacht als bei einem Wohnungswechsel entstehen würden. In diesem Zusammenhang hat auch eine Prognose zu einer Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt zu erfolgen.

Die mit einem Umzug einhergehenden Kosten können in der Regel nur geschätzt werden. Die nachfolgend aufgeführten Werte sind daher nur für die Wirtschaftlichkeitsprüfung eines Umzugs anzuwenden:



## I - § 22 SGB II Leistungen für Unterkunft und Heizung

---

1. Für das **Anmieten eines Mietfahrzeuges** und der Benzinkosten werden bei der **Wirtschaftlichkeitsprüfung** pauschal berücksichtigt:

1 - 2 Personen	70 €
3 – 4 Personen	90 €
mehr als 4 Personen	120 €
Bewirtungsgeld für Helfer, die nicht zur Haushaltsgemeinschaft gehören (insgesamt)	50 €
Anerkennungs-/Gefälligkeitsbetrag für die Inanspruchnahmen einer dem Leistungsberechtigten nahestehenden Person im Rahmen der Verwandtschafts- oder Nachbarschaftshilfe	50 €

2. **Renovierungskosten** werden bei der **Wirtschaftlichkeitsprüfung** pauschal wie folgt berücksichtigt:

Wohnungen bis 50 qm (Material)	120 €
Wohnungen von 51 bis 100 qm (Material)	200 €
Wohnungen über 100 qm (Material)	250 €
Bewirtungsgeld für Helfer, die nicht zur Haushaltsgemeinschaft gehören (insgesamt)	50 €
Anerkennungs-/Gefälligkeitsbetrag für die Inanspruchnahmen einer dem Leistungsberechtigten nahestehenden Person im Rahmen der Verwandtschafts- oder Nachbarschaftshilfe	50 €

Grundsätzlich hat der Leistungsberechtigte einen Umzug selbst zu organisieren und durchzuführen. Ausnahmsweise können Kosten für von einem Dritten durchgeführten Umzug übernommen werden, wenn ein wichtiger Grund gegeben ist.

Gleiches gilt auf für mögliche Renovierungsarbeiten im Rahmen eines Umzugs. In diesen Fällen sind Kostenvoranschläge einzuholen und bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu berücksichtigen.

Von der Wirtschaftlichkeit eines Umzugs kann dann ausgegangen werden, wenn bezogen auf einen Zeitraum von 5 Jahren der Anteil der monatlich unangemessenen Unterkunftskosten die voraussichtlichen Umzugskosten übersteigen.

### **Beispiel:**

*Der Leistungsberechtigte zahlt eine monatliche Bruttokaltmiete von 400 €, angemessen sind 380 € monatlich. Im Rahmen der Kostensenkungsaufforderung wird die Wirtschaftlichkeit eines Umzugs überprüft.*

*Die Wirtschaftlichkeitsberechnung beinhaltet folgende Werte anhand der o.g. Pauschalen:*

<i>Anmieten Mietfahrzeug</i>	<i>70 €</i>
<i>Renovierungskosten (Material)</i>	<i>120 €</i>
<i>Bewirtungsgeld für Helfer</i>	<i><u>50 €</u></i>
	<i>240 €</i>

*Die monatlich zu hohen KdU belaufen sich in einem Zeitraum von 5 Jahren auf insgesamt 1.200 € (20 € x 12 Mon. x 5 Jahre). Damit ist dem Leistungsberechtigten der Umzug zuzumuten, da die mit einem Umzug verbundenen Kosten geringer sind als die fortlaufende Zahlung der unangemessenen Miete.*

### **7.2.3 Unmöglichkeit der Kostensenkung und Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums**

Eine Unmöglichkeit der Kostensenkung liegt u.a. dann vor, wenn eine Untervermietung der Unterkunft objektiv nicht in Betracht kommt oder der Vermieter mit einer Senkung der Miete nicht einverstanden ist.

War es dem Leistungsberechtigten nicht möglich, die Aufwendungen für die Unterkunft zu senken, hat er sich aber hinreichend, jedoch erfolglos bemüht und keine kostengünstigere Unterkunft gefunden und kann auch der Leistungsträger keine angemessene Unterkunft nachweisen, sind die Aufwendungen für die Wohnung des Leistungsberechtigten weiter zu übernehmen.

Zum Beleg ausreichender Eigenbemühungen reicht die bloße Vorlage von Tagespresse oder dem Internet entnommener Angebote teurerer Wohnungen nicht aus. Auch der pauschale Verweis darauf, in der Tagespresse sei über das Fehlen geeigneter Wohnungen berichtet worden und bei Baugenossenschaften gebe es bekanntlich lange Wartelisten sowie die Behauptung, bei mehreren Wohnbaugesellschaften vorgeprochen zu haben, ist als nicht hinreichend erachtet worden. Zuzumuten ist dem Leistungsberechtigten wohl, den Wohnungsmarkt anhand der regionalen Zeitungen auf für ihn passende Wohnungen zu durchsuchen und sich entsprechend zu bewerben.

Die Beweislast, dass eine bedarfsgerechte kostengünstigere Wohnung auf dem örtlichen Wohnungsmarkt trotz ernsthafter Bemühungen nicht vorhanden ist, obliegt dem Leistungsberechtigten (siehe Anlage 5).

Im Streitverfahren nach Kürzung der KdU muss der Leistungsträger aber den gegenteiligen Beweis erbringen. Zum Nachweis hierfür, dass entgegen der Aussage des Leistungsberechtigten im zu betrachtenden Zeitraum möglicherweise doch kostengünstigere Wohnungen verfügbar gewesen sind, stehen die Mietangebote aus der empirica Preisdatenbank, die von der Firma quartalsweise geliefert und den Leistungsträgern übermittelt werden, zur Verfügung.

Der Leistungsträger muss dann keine konkrete Unterkunftsalternative aufzeigen, wenn der Leistungsberechtigte ersichtlich nichts unternimmt, um eine kostengünstigere bedarfsgerechte Wohnung zu finden.

Im Einzelfall kann die Kostensenkung für den Hilfebedürftigen rechtlich (z.B. bei Vorliegen eines Zeitmietvertrages und keiner Möglichkeit zur Untervermietung) oder tatsächlich unmöglich sein, so dass das Verfahren auszusetzen ist.

Auf die kündigungsrechtlichen Vorschriften des BGB im Mietrecht und die entsprechende Rechtsprechung, insbesondere des Bundesgerichtshofs<sup>93</sup>, wird verwiesen.

#### 7.2.4 Zumutbarkeit der Kostensenkung

Ist eine Kostensenkung objektiv möglich, ist weiter zu prüfen, ob diese auch individuell zumutbar ist. Die Zumutbarkeit einer Kostensenkung für den Leistungsberechtigten wird

---

<sup>93</sup> BGH, Urteil v. 22.01.2003, VIII ZR 244/02

grundsätzlich angenommen. Dieser ist verpflichtet, sich intensiv um eine kostenangemessene Unterkunft zu bemühen.

Allein die typischerweise mit einem Umzug verbundenen Belastungen führen nicht zu dessen Unzumutbarkeit. Hierfür müssen besondere Belastungssituationen vorliegen, die vom Durchschnitt abweichen und die einen Verbleib in der bisherigen Wohnung notwendig machen.

Derartige besondere Umstände, die im Sinne einer Härte im Einzelfall einen Umzug als unzumutbar erscheinen lassen, können z.B. sein:

- Rücksichtnahme auf das soziale und schulische Umfeld von minderjährigen schulpflichtigen Kinder,
- Rücksichtnahme auf eine besondere Infrastruktur bei Alleinerziehenden,
- Ermöglichung des Verbleibs eines Leistungsberechtigten im Umfeld des von ihm betreuten Pflegebedürftigen und umgekehrt,
- schwere gesundheitliche Beeinträchtigungen, Behinderung, Pflegebedürftigkeit,
- psychische Erkrankungen, die einen Verbleib in der Wohnung unabdingbar machen,
- nicht ersetzbare besondere Wohngemeinschaften, (z.B. betreutes Wohnen, Pflege Wohngemeinschaften),
- besonderer Ausstattungsbedarf der Wohnung,
- Schwangerschaft,
- ein ohnehin aus anderem Grunde anstehender weiterer Umzug,
- ein baldiges Ausscheiden aus dem Leistungsbezug (nicht: Wechsel SGB II ins SGB XII),
- Auszug hätte z.B. auf Grund des Wegfalls familiärer / nachbarschaftlicher Beziehungen stationäre Heimaufnahme zur Folge,
- die besondere Situation von älteren Menschen, die zunehmend immobiler werden

Eine Unzumutbarkeit kann dabei zeitlich befristet (akute Krankheit, Operation) oder unbefristet vorliegen. Zeitlich befristete Unzumutbarkeiten sind in regelmäßigen Abständen zu überprüfen, spätestens bei Weiterbewilligung.

Bei Berufung auf gesundheitsbedingte Umzugshindernisse ist vom Leistungsberechtigten ein aussagekräftiges ärztliches Attest vorzulegen. Gegebenenfalls ist auch der ärztliche Dienst des Kreisgesundheitsamtes Viersen bzw. der Agentur für Arbeit Krefeld zwecks Überprüfung und Stellungnahme zur Möglichkeit / Unmöglichkeit eines Umzugs einzuschalten.

Bei der Entscheidung, wann dem Leistungsberechtigten eine Kostensenkung (vorübergehend) nicht zumutbar ist, sind strenge Maßstäbe anzulegen.

### 7.2.5 Kostensenkungsaufforderung

Die Möglichkeit einer Kostensenkung setzt voraus, dass der Betroffene von der Unangemessenheit seiner Aufwendungen für Unterkunft und Heizung auch Kenntnis hat.

Um den Leistungsberechtigten über die Unangemessenheit seiner Unterkunfts- und Heizkosten in Kenntnis und die Sechsmonatsfrist des § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II in Gang zu setzen, ist ihm ein Informationsschreiben (s. Anlage 4) mit der Aufforderung, seine Unterkunfts- und Heizkosten zu senken, zu übersenden.

Hierbei handelt es sich um keinen Verwaltungsakt.

Der Hinweis hat alleine Aufklärungs- und Warnfunktion, damit der Leistungsberechtigte Klarheit über die angemessenen KdU und die vom Leistungsträger gesetzte Frist zur Kostensenkung erhält. Dabei hat der Träger keine umfassende Aufklärungs- und Beratungspflicht, auf welche Weise die KdU auf das angemessene Maß gesenkt werden können.

Sind dem Leistungsempfänger die maßgeblichen Gesichtspunkte bekannt, z.B. bei SGB XII-Bezug mit vorherigem SGB II- Bezug, bedarf es nicht einmal der Aufklärung. Unter diesen Blickwinkel genügt nach Auffassung des BSG regelmäßig die Angabe des Mietpreises in dem Informationsschreiben.

