



## **Richtlinien SGB II**

A 50  
Amt für Soziales und  
Senioren

50.1 Trägeraufgaben  
Grundsatz-  
angelegenheiten

e-mail  
soziales@  
staedteregion-aachen.de

## **22 Bedarfe für Unterkunft und Heizung**

Stand  
07/2020

### **Inhaltsverzeichnis**

- 22.1 Allgemeines
  - 22.1.1 Umfang der Leistungen
  - 22.1.2 Unterkunftsarten
  - 22.1.3 Nutzung der Unterkunft
  - 22.1.4 Tatsächliche Aufwendungen
  - 22.1.5 Unterkunftskosten für mehrere Wohnungen
  - 22.1.6 Aufteilung der Unterkunftskosten
  - 22.1.7 Zusammenarbeit mit dem Mieterschutzverein
- 22.2 Unterkunftskosten
  - 22.2.1 Allgemeines
  - 22.2.2 Mietwohnungen
  - 22.2.3 Eigenheime und Eigentumswohnungen
  - 22.2.4 Sonstige Unterkünfte
- 22.3 Angemessenheit
  - 22.3.1 Allgemeines
  - 22.3.2 Abstrakte Angemessenheit
  - 22.3.3 Besonderheiten des Einzelfalls
  - 22.3.4 Zuschlag für energetisch effizienten Wohnraum (Klimabonus)
- 22.4 Folgen unangemessener Unterkunftskosten
  - 22.4.1 Allgemeines
  - 22.4.2 Möglichkeiten der Kostensenkung
  - 22.4.3 Kein Kostensenkungsverfahren trotz Unangemessenheit
  - 22.4.4 Kostensenkungsverfahren
  - 22.4.5 Vorübergehende Übernahme unangemessener Unterkunftskosten
  - 22.4.6 Sofortige Beschränkung auf angemessene Unterkunftskosten
  - 22.4.7 Deckung des unangemessenen Kostenanteils

- 22.5 Anmietung einer neuen Wohnung
  - 22.5.1 Allgemeines
  - 22.5.2 Zusicherungsregelung für unter 25-jährige
  - 22.5.3 Zusicherungsregelung für Leistungsberechtigte ab 25 Jahren
  - 22.5.4 Übernahme angemessener Unterkunftskosten
  - 22.5.5 Übernahme unangemessener Unterkunftskosten
  
- 22.6 Zahlung an Dritte
  
- 22.7 Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten
  - 22.7.1 Allgemeines
  - 22.7.2 Wohnungsbeschaffungskosten
  - 22.7.3 Mietkautionen und Aufwendungen für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen
  - 22.7.4 Umzugskosten
  - 22.7.5 Zuständigkeiten bei einem Wohnortwechsel
  
- 22.8 Heizkosten und Warmwasserversorgung
  - 22.8.1 Allgemeines
  - 22.8.2 Angemessenheit bei der Beheizung durch den Vermieter/Energieversorger
  - 22.8.3 Heizkosten für selbst beschaffte Brennstoffe
  - 22.8.4 Besonderheiten des Einzelfalls
  - 22.8.5 Folgen unangemessener Heizkosten
  - 22.8.6 Angemessenheit von Warmwasserkosten
  
- 22.9 Übernahme von Schulden
  - 22.9.1 Allgemeines
  - 22.9.2 Voraussetzungen
  - 22.9.3 Mietschulden
  - 22.9.4 Energieschulden
  
- 22.10 Vordrucke
  - 22.10.1 Bürgschaftserklärung
  - 22.10.2 ör-Vertrag Mietkaution
  - 22.10.3 Antrag Übernahme Miet-/Energieschulden
  - 22.10.4 Merkblatt zur Senkung der Heiz- und Warmwasserkosten

## Änderungsverzeichnis

Stand	
<b>03/2014</b>	<p><b>22.1.6</b> Aufnahme von Ausnahmeregelungen vom „Kopfteilprinzip“</p> <p><b>22.1.7</b> Aufnahme einer Regelung zur Zusammenarbeit mit dem Mieterschutzverein</p> <p><b>22.3.1</b> Einführung der Brutto-Kaltmiete als Angemessenheitsgrenze</p> <p><b>22.3.2</b> Bestimmung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen auf der Grundlage des für die Städteregion Aachen erstellten „schlüssigen Konzepts“</p> <p><b>22.3.4</b> Einführung eines Zuschlags für energetisch effizienten Wohnraum</p> <p><b>22.4.3</b> Absehen von Kostensenkungsaufforderungen bei zuvor erteilten Zusicherungen zur Wohnungsanmietung</p> <p><b>22.7.3</b> Aufnahme ergänzender Ausführungen bezgl. der Übernahme von Mietkautionen</p> <p><b>22.7.4</b> Aufnahme erläuternder Hinweise zu den Umzugskosten</p> <p><b>22.8</b> Neuregelung der Übernahme von Kosten für die Heizung und Warmwasserversorgung</p> <p><b>22.9</b> Aufnahme ergänzender Hinweise für die Übernahme von Schulden</p> <p><b>22.10</b> Einführung Vordruckverzeichnis</p>
<b>01/2015</b>	<p><b>22.8.6</b> Anpassung der Werte für die Angemessenheit von Warmwasserkosten infolge der Regelbedarfserhöhung zum 1.1.2015</p>
<b>07/2015</b>	<p><b>22.4.2.</b> Bedarfsmindernde Berücksichtigung von Einnahmen aus Untervermietungen</p> <p><b>22.8.2</b> Darstellung der neuen Vorgehensweise und Aktualisierung der Werte nach dem Bundesweiten Heizspiegel 2014</p> <p><b>22.8.3</b> Anpassung der angemessenen Kosten für selbst zu beschaffende Brennstoffe aufgrund der für Heizöl eingetretenen Preisentwicklung und keine Bedürftigkeit wegen einmaliger Heizkosten im Bezugsmonat</p> <p><b>22.9.1</b> Klarstellung zu Art und Umfang der Leistungsgewährung bei Schulden (Ausschluss Kopfteilprinzip) sowie des Darlehensnehmers</p> <p><b>22.9.2</b> Voraussetzungen für einen Verweis nicht hilfebedürftiger Personen an den örtlichen Sozialhilfeträger zum Zwecke einer Leistungsprüfung gem. § 36 SGB XII</p>