Bei Mischfällen mit Bezug von SGB II und SGB XII muss zwischen Sozialamt und jeweiligem Jobcenter eine Abstimmung erfolgen.

### 7.3 Temporäre Übernahme unangemessener Unterkunftskosten

Für den Zeitraum zwischen Feststellung der Unangemessenheit der KdU und dem Ablauf der in § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II genannten Sechsmonatsfrist bietet die Vorschrift

eine begrenzte Bestandsschutzregelung, in der die unangemessenen Kosten für die Wohnung zu übernehmen sind.

Dabei ist die Sechsmonatsfrist eine Regelhöchstfrist und kein starrer Zeitraum. Zum einen kann somit in atypischen Fällen auch eine kürzere Frist festgelegt werden, zum anderen kann die Frist in den Fällen der Unzumutbarkeit eines Umzuges verlängert werden.

Nach Ablauf von sechs Monaten hat die weitere Übernahme von unangemessen hohen Aufwendungen ab diesem Zeitpunkt Ausnahmecharakter. Daher sind nach Verstreichen der Sechsmonatsfrist hohe Anforderungen an die Auslegung der Tatbestandsmerkmale der Unmöglichkeit und Unzumutbarkeit zu stellen.

Wurden die Kosten der Unterkunft und Heizung nach sechs Monaten nicht auf ein angemessenes Maß reduziert, obwohl dies möglich und zumutbar gewesen wäre, sind als Rechtsfolge der Regelung nur noch die angemessenen Aufwendungen vom Leistungsträger zu übernehmen (kein Alles-oder-Nichts-Prinzip).

War es dem Leistungsberechtigten nicht möglich und auch nicht zumutbar, die Aufwendungen für die Unterkunft zu senken, hat er sich aber hinreichend, jedoch erfolglos bemüht und keine kostengünstigere Unterkunft gefunden und kann auch der Leistungsträger keine angemessene Unterkunft nachweisen, sind die Aufwendungen für die Wohnung des Leistungsberechtigten weiter zu übernehmen. Diese Fälle sind in regelmäßigen Abständen zu überprüfen.

Bei Anmietung einer angemessenen Wohnung während der Übergangsfrist verlängert sich diese bis zum Zeitpunkt des Umzugs in die neue Wohnung.

Wechselt der Leistungsberechtigte bei eingeleitetem Kostensenkungsverfahren vom SGB II ins SGB XII so beginnt die Sechsmonatsfrist nicht erneut zu laufen.

In den Fällen, in denen der Leistungsberechtigte zur Kostensenkung aufgefordert worden ist, ist der Bewilligungszeitraum individuell anzupassen. Der Zeitraum sollte deckungsgleich mit der Frist zur Senkung der Kosten sein, da eine Kürzung der KdU auf das angemessene Maß während des laufenden Bewilligungszeitraums nicht möglich ist.

In folgenden Fällen sind dagegen von Beginn an nur die angemessenen Kosten zu übernehmen:

- Der Leistungsberechtigte zieht während des Leistungsbezugs um, ohne dass der Umzug erforderlich war bzw. ohne dass eine Zusicherung des Trägers zum Umzug vorliegt (nur bei Umzügen innerhalb des Vergleichsraums, vgl. Kap. 9.2.1),
- Der Leistungsberechtigte hat bösgläubig in Kenntnis des zu erwartenden Leistungsbezugs als auch in Kenntnis der unangemessenen Unterkunftskosten einen Mietvertrag für eine neue Wohnung unterzeichnet,
- Der Leistungsberechtigte gibt zu erkennen, sich nicht um eine Kostensenkung bemühen zu wollen.

## 8 Wohneigentum

### 8.1 Allgemeines

Eigentümer von selbst genutzten Häusern oder Eigentumswohnungen werden Kosten der Unterkunft in angemessener Höhe erbracht. Eine Privilegierung von Hauseigentümern gegenüber Mietern erfolgt nicht. Die Berechnung der Unterkunftskosten bzw. die Beurteilung der Angemessenheit erfolgt nach einheitlichen Kriterien. Unterkuftbedarfe für Eigentum sind daher nur in Höhe der Miete einer vergleichbaren angemessenen Mietwohnung (Bruttokaltmiete) zu übernehmen.<sup>94</sup>

### 8.2 Hauslasten

Zu den Unterkunftskosten für selbst genutzte Hausgrundstücke zählen alle notwendigen Ausgaben, die bei der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung abzusetzen sind.<sup>95</sup>

Im Vergleich zur Mietwohnung wird bei vorhandenem Hauseigentum kein Mietzins geltend gemacht, sondern es ergeben sich die Kosten der Unterkunft aus den mit dem Wohneigentum unmittelbar verbundenen Belastungen.

Einen Überblick über die zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten bietet § 7 Abs. 2 der VO zu § 82 SGB XII. Die im folgenden genannten Bestandteile sind ganz überwiegend auf das SGB II übertragbar<sup>96</sup>:

---

<sup>94</sup> BSG-Urteil vom 18.02.2010, B 14 AS 74/08 R

<sup>95</sup> BSG-Urteil vom 23.08.2011, B 14 AS 91/10 R

<sup>96</sup> BSG-Urteil vom 19.09.2008- B 14 AS 54/07 R

# I - § 22 SGB II

## Leistungen für Unterkunft und Heizung

---

- Schuldzinsen (Kreditfinanzierung)
- dauernde Lasten (z.B. Erbbauzins)
- Grundsteuer
- Versicherungsbeiträge (Wohngebäudeversicherung)
- Sonstige öffentliche Abgaben i.S.d. KAG NRW (z.B. Wasser/Abwasser, Müllgebühren, Niederschlagswasser, Straßenreinigung)
- Erhaltungsaufwand (Instandsetzung und Instandhaltung)
- Leistungen auf die Hypothekengewinnabgabe und Kreditgewinnabgabe, soweit Zinsen nach § 211 Abs. 1 Nr. 2 des Lastenausgleichsgesetzes

Hauslasten sind im jeweiligen Fälligkeitsmonat zu berücksichtigen.

Keine übernahmefähigen Kosten stellen dagegen dar:

- Beiträge zu Lebensversicherungen für die Finanzierung eines Immobilienerwerbs
- Instandhaltungspauschalen<sup>97</sup>
- Leibrentenzahlungen für den Erhalt der Unterkunft

### 8.3 Instandhaltungs- und Erhaltungsaufwand

Erhaltungsaufwand wird gem. § 22 Abs. 2 SGB II berücksichtigt. Hierbei ist jedoch die Vorrangigkeit von Versicherungen zu beachten.

Beispiel:

*Bei einem Sturm entsteht ein Schaden an der selbst genutzten Wohnimmobilie. Die Regulierung des Schadens ist vorrangig über die Wohngebäudeversicherung herbeizuführen. Es handelt sich nicht um einen Erhaltungsaufwand sondern um einen Versicherungsschaden.*

---

<sup>97</sup> BSG-Urteil vom 22.08.2012, B 14 AS 1/12 R



## I - § 22 SGB II Leistungen für Unterkunft und Heizung

---

Unabdingbare Voraussetzung ist, dass die Kosten auch tatsächlich entstanden sind bzw. entstehen. Erhaltungsaufwands- bzw. Instandhaltungspauschalen sind daher grundsätzlich nicht übernahmefähig.<sup>98</sup>

### Ausnahme:

Es besteht eine Wohnungseigentümergeinschaft und muss ein monatliches Hausgeld (Instandhaltungsrücklage) für Instandhaltungsmaßnahmen abgeführt werden, so sind entsprechende Rücklagen ausnahmsweise übernahmefähig.<sup>99</sup> Dies setzt jedoch den Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft gem. § 21 Wohneigentumsgesetz (WoEigG) voraus.

Kosten für Instandhaltung und Reparatur (Beseitigung der durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel) können nur für vermögensrechtlich geschützte Unterkünfte übernommen werden.<sup>100</sup>

Die entstehenden Kosten dürfen keine wertsteigernden Maßnahmen darstellen (keine größeren Umbauten bzw. grundlegende Sanierungs- und Erhaltungsarbeiten mit Umgestaltungsfolgen). Dabei kann es jedoch notwendig und gerechtfertigt sein, Anpassungen an den Stand der Technik durchzuführen. Dies muss nicht von vorneherein zur Vermögensbildung führen.

### Beispiel:

*Die selbstgenutzte Eigentumswohnung soll erstmalig mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden.*

### Lösung:

*Es handelt sich um eine wertsteigernde Modernisierungsmaßnahme. Eine Kostenübernahme als Erhaltungs- bzw. Instandhaltungsaufwand scheidet daher aus.*

---

<sup>98</sup> BSG-Urteil vom 03.03.2009, B 4 S 38/08 R

<sup>99</sup> BSG-Urteil vom 03.03.2009, B 4 AS 38/08 R

<sup>100</sup> LSG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 22.10.2015, L 4 AS 431/15 B ER

Folgende Kriterien müssen darüber hinaus erfüllt sein:

- **Notwendigkeit**

Notwendigkeit liegt vor, sofern bestehende oder unmittelbar drohende bauliche oder sonstige Mängel die Substanz oder Bewohnbarkeit der Immobilie unzumutbar beeinträchtigen.

- **Angemessenheit**

Die Erhaltungsaufwendung muss angemessen sein, d.h. sie könnten als übernahmefähige Unterkunftskosten der Höhe nach auch bei Mietern innerhalb von 12 Monaten berücksichtigt werden (angemessene Bruttokaltmiete). Zu vergleichen ist die angemessene Jahresbruttokaltmiete eines Mieters im örtlichen Vergleichsraum mit den für das Eigenheim als berücksichtigungsfähig angesehenen Unterkunftskosten inklusive der Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur.

- **Unabweisbarkeit**

Unabweisbarkeit liegt vor, sofern es sich um einen sachlich notwendigen und zeitlich unaufschiebbaren Bedarf handelt und ein weiteres Hinausschieben zu schweren Substanzschäden mit damit verbunden unzumutbaren Einschränkungen der Wohnqualität führen würde.

**Beispiel:**

*Bei einer vermögensrechtlich geschützten und selbstbewohnten Immobilie liegt ein Defekt an der Heizungsanlage vor. Die Heizungsanlage bedarf der Erneuerung.*

**Lösung:**

*Die Erneuerung der Heizungsanlage ist notwendig, da ohne eine funktionsfähige Heizung zum einen die Bewohnbarkeit zum anderen die Substanz der Immobilie in unzumutbarer Art und Weise beeinträchtigt werden würde.*

*Die Erneuerung stellt auch einen unabweisbaren Bedarf da, da einen längeren Aufschub, speziell in Wintermonaten die Substanz in unzumutbarer Weise beeinträchtigen würde und zu unzumutbaren Nachteilen der Wohnqualität führen würde.*

*Die Maßnahme hat darüber hinaus keinen vermögensaufwertenden Charakter. Es werden allenfalls Anpassungen an den Stand der aktuellen Heiztechnik vorgenommen. Dies ist legitim.*

*Die monatliche, angemessene Bruttokaltmiete beträgt für den entsprechenden Vergleichsraum (2 Personen) 430,00 EUR monatlich (=5160,00 EUR jährlich).*

*Monatlich anerkannt werden Schuldzinsen in Höhe von 200,00 EUR sowie Grundbesitzabgaben von 100,00 EUR. Insgesamt werden monatlich 300,00 EUR anerkannt. Auf ein Jahr gerechnet ergibt sich eine anzuerkennende Bruttokaltmiete von 3600,00 EUR.*

*Die Kosten für die Heizungsanlage betragen 5000,00 EUR.*

*Aufgrund der bereits anzuerkennen Bedarfe ist die zuschussweise Übernahme eines Betrags in Höhe von 1.560,00 EUR möglich. Darüber hinaus ist die Gewährung eines Darlehens möglich.*

#### **8.4 Darlehen bei Wohneigentum und dingliche Sicherung**

Liegen Aufwendungen für Erhaltung und Instandhaltung über der 12-monatigen Bruttokaltmiete, so können Leistungen als Darlehen übernommen werden.

Die Darlehensvergabe steht im pflichtgemäßen Ermessen und ist dinglich zu sichern.

Die Gewährung eines Darlehens kommt jedoch nicht für wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen in Betracht.

##### **Beispiel 1**

*Eine Heizungsanlage wird komplett ausgetauscht, ob wohl eine Reparatur möglich gewesen wäre.*

##### **Lösung 1:**

*Es handelt sich um eine wertsteigernde Erneuerungsmaßnahme. Diese war nicht notwendig. Eine Kostenübernahme scheidet daher aus.*

##### **Beispiel 2:**

*Ein marodes Dach eines vermögensrechtlich geschützten Einfamilienhauses muss neu gedeckt werden. Die Kosten übersteigen die 12-monatige Bruttokaltmiete.*

### **Lösung 2:**

*Es handelt sich um eine notwendige und angemessene Erneuerungsmaßnahme. Der die Angemessenheit übersteigende Betrag ist als Darlehen zu gewähren. Das Darlehen ist in Form einer Grundbucheintragung dinglich zu sichern.*

## 8.5 Tilgungsaufwand

Tilgung (Grundsschulden, Hypotheken zum Erwerbs bzw. Bau einer Immobilie), aber auch Zahlungen auf den Kaufpreis (zinslose oder zinsgestundete Darlehen) werden in der Regel nicht übernommen.<sup>101</sup>

Ausnahmsweise können Tilgungsleistungen bis zur Obergrenze der jeweiligen Bruttokaltmiete übernommen werden.<sup>102</sup> Eine Übernahme von Tilgungsleistungen ist bisher nur bei Erfüllung **aller** nachstehenden Punkte möglich:

- Das Eigentum ist vermögensrechtlich geschützt
- Anschaffung des Wohneigentums erfolgte vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit (SGB II, SGB XII)<sup>103</sup>
- Der Finanzierungskredit ist weitgehend abbezahlt, Restschuld überschreitet 10 % der Gesamtsumme nicht
- Nachweisliche Unvermeidbarkeit der Tilgungsleistungen (Verweis auf Tilgungsaussetzungen, Herabsetzungen oder Streckungen)
- Tilgung kann über Schonvermögen, nicht benötigte Einkommensfreibeträge oder Einnahmen aus Untervermietung nicht getragen werden.
- Konkrete Gefährdung aufgrund des Verlustes des Eigenheimes liegt vor.<sup>104</sup>

---

<sup>101</sup> BSG\_Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 8/06 R)

<sup>102</sup> BSG-Urteile vom 18.06.2008, B 14/11b AS 67/06R, 16.02.2012, B 4 AS 14/11 R und 07.07.2011, B 14 AS 79/10 R)

<sup>103</sup> BSG,Urteil vom 16.02.2012, B 4 AS 14/11 R, Rn. 25

<sup>104</sup> BSG, Urteil vom 03.12.2015, B 4 AS 49/14 R

### 9 Erforderlichkeit eines Umzugs und Zusicherung

#### 9.1 Allgemeines

Zusicherungen bzw. die Ablehnung einer Zusicherung sind Verwaltungsakte gem. §§ 31, 34 SGB X<sup>105</sup>. **Mündliche Zusicherungen** sind gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 SGB X **unwirksam** und daher zu unterlassen.

Die Verpflichtung zur Einholung einer Zusicherung setzt eine Hilfebedürftigkeit bereits bei Eingehen des Mietverhältnisses voraus, so dass diese Verpflichtung nur Leistungsberechtigte betrifft, die die Unterkunft wechseln wollen<sup>106</sup>. Eine Verpflichtung besteht dagegen (noch) nicht, sofern ein Leistungsbezug vorhersehbar ist<sup>107</sup>. Nach einem bereits erfolgten Umzug darf keine Zusicherung erteilt werden, denn das Rechtsschutzinteresse ist zwischenzeitlich entfallen<sup>108</sup>. Eine Zusicherung kann ausschließlich in den Fällen erfolgen, in denen die künftigen Unterkunfts-kosten der Höhe nach konkret bestimmbar sind<sup>109</sup>. Die Zusicherung stellt jeweils nur die Entscheidung für einen einzelnen konkreten Antrag dar und entfaltet keine Dauerwirkung<sup>110</sup>.

Bei **Staffelmieten** darf eine Zusicherung zur Anmietung der Wohnung auch dann nicht versagt werden, wenn absehbar ist, dass die Kosten dieser Wohnung zukünftig unangemessen werden. In diesen Fällen ist der Leistungsberechtigte schriftlich zu belehren, dass bei Eintritt der Unangemessenheit ein Kostensenkungsaufforderungsverfahren eingeleitet werden kann. Dies gilt auch für **Indexmieten**.

---

<sup>105</sup> BSG, Urteil v. 22.11.2011, B 4 AS 219/10 R mwN

<sup>106</sup> BSG, Urteil v. 30.08.2010, B 4 AS 10/10 R

<sup>107</sup> LSG Baden-W. v 27.03.2009, L 12 AS 3990/08

<sup>108</sup> BSG, Urteil v. 22.11.2011, B 4 AS 219/10 R mwN

<sup>109</sup> BSG, Urteil v. 06.04.2011, B 4 AS 5/10 R sowie v. 17.12.2014, B 8 SO 15/13 R

<sup>110</sup> BSG, Urteil v. 29.04.2015, B 14 AS 6/14 R

### 9.2 Umzug einer leistungsberechtigten Person über 25 Jahren gem. § 22 Abs. 4 i.V.m Abs. 6 SGB II (außerhalb) bzw. gem. § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II (innerhalb des Vergleichsraums)

#### 9.2.1 Umzug innerhalb der Vergleichsräume

Im Kreis Viersen existieren insgesamt 6 Vergleichsräume. Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt.

Dies sind:

Kempen

Willich

Tönisvorst

Brüggen/Niederkrüchten/Schwalmtal

Grefrath/Nettetal

Viersen

Erhöhen sich die tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung nach einem **nicht** erforderlichen Umzug innerhalb des Vergleichsraumes, so sind die Leistungen weiterhin nur bis zur Höhe der bis zum Umzug zu tragenden Aufwendungen zu erbringen. Die Höhe der anzuerkennenden Unterkunfts- und Heizkosten bemisst sich grundsätzlich nach der monatlich für die alte Wohnung entstandenen Bruttokaltmiete und Heizkosten. Dabei ist eine dynamische Betrachtung der Unterkunfts-kosten vorzunehmen. Ändern sich ab dem Zeitpunkt des (nicht erforderlichen) Umzugs die Unterkunfts-kosten (Fortschreibung des Schlüssigen Konzeptes), ist entsprechend der prozentualen Veränderung der alten zu den neuen Unterkunfts-kosten eine Dynamisierung vorzunehmen<sup>111</sup>.

---

<sup>111</sup> BSG, Urteil v. 17.02.2016, B 4 AS 12/15 R

### **Beispiel**

*Eine Bedarfsgemeinschaft (2 Erwachsene) zieht im November 2018 von Grefrath nach Nettetal, der Umzug ist nicht erforderlich. Die Bruttokaltmiete in Grefrath beträgt 320 €, die Heizkosten betragen 50 €. Die Bruttokaltmiete für die neue Nettetaler Wohnung beträgt 400 €, die Heizkosten betragen 80 €.*

*Da der Umzug nicht erforderlich ist, werden für die Nettetaler Wohnung eine Bruttokaltmiete von 320 € sowie 50 € Heizkosten berücksichtigt.*

*Im November 2020 erfolgt eine Aktualisierung des Schlüssigen Konzeptes; die Angemessenheitsbeträge für einen 2 Personenhaushalt in Grefrath steigen um 5% mit der Folge, dass auch für die unverändert bewohnte Nettetaler Wohnung eine Dynamisierung der alten Grefrather Bruttokaltmiete von 320 € auf nunmehr 336 € erfolgt.*

### **Abwandlung:**

*Infolge bedarfsdeckenden Einkommens scheidet das Paar im Januar und Februar 2019 aus dem Leistungsbezug aus. Im März 2019 kommt das Paar erneut in den Leistungsbezug. Damit ist keine Dynamisierung mehr vorzunehmen und es sind die aktuellen Verhältnisse zugrunde zu legen und bei Bedarf ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.*

### **Weitere Abwandlung:**

*Im Januar 2019 bekommt das Paar Nachwuchs und nunmehr leben 3 Personen im Haushalt. Ab dem Zeitpunkt der Geburt sind ebenfalls die geänderten Verhältnisse zugrunde zu legen; in diesem Zeitpunkt entfällt jegliche Dynamisierung.*

Andere Veränderungen, wie die Geburt eines Kindes, müssen bereits vor der Fortschreibung des Schlüssigen Konzeptes berücksichtigt werden. Die Dynamisierung endet bei einer Leistungsunterbrechung (z.B. infolge bedarfsdeckenden Einkommens).

Auch wenn die Miet- und Heizkosten der neuen Wohnung angemessen wären, sind die Kosten nur in Höhe der günstigeren (bisherigen) Wohnung zu übernehmen. Abzustellen ist immer auf die Erforderlichkeit des Umzuges.