	<p><b>22.9.4</b> Abwendung einer drohenden Energiesperre im Rahmen der mit den Energiegrundversorgern in der StädteRegion Aachen zu diesem Zweck abgeschlossenen Vereinbarungen (z.Z. nur EWV und STAWAG)</p>
<b>11/2015</b>	<p><b>22.2.2</b> Konkretisierung bezügl. der Übernahme von Nebenkostennachforderungen für eine aktuell bewohnte Wohnung bzw. bei einem nicht mehr bestehenden Mietverhältnis</p> <p><b>22.3.2</b> Anpassung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen aufgrund der Indexfortschreibung des schlüssigen Konzepts</p> <p><b>22.5.2</b> Konkretisierung der Zusicherungsregelung für unter 25-jährige</p> <p><b>22.8.2</b> Aktualisierung der Werte nach dem Bundesweiten Heizspiegel 2015</p> <p><b>22.8.3</b> Konkretisierung der Regelungen zur Beheizung mit selbst zu beschaffenden Brennstoffen</p> <p><b>22.9.4</b> Aufnahme der mit der enwor geschlossenen Vereinbarung vom 29.09.2015</p>
<b>01/2016</b>	<p><b>22.8.6</b> Anpassung der personenbezogenen Mehrbedarfe für die dezentrale Warmwasserzeugung nach § 21 (7) SGB II für 2016</p>
<b>09/2016</b>	<p><b>22.1.1</b> Aufnahme der Wohnsitzregelung nach § 12 a AufenthG als Einschränkung des Leistungsumfangs (§ 22 (1a) SGB II)</p> <p><b>22.1.2</b> Aufnahme der Gemeinschaftsunterkunft i.S.v. § 65 SGB II als weiteres Beispiel einer Unterkunftsart</p> <p><b>22.5.1 + 22.5.3</b> Änderung der Zuständigkeit für die Zusicherung über die Angemessenheit von Wohnraum und Wegfall der Erforderlichkeitsprüfung infolge des 9. SGB II-Änderungsgesetzes</p> <p><b>22.7.1 bis 22.7.3</b> Neuverortung der Regelungen für die Kostenübernahme zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen (vormals 22.7.2) und der Ausführungen zur Notwendigkeit eines Umzugs (vormals 22.5.3) Kostenübernahme für einen Nachsendeauftrag und für die Bereitstellung eines Telefon- und Internetanschlusses nach einem erforderlichem Umzug</p>
<b>04/2017</b>	<p><b>22.4.3</b> Erläuternde Hinweise zur Wirtschaftlichkeitsberechnung im Zusammenhang mit einem möglichen Verzicht auf Kosten senkende Maßnahmen</p> <p><b>22.7.4</b> Ergänzungen zur Übernahmefähigkeit von Umzugskosten</p> <p><b>22.8.1</b> Konkretisierung zur Anerkennung von Betriebsstroms der Heizungsanlage</p> <p><b>22.8.2</b> Hinweise zur Verbrauchsermittlung und Aktualisierung der Werte nach dem Bundesweiten Heizspiegel 2016</p>

	<p><b>22.8.3</b> Neuregelung des Verfahrens zur Bestimmung der Angemessenheit von Heizkosten bei der Beheizung mit selbst zu beschaffenden Brennstoffen und Anpassung der Bezugspreise aufgrund einer aktuellen eigenen Preisermittlung</p> <p><b>22.8.6</b> Anpassung der personenbezogenen Mehrbedarfe für die dezentrale Warmwasserzeugung nach § 21 (7) SGB II für 2017</p>
<p><b>09/2017</b></p>	<p><b>22.1.1</b> Streichung der Hinweise für Personen, die einer Wohnsitzregelung nach § 12a Abs. 2 und 3 AufenthG unterliegen (Aufhebung des § 22 Abs. 1a SGB II durch Art. 20 des Gesetzes zur Änderung des BVG und anderer Vorschriften vom 24.07.2017).</p> <p><b>22.1.3</b> Klarstellung, dass für die Dauer eines Aufenthaltes in einer Einrichtung zum Vollzug richterlich angeordneter Freiheitsentziehung ein Leistungsausschluss vorliegt und daher auch keine Aufwendungen für Unterkunft und Heizung – auch nicht zur Sicherung der Unterkunft - übernommen werden können.</p> <p><b>22.2.2</b> Aufnahme einer weiteren Ausnahmeregelung für die Übernahme einer Betriebskostennachforderung für eine im Fälligkeitszeitpunkt nicht mehr bewohnte Wohnung und Konkretisierung bezgl. des Umgangs mit Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind</p> <p><b>22.8.1</b> Analoge Anwendung der für die kalten Nebenkosten zugelassenen Ausnahmeregelungen für nicht aktuell bewohnten Wohnraum bei Heizkostennachforderungen</p> <p><b>22.8.2</b> Korrektur Angemessenheitsgrenze beim Energieträger Strom</p> <p><b>22.8.3</b> Zahlung an den Leistungsberechtigten als vorrangige Form der Leistungserbringung bei selbst zu beschaffenden Brennstoffen</p>
<p><b>3/2018</b></p>	<p><b>22.2.2</b> Textliche Korrektur</p> <p><b>22.2.3</b> Erläuterungen zur Anerkennungsfähigkeit von Aufwendungen an die Eigentümergemeinschaft bei Eigentumswohnungen</p> <p><b>22.3.2</b> Aktualisierung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen auf der Grundlage des für die Städteregion Aachen neu erstellten „schlüssigen Konzepts“ vom 28.03.2018 und Aufnahme einer Regelung zur Bestimmung der abstrakten Angemessenheit von Wohnraum für Bedarfsgemeinschaften mit mehr als 5 Personen</p> <p><b>22.3.4</b> Aktualisierung der Werte zur Gewährung eines Klimabonus für energetisch sanierten Wohnraum</p> <p><b>22.6</b> Aufnahme einer Ausnahmeregelung, die einen unmittelbaren Rückzahlungsanspruch des Jobcenters gegen den Vermieter begründet</p> <p><b>22.7.4</b> Harmonisierung des Anerkennungsbetrages bei Umzügen im Rahmen der Freundschafts-/ Bekanntenhilfe (vgl. Möbelmontage RL zu § 24 (3) SGB II, 24.2.3)</p>

	<p><b>22.8.2</b> Aktualisierung der Werte nach dem Bundesweiten Heizspiegel 2017</p> <p><b>22.8.3</b> Erläuternde Hinweise zur Bestimmung der Angemessenheit von Heizkosten bei der Beheizung mit selbst zu beschaffenden Brennstoffen und Anpassung der Bezugspreise aufgrund einer aktuellen eigenen Preisermittlung</p> <p><b>22.8.6</b> Anpassung der personenbezogenen Mehrbedarfe für die dezentrale Warmwasserzeugung nach § 21 (7) SGB II für 2018</p>
<p>07/2020</p>	<p><b>22.1.5 Konkretisierung der Übernahme von Unterkunftskosten für mehrere Wohnungen durch das Urteil des BSG vom 30.10.2019, Az.: B 14 AS 2/19 R</b></p> <p><b>22.2.2</b> Textliche Korrektur</p> <p><b>22.3.1</b> Textliche Korrektur aufgrund Urteil des BSG vom 30.01.19, Az.: B 14 AS 11/18 R</p> <p><b>22.3.2</b> Umsetzung des Urteils des BSG vom 30.01.19, Az.: B 14 AS 11/18 R, Aktualisierung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen auf der Grundlage des für die StädteRegion Aachen erstellten Korrekturberichtes nach Vergleichsraumbildung und Fortschreibung des „schlüssigen Konzeptes“, Bericht Januar 2020 und Hinzufügung einer Orientierungshilfe der abstrakten Angemessenheit von Wohnraum für Bedarfsgemeinschaften mit mehr als 5 Personen</p> <p><b>22.4.2</b> Textliche Korrektur aufgrund Urteil des BSG vom 30.01.19, Az.: B 14 AS 11/18 R</p> <p><b>22.8.2</b> Aktualisierung der Werte nach dem Bundesweiten Heizspiegel 2019</p> <p><b>22.8.3</b> Aktualisierung des Verbrauchswertes für selbst zu beschaffende Brennstoffe nach dem Bundesweiten Heizspiegel 2019</p> <p><b>Änderung der Berechnung für einmaligen Bedarf von Brennstoffen</b></p> <p><b>22.8.6</b> Anpassung der personenbezogenen Mehrbedarfe für die dezentrale Warmwassererzeugung nach § 21 (7) SGB II für 2020</p> <p><b>22.9.3</b> Einfügung des Urteils AG Berlin vom 20.09.2018, Az.: 14 C 188/18; Bekanntgabe der Übernahme von Mietschulden an den Vermieter</p>

## **22.1 Allgemeines**

### **22.1.1 Umfang der Leistungen**

Nach § 22 Abs. 1 SGB II werden Leistungen für die Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen 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 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.

Hieraus ergibt sich für den kommunalen Träger die Verpflichtung, Unterkunftskosten als Bedarf anzuerkennen, nicht jedoch die Pflicht, eine Unterkunft zu beschaffen. Die Unterbringung bei drohender Obdachlosigkeit obliegt der Ordnungsbehörde.<sup>1</sup>

### **22.1.2 Unterkunftsarten**

Eine Unterkunft ist grundsätzlich jeder geschützte Rückzugsraum, der Wohnzwecken dient.