Tritt nach einem Umzug ohne erteilte Zusicherung eine Unterbrechung des Leistungsbezuges ein und erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt erneut eine Antragstellung, sind in diesem Falle die vollständigen Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II zunächst zu übernehmen. Dies gilt jedoch nur für den Fall, dass der Leistungsbezug durch bedarfsdeckendes Einkommen unterbrochen wurde. § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II entfaltet in diesem Falle keine Wirkung mehr, da für mindestens einen Monat der Lebensunterhalt durch eigenes Einkommen sichergestellt werden konnte<sup>112</sup>. Ein Leistungsverzicht für einen Monat reicht **nicht** aus.

§ 22 Abs. 4 SGB II ist für trägerübergreifende Umzüge, also von außerhalb in den Kreis Viersen bzw. aus dem Kreis Viersen nach außerhalb (z.B. Krefeld, Mönchengladbach, Heinsberg etc.) oder über Grenzen der vergleichsräume anwendbar<sup>113</sup>.

Im Rahmen der Beratungspflicht muss immer auch ein Hinweis an den Leistungsberechtigten erfolgen beim bisherigen Jobcenter eine Zusicherung einzuholen (§ 22 Abs. 6 SGB II). Hierdurch soll insbesondere auf die Zuständigkeit des bisherigen Trägers für Wohnungsbeschaffungskosten sowie Umzugskosten hingewiesen werden.

#### 9.2.2 Beispiele für die Erforderlichkeit eines Umzuges im Sinne des § 22 Abs. 6 SGB II

Ein Umzug ist dann erforderlich, wenn er notwendig ist (z.B. aus gesundheitlichen Gründen unerlässlich)<sup>114</sup>. Die Erforderlichkeit ist aber auch dann gegeben, wenn der Umzug zwar nicht zwingend notwendig, aber aus sonstigen Gründen erforderlich ist; dies ist dann der Fall, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund für den Wohnungswechsel vorliegt, von dem sich auch ein Nicht-Leistungsberechtigter leiten lassen würde<sup>115</sup>.

Erforderlichkeiten (zwingend oder aus sonstigen Gründen) können u.a. folgende Sachverhalte begründen:

- Umzug wurde durch den Träger veranlasst
- Aufnahme einer konkreten Arbeitsstelle an einem anderen Ort, wenn der zumutbare Pendelbereich (i.d.R. bis 2,5 Std. für Hin- und Rückfahrt i.S.d. § 140 Abs. 4 SGB III) überschritten wird

---

<sup>112</sup> BSG, Urteil v. 09.04.2014, B 14 AS 23/13 R

<sup>113</sup> Vgl. u.a. Luik in Eicher/Luik, SGB 4. Auflage 2017 § 22 Rn 177 f. sowie BSG, Urteil v. 01.06.2010, B 4 AS 60/09 R

<sup>114</sup> BSG, Urteil v. 29.04.2015, B 14 AS 6/14 R

<sup>115</sup> BSG, Urteil v. 24.11.2011, B 14 AS 107/10 R sowie v. 17.02.2016, B 4 AS 12/15 R



## I - § 22 SGB II Leistungen für Unterkunft und Heizung

---

- unzureichende Deckung des Unterkunftsbedarfs (z.B. unzureichende sanitäre Verhältnisse für die Versorgung eines Kleinkindes) bzw. unterster Ausstattungsstandard (z.B. fehlende Abgeschlossenheit der Unterkunft, keine Zentralheizung, kein Bad)<sup>116</sup>
- unzumutbar beengte Wohnverhältnisse bzw. eine unzumutbar ungünstige Wohnflächenaufteilung (Zuschnitt der Wohnung); insbesondere bei Familienzuwachs
- bauliche Mängel (z.B. erhebliche Feuchtigkeit/Schimmelbefall), die zu gesundheitlichen Beschwerden führen können (nach erfolgloser Ausschöpfung der Selbsthilfeverpflichtung)
- gesundheitliche Gründe (z.B. Belastung durch eine Ofenheizung, Eintritt einer Behinderung oder Wirbelsäulen- und Handgelenksbeschwerden einer Alleinerziehenden mit einem Kleinkind in einer Wohnung im vierten Stock ohne Aufzug<sup>117</sup>)
- unvermeidbare Unterbringung in einer Obdachlosenunterkunft oder einem Frauenhaus<sup>118</sup>
- dringende persönliche Gründe (z.B. persönliche Pflege eines nahen Angehörigen, Störung des Vertrauensverhältnisses in einer Wohngemeinschaft, Herstellung einer ehelichen oder nichtehelichen Lebenspartnerschaft, Trennung, Bedrohung, Gewalt durch den (Ex-)Partner oder anderen Personen, Scheidung, Ortsgebundenheit wegen besonderer medizinischer Behandlung, Familienzusammenführung, Schaffung einer notwendigen Betreuungsstruktur<sup>119</sup>)
- Begründung eines gemeinsamen Hausstandes nach Eheschließung
- Kündigung oder Räumungsklage des Vermieters<sup>120</sup>

Nicht ausreichend ist es, wenn der Umzug lediglich wünschenswert ist<sup>121</sup>. Auch lässt allein die Wohnungsgröße bzw. die Unterschreitung der höchstmöglichen Wohnfläche um eine bestimmte Quadratmeterzahl bzw. ein ungünstiger Zuschnitt der Wohnung für eine gewünschte Möblierung keinen generellen Rückschluss auf eine Umzugserfordlichkeit zu<sup>122</sup>.

---

<sup>116</sup> LSG Sachsen-A. v. 31.03.2011, L 5 AS 359/10 B ER

<sup>117</sup> LSG Baden-W. v. 11.12.2013, L 2 AS 1281/12 ZVW im Anschluss an BSG, Urteil v. 24.11.2011, B 14 AS 107/10 R

<sup>118</sup> LSG NRW v. 26.02.2013, L 9 SO 437/12 B

<sup>119</sup> BSG, Urteil v. 06.05.2010, B 14 AS 7/09 R

<sup>120</sup> BSG, Urteil v. 06.08.2014, B 4 AS 37/13 R

<sup>121</sup> LSG NRW v. 21.05.12, L 12 AS 609/12 B ER und L 12 AS 610/12 B

<sup>122</sup> BSG, Urteil v. 24.11.2011, B 14 AS 107/10 R sowie v. 17.02.2016, B 4 AS 12/15 R

### 9.2.3 Umzug in einen anderen Vergleichsraum

Bevor eine über 25-jährige erwerbsfähige leistungsberechtigte Person einen Mietvertrag über ein neues Wohnobjekt abschließt, soll sie die Zusicherung für die neue Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen.

Da die vorherige Zusicherung für Leistungsberechtigte eine Warnfunktion besitzt, führt ihr Fehlen nicht zu einer Ablehnung der sich aus § 22 Abs. 1 SGB II ergebenden Ansprüche auf Übernahme der Unterkunfts- und Heizkosten<sup>123</sup>. Dies ergibt sich bereits aus dem Wortlaut des Gesetzes, wonach die Zusicherung lediglich eingeholt werden „soll“. Die Erteilung einer Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II ist daher keine Anspruchsvoraussetzung zur Übernahme der (neuen) angemessenen Bedarfe für die Unterkunft.

Gegenstand der Zusicherung nach Abs. 4 ist die Übernahme der Unterkunfts-kosten für eine konkrete Unterkunft in konkreter Höhe. Die leistungsberechtigte Person hat keinen Anspruch auf eine pauschale Zusicherung für den Umzug in eine beliebige Unterkunft mit angemessenen Kosten.

Für die Feststellung der Angemessenheit der Aufwendungen der neuen Unterkunft bzw. für die Zusicherungserteilung zur Anmietung einer Wohnung ist der Träger am Zuzugsort (aufnehmender Träger) zuständig. Die Angemessenheit orientiert sich ausschließlich an den Aufwendungen für die Unterkunft (**Bruttokaltmiete ohne Heizung**)<sup>124</sup>; der Wohnungszuschnitt und die Anzahl der Räume sind grundsätzlich unbeachtlich.

Im SGB II-Bereich ist der Träger am Zuzugsort gem. § 22 Abs. 4 Satz 2 SGB II zur Zusicherung verpflichtet, wenn die neuen Aufwendungen angemessen sind; der Umzug muss mithin nicht zusätzlich auch noch erforderlich sein.

Bei **Neuanmietungen** wird eine Zusicherung nicht erteilt, wenn die im Mietangebot aufgeführten **kalten Betriebskosten** der Höhe nach **zu niedrig** (nicht realitätsgerecht) angesetzt wurden<sup>125</sup>. Die monatliche Nebenkostenvorauszahlung ist zu niedrig, wenn sie um mehr als 30% die im Rahmen des Schlüssigen Konzeptes ermittelten durchschnittlichen Betriebskosten unterschreitet. Die jeweiligen (bereits um 30% geminderte) **Betriebskostenmindestgrenzen** sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen; hierbei handelt es sich um Monatsbeträge:

---

<sup>123</sup> BSG, Urteil v. 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R; LSG NRW, v. 16.03.2011, : L 19 AS 1563/10 B

<sup>124</sup> LSG Berlin-B. v. 27.10.2008, L 5 B 2010/08 AS ER

<sup>125</sup> LSG Berlin-B. v. 12.03.2009, L 34 AS 336/09 B ER (L 34 AS 341/09 ER)

# I - § 22 SGB II

## Leistungen für Unterkunft und Heizung

Kommune	1-Personen Haushalt	2-Personen Haushalt	3-Personen Haushalt	4-Personen Haushalt	5-Personen Haushalt	für jede weitere Person
Kempen	49,00 €	70,00 €	84,00 €	98,00 €	91,00 €	8 €
Willich	56,00 €	70,00 €	91,00 €	98,00 €	105,00 €	10 €
Tönisvorst	56,00 €	70,00 €	77,00 €	91,00 €	98,00 €	8 €
Brüggen/ Niederkrüchten/ Schwalmtal	49,00 €	70,00 €	77,00 €	91,00 €	91,00 €	8 €
Grefrath/Nettetal	49,00 €	70,00 €	84,00 €	91,00 €	91,00 €	8 €
Viersen	56,00 €	84,00 €	98,00 €	112,00 €	105,00 €	10 €

Der Leistungsberechtigte kann die letzte (aktuelle) Betriebskostenabrechnung des Vermieters (anonymisiert) vorlegen, um darzulegen, dass die Betriebskosten doch realistisch angesetzt wurden. Bei diesem Vergleich ist insbesondere darauf zu achten, dass gleiche Verhältnisse bestehen (Anzahl der Bewohner etc.).

### 9.3 Umzug eines Hilfeberechtigten unter 25 Jahren (§ 22 Abs. 5 SGB II)

Bei jungen Menschen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres besteht die Besonderheit darin, dass beim Erstbezug einer eigenen Wohnung die Zusicherung des kommunalen Trägers grundsätzlich Anspruchsvoraussetzung für die Übernahme der Bedarfe dieser Wohnung ist. Ein Erstbezug liegt dann nicht vor, sofern ein alleinerziehender Elternteil die Wohnung verlässt und der junge Erwachsene alleine zurückbleibt<sup>126</sup>. Anders als bei der Regelung des § 22 Abs.4 SGB II ist die Zusicherung hier materielle Tatbestandsvoraussetzung für einen Leistungsbezug; zum Zeitpunkt dieser Zusicherung muss keine bestimmte Unterkunft mit konkreter Aufwendung vorhanden sein. Ihr Regelungsgehalt liegt vielmehr darin, bei künftigen Bedarfsgewährungen Leistungen für Unterkunft und Heizung zu berücksichtigen<sup>127</sup>. Nicht erfasst sind dabei die Fälle, die bei Eintritt des Leistungsbezugs bereits ausgezogen waren, sofern sie ihren Leistungsbezug nicht im Sinne des § 22 Abs. 5 S. 4 SGB II herbeigeführt haben (z.B. bei nicht selbst herbeigeführtem Arbeitsplatzverlust). Bei weiteren Umzügen ist dann § 22 Abs. 4 SGB II analog anzuwenden.

<sup>126</sup> LSG Niedersachsen-B. v. 30.03.2007, L 13 AS 38/07 ER

<sup>127</sup> Vgl. Piepenstock, jurisPK-SGB II, 4. Aufl., § 22 Rn. 193

Bei Personen im laufenden Leistungsbezug ist der Grundsicherungsträger zur Erteilung der Zusicherung verpflichtet, wenn eine der in § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1-3 SGB II genannten Voraussetzungen erfüllt ist ( s. Kap. 9.3.1 bzw. 9.3.2).

**Neben der Begründung der schriftlichen Zusicherung sind die Entscheidungsgründe ausführlich in der Verwaltungsakte zu dokumentieren.**

### 9.3.1 **Schwerwiegende soziale Gründe oder sonstige ähnlich schwerwiegende Gründe gem. § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 oder Nr. 3 SGB II**

Die Zusicherung zu einem Umzug ist zu erteilen, wenn die oder der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann. Nachfolgend werden beispielhaft Fallkonstellationen skizziert, in denen das Vorliegen dieser Voraussetzungen angenommen werden kann. Bei der Prüfung, ob die Zusicherung gegeben wird, soll der örtliche Träger der öffentlichen Jugendhilfe eng eingebunden werden. Das stellt sicher, dass bei der Entscheidung, ob die Voraussetzungen einer Zusicherung nach § 22 Abs. 5 SGB II im konkreten Einzelfall vorliegen, die Sachkompetenz der öffentlichen Jugendhilfe genutzt wird. Die abschließende rechtliche Beurteilung bleibt dem SGB II-Träger vorbehalten. Die Regelung des § 22 Abs. 5 Nr. 1 SGB II entspricht im Übrigen der des § 60 Abs. 2 Satz 2 Nr. 4 SGB III. Ergänzend könne auch die Grundsätze für die elterliche Unterhaltsbestimmung aus § 1612 Abs. 2 BGB herangezogen werden. **Entscheidungen sind in der Akte zu dokumentieren.**

#### **Beispiele:**

1. das Zusammenleben von Eltern und der Person unter 25 Jahren aus physischen und/oder psychischen Gründen nicht mehr möglich ist oder ein Zusammenleben wechselseitig nicht mehr zumutbar ist,
2. ohne Umzug Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl der Person unter 25 Jahren besteht, z.B. ein Elternteil ist schwer alkoholkrank, drogenabhängig, psychisch erkrankt, Prostitution oder Straffälligkeit eines Elternteils,
3. die Platzverhältnisse in der Wohnung der Eltern zu beengt sind. Dies kann gegeben sein, wenn die Wohnfläche bei einem Haushalt mit bis zu 6 Personen mit 30 m<sup>2</sup> oder bei größeren Haushalten unter 75% des abstrakt angemessenen

- Wohnflächenwertes liegt, es sei denn, durch den Wohnungszuschnitt steht jeder Person ein eigener Raum zur Verfügung.
4. bei Zusammenleben mit Geschwistern in der Wohnung der Eltern eine Geschlechtertrennung nicht möglich ist,
  5. ein Verweisen auf die Wohnung der Eltern mangels entsprechender Pflichten nach dem BGB (z.B. Entscheidung der Eltern gegen Gewährung von Naturalunterhalt bzw. Titel des Kindes auf Barunterhalt, § 1612 BGB, oder Entscheidung des Vormundschaftsgerichts auf Unterbringung außerhalb des Elternhauses) nicht möglich ist bzw. ein Verweisen unzumutbar ist, weil z.B. der sorgeberechtigte Elternteil sein Sorgerecht nie oder für längere Zeit nicht ausgeübt hat,
  6. die Person unter 25 Jahren fremd untergebracht ist oder sich in einer Einrichtung nach § 67 SGB XII oder in anderen Einrichtungen nach dem SGB II, SGB VIII oder SGB XII aufhält, für den Fall, dass sie aus einer solchen Einrichtung eine eigene Wohnung bezieht (im Vordergrund steht hier der „Therapie-“ erfolg, welcher durch Zurückziehen zu den Eltern nicht gefährdet werden soll),
  7. die Person unter 25 Jahren eine eigene Familie hat (z.B. Heirat/Lebenspartnerschaft oder Kind; ehe- oder partnerschaftsähnliche Beziehungen)
  8. ständigem Streit einer Schwangeren mit deren Eltern, die die Schwangerschaft ablehnen,
  9. bei sexuellen bzw. gewalttätigen Übergriffen,
  10. ständigem Streit über die Lebensführung (z.B. wegen Ablehnung von Homosexualität oder ähnlichen schwerwiegenden Gründen).

Gelegentlich auftretende persönliche Spannungen dagegen sind nicht ausreichend. Der Auszug der oder des jugendlichen Leistungsberechtigten muss praktisch der „letzte Ausweg“ sein.

#### 9.3.2 Eingliederung in den Arbeitsmarkt gem. § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 SGB II

Der Umzug dient der Aufnahme einer Arbeit bzw. einer Maßnahme zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt. Das Pendeln zwischen Elternwohnung und der Arbeits- oder Ausbildungsstätte muss unzumutbar sein. In Anlehnung an den zumutbaren Pendelbereich kann die Wertung des § 121 Abs. 4 SGB III herangezogen werden, wonach bei einer

Arbeitszeit von 6 und mehr Stunden Pendelzeiten von 2 ½ Stunden und bei einer Arbeitszeit von weniger als 6 Stunden 2 Stunden Pendelzeit zumutbar sind<sup>128</sup>.

#### 9.3.3 Entbehrlichkeit der Zusicherung gem. § 22 Abs. 5 Satz 3 SGB II

Vom Erfordernis der Zusicherung kann abgesehen werden, wenn es dem unter 25-Jährigen aus wichtigem Grund **nicht zumutbar** war, die **Zusicherung einzuholen** (§ 22 Abs. 5 Satz 3 SGB II). Die Einholung der Zusicherung ist dann aus wichtigem Grund unzumutbar, wenn eine Entscheidung des Trägers wegen der besonderen Dringlichkeit des Auszuges (etwa in schwerwiegenden Konfliktsituationen oder bei Gefahr in Verzug) nicht rechtzeitig eingeholt werden kann.

Eine Zusicherung ist auch dann nicht erforderlich, wenn eine fristgerecht mögliche Entscheidung treuwidrig verzögert wird bzw. die Voraussetzungen für einen sozialrechtlichen Wiederherstellungsanspruch vorliegen<sup>129</sup>.

#### 9.3.4 Leistungsausschluss gem. § 22 Abs. 5 Satz 4 SGB II

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht anerkannt, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.

Maßgeblich dabei ist, dass der unter 25-Jährige in der Absicht umgezogen ist, die Gewährung von Leistungen herbeizuführen. Ein bloßes Inkaufnehmen reicht dabei nicht aus<sup>130</sup>. Vielmehr muss ein zielgerichtetes Handeln vorliegen. In diesem Sine liegt eine Missbrauchsabsicht dann nahe, wenn nach einem Umzug – trotz bestehender Bedürftigkeit – zunächst kein Leistungsantrag gestellt wird<sup>131</sup>.

---

<sup>128</sup> Vgl. Piepenstock, jurisPK-SGB II, 4. Aufl., § 22 Rn. 202

<sup>129</sup> BSG, Urteil v. 06.05.2010, B 14 AS 7/09 R

<sup>130</sup> LSG Sachsen v. 02.07.2009, L 3 AS 128/08

<sup>131</sup> LSG Sachsen-A. v. 03.06.2010, L 5 AS 155/10 B ER

### 10 Kosten bei einem Wohnungswechsel gem. § 22 Abs. 6 SGB II

#### 10.1 Allgemeines

Die mit einem Wohnungswechsel anfallenden Kosten sind bedarfserhöhend. Die Übernahme der Kosten setzt eine vorherige Zustimmung voraus. Kosten des Wohnungswechsels müssen in der Höhe angemessen sein. Die Erbringung von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten erfolgt auf Antrag als zuschussweise Hilfe. Pauschalbeträge werden nicht gewährt.

#### 10.2 Wohnungsbeschaffungskosten

Als Wohnungsbeschaffungskosten werden Bedarfe gefasst, die mit dem Finden und Anmieten einer Wohnung verbunden sind.<sup>132</sup>

Nicht zu den Wohnungsbeschaffungskosten gehören:

- Maklercourtagen für Wohneigentumsveräußerungen
- Kosten für Zeitungskäufe, Internetrecherchen und Telefon<sup>133</sup>
- Aufwendungen für Ein –und Auszugsrenovierung, hierbei handelt es sich ggf. um Bedarfe nach § 22 Abs. 1 SGB II (s. Kap. 10.4.1 und 10.4.2)

Eine Übernahme von doppelten Mietzahlungen im Rahmen der Wohnungsbeschaffungskosten kommt in Ausnahmefällen in Betracht, wenn die Mietzeiträume wegen der Kündigungsfristen oder notwendigen Renovierungsarbeiten nicht nahtlos aufeinander abgestimmt werden können. Hierbei besteht die Möglichkeit die Mietzahlungen höchstens für die Zeit der Kündigungsfrist (max. 3 Monate) zu übernehmen.

Für die Zusicherung in Bezug auf die Wohnungsbeschaffungskosten ist der bis zum Umzug zuständige Träger verantwortlich.