Darunter fallen insbesondere

- Mietwohnungen und
  - selbstgenutztes Wohneigentum,
- aber auch
- Not- und Obdachlosenunterkünfte<sup>2</sup>,
  - Hotel- oder Pensionszimmer,<sup>3</sup>
  - Frauenhäuser,
  - eine Gemeinschaftsunterkunft i.S.v. § 65 SGB II

ggf. sogar Wohnmobile<sup>4</sup>, Bau- oder Wohnwagen<sup>5</sup>, nicht aber Räume, die anderen Zwecken dienen, wie z.B. Geschäftsräume.<sup>6</sup>

### **22.1.3 Nutzung der Unterkunft**

Unterkunftskosten können nur dann berücksichtigt werden, wenn die Unterkunft tatsächlich genutzt wird. Wird eine Unterkunft gelegentlich oder vorübergehend nicht genutzt, ist dies ohne Bedeutung. Dies gilt jedoch nicht für längere Abwesenheiten, beispielsweise bei einem mehr als 6-monatigen stationären Krankenhausaufenthalt<sup>7</sup>, oder unabhängig von der Dauer bei einem Aufenthalt in einer stationären Einrichtung zum Vollzug richterlich angeordneter Freiheitsentziehung<sup>8</sup> (§ 7 Abs. 4 Satz 2 SGB II). Bestehen Zweifel am Aufenthalt, kann von tatsächlichen Aufwendungen für eine Unterkunft nicht ausgegangen werden.<sup>9</sup>

Die Berücksichtigung von Unterkunftskosten setzt ebenfalls voraus, dass die Nutzung der Unterkunft rechtmäßig ist. Eine rechtmäßige Nutzung liegt beispielsweise nicht vor, wenn das

---

<sup>1</sup> OVG NRW, Beschluss vom 04.03.1992, 9 B 3839/91 FEVS 42, 241

<sup>2</sup> BVerwG, Urteil vom 12.12.1995, 5 C 28/93, FEVS 46, 311

<sup>3</sup> SG Augsburg v. 23.09.2009 – S 9 AS 187/09

<sup>4</sup> BSG vom 17.06.2010, Az.: B 14 AS 79/09 R

<sup>5</sup> Hess. LSG v. 28.10.2009 – L 7 AS 326/09 B ER; LSG BB v. 12.10.2007 – L 19 B 1700/07 AS ER

<sup>6</sup> BSG, Urteil vom 23.11.2006, Az.: B 11b AS 3/05 R, FEVS 58, 490

<sup>7</sup> BSG vom 02.12.2014, Az.: B 14 AS 66/13 R, s. auch Hinweise der BA zu § 7, Ziff. 7.101 ff.

<sup>8</sup> Vgl. hierzu auch Fachliche Hinweise der BA zu § 7, Ziffer 7.95 ff)

<sup>9</sup> VG Minden, Urteil vom 04.08.2005, 8 K 808/04

Wohnen gegen ein gesetzliches Verbot verstößt<sup>10</sup>, oder wenn ein vollstreckbarer Räumungstitel vorliegt.

Wird die Unterkunft nach einem Räumungsurteil aufgrund eines gerichtlich angeordneten Räumungs- und Vollstreckungsschutzes (vgl. §§ 721, 765a ZPO) weiter genutzt, so sind die (angemessenen) Unterkunfts-kosten zu übernehmen.

#### 22.1.4 Tatsächliche Aufwendungen

Im Rahmen der Unterkunfts-kosten können nur solche Aufwendungen berücksichtigt werden, die auch tatsächlich entstehen. Es ist also erforderlich, dass durch den Leistungsberechtigten Geldleistungen auf Grund öffentlichen oder privaten Rechts zu erbringen sind. Die Höhe der Aufwendungen ist zu belegen.