---

<sup>132</sup> BSG-Urteil v. 16.12.2008, B 4 S 49/07

<sup>133</sup> LSG NRW, Beschluss vom 07.02.2011, L 19 AS 185/11 B

### 10.2.1 Umzugskosten

Unter Umzugskosten sind alle Kosten zu verstehen, die durch das Ausräumen einer Wohnung und den Transport von Möbeln von einem zum anderen Ort anfallen, unabhängig davon, ob Umzugsziel eine neue Wohnung oder ein Pflegeheim ist.<sup>134</sup>

Ein Umzug ist grundsätzlich selbst selbstorganisiert durchzuführen (ggf. auch mit Hilfskräften).<sup>135</sup>

Als notwendige Umzugskosten zu übernehmen sind:

- Aufwendungen für einen Transportwagen inkl. Treibstoff und Kautions- und angemessenen Versicherungsschutz
- Ausnahmegenehmigungskosten für das Parken eines Umzugswagens in Halteverbotszonen
- Anmietung von Umzugskartons
- Kosten für Verpackungsmaterial
- Entsorgungskosten (z.B. Deponiegebühren)
- Kosten für die Bewirtung der Mithelfer (pauschal 50 EUR EUR)
- Kosten für Telefon- und Internetummeldung sowie Nachsendeauftrag<sup>136</sup>

Auf die Unterstützung durch Familienmitglieder, Angehörige oder Freunde ist hinzuwirken.

In Ausnahmefällen (Alter, Behinderung, körperliche Einschränkung, Betreuung von Kleinstkindern etc.) kommt ein Umzug mit Hilfe eines gewerblichen Umzugsunternehmens in Betracht.<sup>137</sup>

Wird durch eine Person vorgetragen, der Umzug könne aus gesundheitlichen Gründen nicht ohne Fremdhilfe durchgeführt werden, so ist dies durch Einholung eines amtsärztlichen Gutachtens nachzuweisen.

Bei Kostenübernahme durch einen gewerblichen Umzug ist dem wirtschaftlichsten aus mindestens 3 Kostenvoranschlägen verschiedener Umzugsfirmen der Vorzug zu geben.

Die Abrechnung mit dem Umzugsunternehmen erfolgt nach erfolgtem Umzug und Bestätigung des Hilfeempfängers über den ordnungsgemäß erfolgten Umzug.

---

<sup>134</sup> BSG-Urteil v. 15.11.2012, B 8 SO 25/11 R

<sup>135</sup> BSG-Urteil v- 06.08.2014, B 4 AS 37/13 R

<sup>136</sup> BSG-Urteil v. 10.08.2016, B 14 AS 58/15 R

<sup>137</sup> BSG-Urteil v. 06.08.2014, B 4 AS 37/13 R, RZ 27



### 10.3 Übernahme von Mietsicherheiten als Darlehen

Mietkaution und Genossenschaftsanteile sollen, nach vorheriger Zusicherung durch den Träger des Zuzugsortes darlehensweise für den Mieter übernommen werden. Voraussetzung für die Zusicherung ist nach § 22 Abs. 6 S. 2 SGB II, dass der Umzug aus der vorherigen Wohnung erforderlich war (Kostensenkung, gesundheitliche Gründe etc.). Dies gilt auch für Umzüge innerhalb des Kreises Viersen. Eine Mietsicherheit kann ebenfalls als Sicherheitsgarantie erbracht werden.

Mietkautionen und Genossenschaftsanteile können parallel gewährt werden.

Für die Begründung und Rückzahlung des Mietkautionsdarlehens gilt die allgemeine Darlehensvorschrift des § 42 a SGB II. Hilfeempfänger sind dabei zunächst auf den Verbrauch ihres Schonvermögens zu verweisen.

Im Falle einer Darlehensgewährung und für die Zeit des laufenden Leistungsbezuges werden Rückzahlungsansprüche aus Kautionsdarlehen ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 10 % des maßgebenden Regelbedarfes getilgt.

Im Falle eines Ausscheidens aus dem Leistungsbezuges wird der noch zu tilgende Darlehensbetrag sofort fällig. Über die Rückzahlung des ausstehenden Betrages empfiehlt sich eine Vereinbarung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Darlehensnehmer.

Beispiel:

*Es wird eine Mietkaution von 500 EUR fällig (2 Nettokaltmieten). Es handelt sich um einen erforderlichen Umzug, die Zusicherung für die neue Wohnung wurde erteilt. Der Hilfeempfänger verfügt über keinerlei Schonvermögen.*

Lösung: *Die Auszahlung erfolgt als Darlehen. Zur Rückzahlung werden monatlich mit 10 % der Regelleistung gem. § 42 a SGB II aufgerechnet.*

Die Übernahme der Genossenschaftsanteile kann zusätzlich zur Mietkaution ebenso darlehensweise erfolgen.<sup>138</sup>

### 10.4 Renovierungskosten

Notwendige Reparaturen an der Wohnung im Sinne von Instandhaltungsaufwendungen obliegen nach § 535 BGB grundsätzlich dem Vermieter. Durch entsprechende Festlegungen im Mietvertrag können diese auf die Mieter übertragen werden. Bei der Feststellung, wann ein Mieter zur Durchführung verpflichtet ist, ist daher auf den Inhalt des Mietvertrages abzustellen.

Darüber hinaus sind grundsätzlich Formularklauseln mit starren Ausführungsfristen<sup>139</sup> oder mit Regelungen, wonach grundsätzlich alle alten Tapeten zu entfernen sind<sup>140</sup>, ebenfalls unwirksam. Auch sind Quotenabgeltungsklauseln (seit der letzten Maßnahme oder Einzug bis zum Auszug fiktiv ermittelte Kostenquote, die einen bestimmten tatsächlich eingetretenen Abnutzungsgrad der Mietsache ausgleichen sollen) in Formularmietverträgen ebenfalls unwirksam; dies gilt sogar unabhängig davon, ob die Wohnung dem Mieter renoviert oder unrenoviert überlassen wurde.

Anerkennungsfähige (wirksam abgewälzte) Einzugs- und Renovierungskosten sowie Schönheitsreparaturen sind in angemessener Höhe einmalig den Nebenkosten gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII zuzuordnen<sup>141</sup>. Die Angemessenheit der laufenden KdU ist dabei unerheblich.

Kleinreparaturen sowie kleinere Instandsetzungsarbeiten sind keine Unterkunftskosten, weil diese im Regelbedarf enthalten sind<sup>142</sup>. Hierunter fallen insbesondere Reparaturen, die mit ein wenig Gips, Farbe, Kleister oder einem Stück Tapete erledigt werden können. Entsprechende Anträge sind abzulehnen.

Es handelt sich hierbei ausschließlich um Aufwendungen für Arbeiten, die als für "Reparatur" bzw. "Instandhaltung" in einer Mietwohnung üblicherweise auch außerhalb von Schönheitsreparaturen anfallen.

Sobald Kosten z.B. einer (Auszugs-)renovierung nicht übernommen werden, muss der Leistungsberechtigte umfassend in die Lage versetzt werden, seine Rechte gegenüber

---

<sup>138</sup> LG Regensburg, Urteil 18.08.2009, 2 S 82/09 sowie AG Kiel vom 11.08.2011, 108 C 24/11

<sup>139</sup> Bundesgerichtshof v. 12.09.2007, VIII ZR 316/06

<sup>140</sup> Bundesgerichtshof v. 05.04.2006, VIII ZR 152/05

<sup>141</sup> BSG, Urteil v. 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R sowie v. 6.10.2011, B 14 AS 66/11 R

<sup>142</sup> So im Ergebnis BSG, Urteil v. 19.03.2008, B 11b AS 31/06 R, Rn 22 sowie LSG Sachsen v. 03.04.2014, L 7 AS 536/11 NZB

seinem Vermieter wahrnehmen zu können<sup>143</sup>. Dies ist in der Akte zu dokumentieren. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass Regelungen der Gewährung von Prozesskostenhilfe denen des SGB II vorgehen<sup>144</sup>.

Es ist von allen Leistungsberechtigten zu verlangen, dass sie die Renovierungsarbeiten selbst bzw. mit Hilfe der Haushaltsgemeinschaft und/oder Nachbarn, Bekannten usw. durchführen<sup>145</sup>. Für Helfer, die nicht zur Haushaltsgemeinschaft gehören, kann ein Bewirtungsgeld (Getränke, Speisen) von insgesamt bis zu 50 Euro bewilligt werden. Macht der Leistungsberechtigte geltend, dass er die Renovierung aus persönlichen Gründen (Krankheit, Behinderung, Alter usw.) nicht bzw. nicht im vollen Umfang selbst durchführen kann (Nachweis erforderlich) und/oder stehen ihm die vorgenannten Helfer nicht zur Verfügung, kommt die Übernahme der Aufwendungen für eine gewerbliche Renovierung in Betracht. Der Leistungsberechtigte hat mindestens 3 Kostenvoranschläge einzureichen. Dem wirtschaftlichsten Angebot ist der Vorzug zu geben, sofern die Leistungsinhalte vergleichbar sind.

### 10.4.1 Bedarfsermittlung

Die in den folgenden Ausführungen zugrunde gelegten Mengen und Preise sind in Baumärkten ermittelt worden. Sie entsprechen den Herstellerangaben und der mittleren Qualitäts- und Preisklasse.

### 10.4.2 Menge und Preise des Materialbedarfs

Aufgrund der in weiten Kreisen der Bevölkerung bevorzugten Art der Wohnraumgestaltung mit Raufasertapete und Farbanstrich ist der Leistungsträger berechtigt, die Übernahme von Renovierungskosten entsprechend der hierfür notwendigen Kosten zu begrenzen. Diese Art der Wohnraumgestaltung entspricht sowohl den Interessen der Berechtigten als auch denen der Vermieter und des Leistungsträgers, da sie mittel- und langfristig sowohl den Qualitätsansprüchen genügt als auch die Kosten auf einen angemessenen Rahmen beschränkt. Da die Renovierungsarbeiten in der Regel nicht von

---

<sup>143</sup> BSG, Urteil v. 24.11.2011, B 14 AS 15/11 R sowie LSG NRW v. 22.05.2012, L 6 AS 2275/11 B

<sup>144</sup> BSG, Urteil v. 27.08.2010, B 4 AS 98/10 sowie LSG NRW v. 7.05.2013, L 6 AS 63/13 B

<sup>145</sup> BSG, Urteil v. 6.10.2011, B 14 AS 66/11 R sowie v. 6.05.2010, B 14 AS 7/09 R

## I - § 22 SGB II Leistungen für Unterkunft und Heizung

---

Fachleuten durchgeführt werden und daher ein höherer Materialverbrauch zu unterstellen ist, sind bei den Flächenberechnungen die Flächen für Türen, Fenster und Fliesen einzubeziehen.

Ist die zu renovierende Wohnung bereits mit Raufasertapeten ausgestattet, kommt in der Regel nur eine Beihilfe für die Kosten des Anstrichs in Betracht.

Für eine Renovierung werden in der Regel folgende Materialien benötigt:

Raufasertapete:	1 Rolle = 4,50 €
Tapetenkleister:	1 Paket = 2,50 €
Wand-/Deckenfarbe:	1 Eimer = 10 Liter reicht für 50 qm = 15,50 €
Latexfarbe:	1 Eimer = 5 Liter reicht für 35 qm = 25,50 €
Vorstreichfarbe:	1 Dose = 0,75 Liter reicht für 10 qm = 5,50 €
Lackfarbe:	1 Dose = 0,75 Liter reicht für 10 qm = 7,50 €
Kleinmaterial:	Für Kleinmaterial wird ein Pauschalbetrag von 20,00 € gewährt.

Tapeziertisch: Ein Tapeziertisch ist als notwendiger Bedarf anzusehen. Es wird erwartet, dass der Tisch ausgeliehen wird. Evtl. anfallende Leihgebühren sind bis zu einem Höchstbetrag von 8,00 € anzuerkennen. Besteht keine Möglichkeit der Ausleihe, ist ein Bedarf für die Beschaffung in Höhe von 16,00 € anzuerkennen.

Soweit der Leistungsberechtigte weitere notwendige Bedarfe geltend macht, sind sie nach der Besonderheit des Einzelfalls im angemessenen Umfang zu berücksichtigen (z.B. Heizkörperfarbe = 0,75 Liter = 10 qm = 10,75 €, Raufasertapete für das notwendige Tapezieren von Decken – Mengen und Preise siehe oben).

Die Notwendigkeit der Renovierung und der Bedarf sind durch den Außendienst festzustellen. Bei der Bemessung der einmaligen Beihilfe sind die vom Kreis Viersen festgesetzten Preise zu berücksichtigen, soweit nicht die Besonderheit des Einzelfalles ein Über- oder Unterschreiten erfordert.

Bei Renovierungen werden zwischen folgenden Arten unterschieden:

- Einzugsrenovierung
- Auszugsrenovierung
- Schönheitsreparaturen

### 10.5 Kosten der Einzugsrenovierung

Aufgabe des Vermieters ist, die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). Durch mietvertragliche Vereinbarung (oder durch eine entsprechende Abrede im Wohnungsübergabeprotokoll) kann aber ein Teil des Umfangs dieser **Gebrauchsüberlassungspflicht** auf den Mieter abgewälzt werden, so dass der Vermieter hierdurch nicht mehr verpflichtet ist, z.B. eine renovierte Wohnung zu übergeben oder diese mit einem Herd, einer Spüle oder einem **Fußbodenbelag** auszustatten. Bei einer wirksamen Übertragung von Vermieterpflichten werden diese Kosten zu Unterkunftskosten im Sinne des SGB II bzw. SGB XII, sofern diese nicht nach § 548 BGB verjährt sind<sup>146</sup>.

Die Kosten einer Einzugsrenovierung sind als angemessen anzusehen, wenn die Maßnahme erforderlich ist, um die Bewohnbarkeit der Wohnung herzustellen, die Einzugsrenovierung ortsüblich ist, weil kein renovierter Wohnraum im unteren Wohnsegment in ausreichendem Umfang zur Verfügung steht und soweit sie der Höhe nach zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnsegment erforderlich sind<sup>147</sup>.

### 10.6 Kosten der Auszugsrenovierung

Die Frage, ob vom kommunalen Grundsicherungsträger die Kosten für eine Auszugsrenovierung zu übernehmen sind, ist in der Praxis problematisch und setzt eine mietvertragliche Vorprüfung durch den Grundsicherungsträger voraus.

Es ist demnach zu prüfen, ob die Kosten für eine Auszugsrenovierung mietvertraglich wirksam auf den Mieter übertragen wurden. Mietvertragliche Regelungen mit festen Renovierungsfristen oder Regelungen, wonach grundsätzlich alle alten Tapeten zu entfernen sind, sind unwirksam. Wenn die mietvertraglichen Klauseln zur Auszugsrenovierung vom Grundsicherungsträger als unwirksam eingestuft werden, muss der erwerbsfähigen leistungsberechtigten Person die Rechtsauffassung des Jobcenters und das befürwortete Vorgehen (z.B. Klage) in einer Weise verdeutlicht werden, die die leistungsberechtigte Person in die Lage versetzt, ihre Rechte gegenüber dem Vermieter durchzusetzen (zu den Details siehe auch Ziff. 10.4). Lediglich hilfsweise kann es dann im Einzelfall auch geboten sein, Rechtsverfolgungskosten als Bedarfe der Unterkunft anzuerkennen.

---

<sup>146</sup> Bundesgerichtshof v. 8.01.2014, XII ZR 12/13 sowie v. 20.06.2012, VIII ZR 12/12

<sup>147</sup> BSG, Urteil v. 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R

Kosten einer Auszugsrenovierung werden auch nur dann übernommen, wenn der Umzug **erforderlich** ist/war<sup>148</sup>. Maßstab zur Prüfung dieser „Erforderlichkeit“ sind die Kriterien des § 22 Abs. 1 S. 2 bzw. Abs. 5 SGB II<sup>149</sup>.

### 10.7 Schönheitsreparaturen

Schönheitsreparaturen sind nicht Bestandteil des Regelbedarfs, sondern zählen in angemessenem Umfang zum Bedarf für Unterkunft gem. § 22 Abs. 1 SGB II. Auch mietvertraglich vereinbarte, monatliche Zuschläge für Schönheitsreparaturen fallen unter die nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II zu übernehmenden Bedarfe für Unterkunft und sind damit zu übernehmen<sup>150</sup>. Dies gilt ebenso für die zur Erhaltung der Bewohnbarkeit erforderlichen Aufwendungen für laufende Schönheitsreparaturen<sup>151</sup>.

Schönheitsreparaturen umfassen im Sinne des § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden (bzw. das Reinigen von Teppichböden), Heizkörper inkl. Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen<sup>152</sup>. Dabei soll es zu keiner Wertsteigerung des Eigentums von Dritten kommen<sup>153</sup>.

Formulärmäßige Abwälzungen laufender Schönheitsreparaturen einer bei Mietbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung sind ohne einen angemessenen Ausgleich grundsätzlich unwirksam. Für die Gewährung einer angemessenen Ausgleichslast trägt der Vermieter die Beweislast, für die Renovierungsbedürftigkeit dagegen der Mieter<sup>154</sup>.

Im **öffentlich geförderten Wohnraum** kann der Vermieter wegen einer unwirksamen Klausel für Schönheitsreparaturen entweder einen monatlichen Zuschlag zur Kostenmiete gem. § 28 Abs. 4 2. Berechnungsverordnung erheben oder eine unwirksame Klausel gegen eine wirksame eintauschen.

---

<sup>148</sup> Vgl. Piepenstock, jurisPK-SGB II, 4. Aufl., § 22 Rn. 58

<sup>149</sup> so im Ergebnis LSG Sachsen v. 21.06.2012, L 3 AS 828/11

<sup>150</sup> BSG, Urteil v. 19.03.2008, B 11b AS 31/06 R

<sup>151</sup> LSG NRW v. 30.04.2010, L 1 AS 164/10 B

<sup>152</sup> Bundesgerichtshof v. 18.02.2009, VIII ZR 210/08

<sup>153</sup> Vgl. Piepenstock, jurisPK-SGB II, 4. Aufl., § 22 Rn. 58

<sup>154</sup> Bundesgerichtshof v. 18.03.2015, VIII ZR 185/14

### 11 Darlehensweise Übernahme von Schulden gem. § 22 Abs. 8 SGB II

Schulden können übernommen werden, sofern 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 eintreten droht.

Die Übernahme von Schulden setzt einen Bezug von Leistungen nach dem SGB II voraus. Ausreichend ist hier jedoch bereits schon der festgestellte Leistungsbezug.

Bei der Beurteilung der Notwendigkeit ist zu überprüfen, ob alle geeigneten und zumutbaren Selbsthilfemöglichkeiten ausgeschöpft worden sind, um die Unterkunft zu erhalten. Schonvermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II ist vorrangig zur Schuldentilgung einzusetzen. Ebenso muss im Vorfeld der Abschluss einer Ratenzahlungsvereinbarung geprüft worden sind.

Gerechtfertigt ist die Schuldenübernahme dann, sofern die Ursachen der Schulden nicht z.B. durch ein missbräuchliches Verhalten entstanden sind. Auch die Rückstandshöhe, persönliche Besonderheiten der im Haushalt lebenden Menschen, ein erkennbarer Selbsthilfewillen und das in der Vergangenheit gezeigte Verhalten ist zu berücksichtigen.

Unabdingbare Voraussetzung für die Übernahme von Schulden ist es weiterhin, Wohnungslosigkeit zu vermeiden.

Die Übernahme der Mietschulden verfolgt nicht den Zweck, den Mieter von zivilrechtlichen Forderungen freizustellen oder um Ansprüche des Vermieters zu sichern. Zweck ist einzig, die längerfristige Sicherung der Unterkunft zu erreichen.<sup>155</sup>

Dies ist regelmäßig nicht der Fall, sofern nachweislich eine angemessene Unterkunft zur Verfügung steht bzw. anmietbar ist. Ebenso kann die Wohnungslosigkeit durch die Schuldenübernahme nicht vermieden werden, sofern der Vermieter das Mietverhältnis unter keinen Umständen fortsetzen möchte und sich die Rechtswirkungen einer außerordentlichen Kündigung nicht mehr vermeiden lassen. Daher ist eine Bescheinigung des Vermieters anzufordern, dass dieser bei Begleichung der Mietrückstände das Mietverhältnis fortsetzt.

---

<sup>155</sup> LSG NRW, Beschluss vom 20.01.2016, L 2 AS 11/16 B ER

Eine Schuldenübernahme soll als Darlehen erfolgen. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass eine zuschussweise Gewährung für atypische Bedarfsfälle nicht ausgeschlossen ist. Dies kann z.B. durch ein mitwirkendes Fehlverhalten auf Seiten der Behörde begründet werden.<sup>156</sup>

### 11.1 Mietschulden

Mietschulden sollen übernommen werden, sofern bei einer Nichtzahlung Wohnungslosigkeit droht. Eine Wohnungslosigkeit muss unmittelbar bevorstehen, die bloße Ankündigung einer Kündigung reicht nicht aus. Eine drohende Wohnungslosigkeit ist nicht anzunehmen, sofern eine neue, angemessene Wohnung konkret angemietet werden kann.