Bei Mietverhältnissen zwischen Angehörigen ist zur Anerkennung der Unterkunfts-kosten entscheidend, dass das Vertragsverhältnis tatsächlich praktiziert wird und Aufwendungen entstehen.<sup>11</sup> Die Zahlung eines Mietzinses sollte auch für Zeiten vor dem Leistungsbezug von der bedürftigen Person nachgewiesen werden, um die ernsthafte Erfüllung des Mietverhältnisses zu belegen. Bei Mietverhältnissen unter Angehörigen, die erst mit Beginn des Leistungsbezuges oder währenddessen geschlossen werden, bestehen Zweifel an der Ernsthaftigkeit.

Einnahmen aus Untermietverhältnissen mindern die Aufwendungen des kommunalen Trägers für die Unterkunfts-kosten<sup>12</sup>. Sonstige Beteiligungen Dritter an den Unterkunfts-kosten sind gem. § 11 SGB II als Einkommen zu berücksichtigen.

#### 22.1.5 Unterkunfts-kosten für mehrere Wohnungen

Unterkunfts-kosten für mehrere Wohnungen können in der Regel nicht anerkannt werden.<sup>13</sup>

Dieser Grundsatz lässt indes Ausnahmen zu. Eine Ausnahmelage kann der Monat des Umzugs von einer alten in eine neue Wohnung sein, in dem für beide Wohnungen vertragliche Verpflichtungen zu Zahlungen für Unterkunft und Heizung bestehen („Doppelmiete“ bzw. „Überschneidungskosten“) und beide Wohnungen tatsächlich genutzt werden.

Diese ausnahmsweise Übernahme der Aufwendungen für zwei Wohnungen in einem Umzugs-monat nach § 22 Absatz 1 SGB II steht auch nicht im Widerspruch zur Regelung des § 22 Absatz 6 SGB II, wonach Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten bei vorheriger Zusicherung durch den zuständigen Leistungsträger als Bedarf anerkannt werden können. Werden somit im Umzugsmonat beide Wohnungen tatsächlich genutzt, ist die Übernahme der Kosten für beide Wohnungen als laufender Bedarf im Rahmen des § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II anzuerkennen. Wird eine der beiden Wohnungen im Überschneidungszeitraum der vertraglichen Verpflichtungen noch nicht oder nicht mehr genutzt, sind die Kosten der tatsächlich genutzten Wohnung als laufender Bedarf zu übernehmen. Die ergänzende Übernahme für die andere, nicht tatsächlich genutzte Wohnung erfordert demgegenüber die vorherige Zusicherung durch das zuständige Jobcenter.

<sup>10</sup> LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 08.03.2006, L 19 B 42/06 AS ER, FEVS 58, 3301

LSG Berlin Brandenburg, Beschluss vom 12.10.2007, L 19 B 1700/07 AS ER

<sup>11</sup> BSG, Urteil vom 03.03.2009; Az.: B 4 AS 37/08 R – zur Vergleichbarkeit von Verträgen zwischen nahen Angehörigen mit den bei Fremden üblichen Vertragsinhalten

<sup>12</sup> sh. FH zu § 11, Rz. 11.72, BSG. Urteil vom 06.08.2014, Az.: B 4 AS 37/13 R

<sup>13</sup> LSG Hessen, Beschluss vom 08.10.2007, L 7 AS 249/07 ER, FEVS 59, 226