Eine Mietschuldenübernahme scheidet ebenfalls aus, sofern eine längerfristige Sicherung der Unterkunft nicht mehr möglich ist. Das ist z.B. dann der Fall, wenn die Unterkunft bereits geräumt wurde oder deren Räumung auch bei Übernahme der Rückstände nicht mehr abgewendet werden könnte.<sup>157</sup>

Eine Schuldenübernahme ist ebenfalls nicht gerechtfertigt, sofern der Hilfeempfänger wiederholt Mietrückstände auflaufen lässt und trotz des Angebotes von Hilfsangeboten kein Wille zur Selbsthilfe erkennbar ist. Gleiches gilt für die missbräuchliche Verwendung von Sozialhilfeleistungen. Dies würde beispielsweise für den Fall gelten, dass Mietzahlungen nicht zweckentsprechend an den Vermieter weitergeleitet wurden.<sup>158</sup> Liegen die Voraussetzungen für eine Schuldenübernahme vor, sollen die Leistungen als Darlehen erbracht werden. Die Höhe bemisst sich nach dem jeweiligen Betrag, der notwendig ist, die entsprechende Kündigung zu beseitigen und damit die Sicherung der Unterkunft zu gewährleisten.

### 11.2 Energieschulden

Zur Behebung einer vergleichbaren Notlage können Schulden übernommen werden. Eine mit dem Verlust der Wohnung gleichzusetzende Notlage stellt die Einstellung der Stromversorgung dar. Die Schuldenübernahme muss ebenso wie bei der Übernahme von Mietschulden notwendig und gerechtfertigt sein.

---

<sup>156</sup> BSG, Urteil vom 18.11.2014, B 4 AS 3/14 R

<sup>157</sup> LSG NRW, Beschluss vom 20.01.2016, L 2 AS 11/16 B ER

<sup>158</sup> LSG NRW, Beschluss vom 03.12.2014, L 19 AS 1909/14 B ER



## I - § 22 SGB II Leistungen für Unterkunft und Heizung

---

Die bloße Ankündigung des Energieversorgers, wonach die Nichtzahlung der Vorauszahlungen zur Energiesperre berechtige, reicht für die Anerkennung einer Notlage nicht aus. Es bedarf einer vorherigen Abmahnung und konkreten Ankündigung einer Energiesperre.

Die Merkmale Notwendigkeit und Gerechtigkeit sind auch bei einer vergleichbaren Notlage zu prüfen. Auch im Falle einer drohenden Unterbrechung der Stromzufuhr sind im Vorfeld alle Mittel der Selbsthilfe auszuschöpfen.<sup>159</sup> Hierzu zählen bei einer vergleichbaren Notlage:

- Anbieterwechsel<sup>160</sup>
- Installation eines Pre-Paid-Zählers
- Ratenzahlungsvereinbarung<sup>161</sup>

Speziell der Versuch eines Lieferantenwechsels ist, so auch obergerichtlich bestätigt, eine zumutbare Selbsthilfemaßnahme mit dem Ziel der baldigen Wiederaufnahme der Stromzufuhr.

Der Netzbetreiber ist gemäß § 14 Abs. 4 der Verordnung über den Zugang zu Elektrizitätsversorgungsnetzen (Stromnetzzugangsverordnung) verpflichtet, eine Stromdurchleitung zum Letztverbraucher unverzüglich wiederherzustellen und kann dies nicht vom Ausgleich von Zahlungsrückständen gegenüber dem bisherigen Stromanbieter abhängig machen.

Viele Stromanbieter verzichten darüber hinaus auf eine Bonitätsprüfung der Neukunden.<sup>162</sup>

Liegen die Voraussetzungen für eine Schuldenübernahme vor, sollen die Leistungen als Darlehen erbracht werden. Die Höhe bemisst sich nach dem jeweiligen Betrag, der notwendig ist, um die Unterbrechung der Stromversorgung zu verhindern und damit der Abwendung einer vergleichbaren Notlage dient.

---

<sup>159</sup> LSG NRW, Beschluss vom 01.10.2015, L 2 AS 1522/15 B ER

<sup>160</sup> LSG NRW, Beschluss vom 23.12.2016, L 2 AS 2028/15 B ER

<sup>161</sup> LSG NRW, Beschluss vom 25.06.2013, L 7 AS 765/13 B ER sowie L 7 AS 1117/13 B

<sup>162</sup> LSG NRW, Beschluss vom 16.06.2014, L 1 AS 932/14 B ER

### 11.3 **Schuldenübernahme bei Wohneigentum**

Die Übernahme von Schulden für finanzierungsbedingte Zahlungsverzögerungen kann im Falle eines selbstgenutzten, vermögensrechtlich geschützten und angemessenen Wohneigentums nur dann erfolgen, wenn ein konkreter Verlust des Eigentums droht, die Kosten zur Erhaltung des Wohneigentums unvermeidbar sind und wenn der Hilfesuchende die Mittel nicht selbst beschaffen kann oder entsprechende Forderungen nicht erlassen werden können.

### 11.4 **Einsatz von Schonvermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II**

Vor der Übernahme von Schulden ist regelmäßig ein Vermögenseinsatz zu prüfen. Der Vermögensschutz nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II wird insoweit aufgehoben.

Darüberhinausgehende Vermögenswerte bleiben beim Einsatz der Selbsthilfe unangetastet. Es kommt vorliegend nur Vermögen in Betracht, welches dem Hilfeempfänger auch kurzfristig zur Verfügung steht (Barvermögen).

Anderweitige Vermögenswerte unterliegen weiterhin dem Vermögensschutz.

### 11.5 **Aufrechnung**

Sofern Schulden als Darlehen übernommen werden, ist der Darlehensbetrag nach den Vorschriften des § 42 a SGB II mit den laufenden Leistungen aufzurechnen.

## 12 **Information bei Räumungsklage gem. § 22 Abs. 9 SGB II**

Gemäß § 22 Absatz 9 des SGB II und § 36 Absatz 2 des SGB XII informieren die Gerichte den örtlich zuständigen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder die von dieser beauftragten Stelle oder den Träger der Sozialhilfe, wenn eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Absatz 1 und 2 Satz 1 Nummer 3 i.V.m. § 569 Absatz BGB eingegangen ist. Es ist durch geeignete organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass diese Information unverzüglich beachtet wird und die notwendigen Maßnahmen im Sinne des § 22 Absatz 9 des SGB II und § 36 Absatz 2 des SGB XII getroffen werden können. Primärer Zweck der gesetzlich geregelten Mitteilungspflicht der Amtsgerichte ist es, Obdachlosigkeit vorzubeugen und dem Leistungsträger die Prüfung zu ermöglichen, ob die Kündigung des Mietvertrages noch durch eine Schuldenübernahme abgewendet werden kann.

## I - § 22 SGB II Leistungen für Unterkunft und Heizung

---

Denn eine vom Vermieter wegen Zahlungsverzuges ausgesprochene Kündigung (§§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB) wird unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit (Zustellung der Klageschrift an den Beklagten) seines Räumungsanspruches hinsichtlich der fälligen Miete befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB). Dies gilt **nicht**, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren eine auf diesem Weg unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB).

Die Information des Amtsgerichts löst keine Rechtswirkungen des Grundsicherungsträgers aus. Die Mitteilung ersetzt nicht das Antragserfordernis, das auch für Leistungen nach § 22 Abs. 9 SGB II vorauszusetzen ist<sup>163</sup>. Allerdings ist darauf hinzuwirken, dass unverzüglich klare und sachdienliche Anträge gestellt werden (§ 16 Abs. 3 SGB I).

Eine zugleich ausgesprochene ordentliche Kündigung (§ 573 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB) bleibt wirksam<sup>164</sup>.

Bei einer anhängigen Räumungsklage ist immer eine unmittelbare Zahlung an den Vermieter zu prüfen<sup>165</sup>, um weiteren Mietschulden vorzubeugen.

Sofern die Frist verstrichen ist, ist eine Schuldenübernahme nur zulässig, wenn der Vermieter schriftlich bestätigt, dass dieser bei Ausgleich der Rückstände auf eine Räumungsvollstreckung verzichtet, die fristlose Kündigung zurücknimmt und das Mietverhältnis fortsetzt<sup>166</sup>. Dies gilt auch für Räumungsklagen infolge einstweiliger Verfügungen gem. § 940a Abs. 3 ZPO, wenn im Hauptsacheverfahren nach § 283a ZPO einer Sicherheitsanordnung nicht Folge geleistet wurde.

---

<sup>163</sup> BSG, Urteil v. 17.06.2010, B 14 AS 58/09 R

<sup>164</sup> Bundesgerichtshof v. 20.07.2016, VIII ZR 238/15 sowie v. 10.10.2012, VIII ZR 107/12

<sup>165</sup> Vgl. insoweit LSG Bayern v. 13.04.2010, L 7 AS 161/10 B ER

<sup>166</sup> LSG Sachsen-A. v. 16.09.2010, L 5 AS 288/10 B ER

### 13 Einzelregelungen

#### 13.1 Leistungen bei einer Inhaftierung

Ist der Unterkuftsbedarf übergangsweise anderweitig gedeckt, kommt beispielsweise bei kurzer Haftstrafe, auch ohne aktuelle Nutzung, eine Übernahme der Unterkuftskosten als Wohnungserhaltungsbedarf aufgrund des Leistungsausschlusses nach § 7 Abs. 4 SGB II allenfalls nach dem SGB XII in Betracht.

In diesem Fall ist das Anliegen an das Kreissozialamt weiterzuleiten.

Bei Haftentlassung kommen allenfalls bei aufgelaufenen Schulden Leistungen zur Sicherung einer angemessenen Unterkunft und damit zur Vermeidung drohender Wohnungslosigkeit (§ 22 Abs. 8 SGB II) bei Haftentlassung in Betracht<sup>167</sup>, allerdings nur dann, wenn noch keine Räumungsklage infolge einer bereits erfolgten Vermieterkündigung durchgeführt worden ist.

---

<sup>167</sup> Berlit in: LPK-SGB II, 4. Aufl., § 22 Rdnr. 191

### 14 Kreis Viersen – Anlagen

- Anlage 1 Mietbescheinigung
- Anlage 2 Erklärung über Einkünfte und Aufwendungen bei Haus- und Wohnungseigentum
- Anlage 3 Einverständniserklärung für die Direktzahlung der Kosten der Unterkunft und Heizung
- Anlage 4 Musterschreiben „Kostensenkungsaufforderung“
- Anlage 5 Nachweis über Bemühungen um angemessenen Wohnraum
- Anlage 6 Kautionsbescheid als Sicherheitsgarantie
- Anlage 7 Darlehensbescheid Barkautionsbescheid
- Anlage 8 Aufforderung zur Senkung der Heizkosten
- Anlage 9 Betriebskostenverordnung
- Anlage 10 Kurzfassung des Schlüssigen Konzeptes