Begrenzt wird der Leistungsanspruch nach § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II durch die Angemessenheit der Aufwendungen. Neben der Angemessenheit der Unterkunftsufwendungen für beide im Umzugsmonat tatsächlich genutzten Wohnungen ist Voraussetzung, dass die zeitliche Überschneidung sowohl der vertraglichen Verpflichtung als auch der tatsächlichen Nutzung im Umzugsmonat im Einzelfall nicht vermeidbar ist. Dies ist dann der Fall, wenn nach den konkreten Umständen des Einzelfalles es nicht zumutbar war, die Laufzeiten der vertraglichen Verpflichtungen für beide Wohnungen so aufeinander abzustimmen, dass keine „Doppelmiete“ entsteht. Zu diesen Umständen zählen neben den individuellen Wohnungsverhältnissen u.a. die konkreten Verhältnisse auf dem örtlichen Wohnungsmarkt, die persönlichen Lebensverhältnisse der leistungsberechtigten Person (z.B. Alleinerziehung, Gesundheitszustand, soziale Schwierigkeiten) und deren Unterstützung (Beratung) durch das Jobcenter oder Dritte beim Wohnungswechsel.<sup>14</sup>

Eine doppelte Haushaltsführung wegen Erwerbstätigkeit kann nur über die Regelungen zur Einkommensbereinigung<sup>15</sup> berücksichtigt werden.

#### 22.1.6 Aufteilung der Unterkunftskosten

Unterkunftskosten sind grundsätzlich kopfteilig auf die in der Unterkunft lebenden Personen aufzuteilen. Dies erfolgt regelmäßig unabhängig vom Alter, der Nutzungsintensität oder der Zugehörigkeit zur Bedarfsgemeinschaft.<sup>16</sup> Ein Abweichen von diesem Grundsatz ist selbst dann nicht geboten, wenn einzelnen Mitgliedern der Haushaltsgemeinschaft keine ausreichenden Mittel zur Deckung des eigenen Kostenanteils zur Verfügung stehen.<sup>17</sup>

Soweit außerhalb von Haushaltsgemeinschaften vertraglich andere Aufteilungen vereinbart wurden, z.B. in Fällen von Untermietverhältnissen oder Wohngemeinschaften, sind abweichend vom Kopfteilprinzip die tatsächlichen Kosten anzusetzen, es sei denn, es handelt sich um ein Scheingeschäft. Die Beurteilung orientiert sich insbesondere daran, ob die Größe und die Kosten für den vermieteten Raum in einem angemessenen Verhältnis zur Größe und den Kosten der gesamten Wohnung stehen, um zu verhindern, dass ein unangemessener Teil der Miete auf den kommunalen Träger abgewälzt wird.<sup>18</sup>

Die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft einer Bedarfsgemeinschaft sind ausnahmsweise aus bedarfsbezogenen Gründen dann nicht nach Kopffzahl aufzuteilen, wenn der Unterkunftsanteil eines Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft wegen einer bestandskräftigen Sanktion weggefallen ist und die Anwendung des Kopfteilprinzips zu Mietschulden für die anderen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft führen würde.<sup>19</sup> Eine abweichende Bedarfsanerkennung setzt jedoch voraus, dass der ungedeckte Mietanteil für den Sanktionszeitraum nicht durch Einkommen oder geschütztes Vermögen gedeckt werden kann und von den übrigen Mitgliedern für die Dauer der vorübergehenden Bedarfsunterdeckung ein erhöhter Unterkunftsbedarf geltend gemacht wird. In einem solchen Ausnahmefall sollen die Kosten direkt an den Vermieter überwiesen werden (§ 22 Abs. 7 i.V.m. § 31a Abs. 3 SGB II).

<sup>14</sup> BSG, Urteil vom 30.10.2019, Az.: B 14 AS 2/19 R

<sup>15</sup> sh. FH zu § 11, Rz. 11.14 ff.

<sup>16</sup> BSG, Urteil vom 23.11.2011, Az.: B 11b AS 1/06 R; BSG, Urteil vom 31.10.2007, Az.: B 14/11b AS 7/07 R

<sup>17</sup> BSG, Urteil vom 19.03.2008, Az.: B 11b AS 13/06 R

<sup>18</sup> LSG Berlin-Brandenburg vom 09.11.2007, L 28 B 1059/07; LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 05.05.2008, L 10 B 43/08; BSG, Urteil vom 22.08.2013, Az.: B 14 AS 85/12 R

<sup>19</sup> BSG; Urteil vom 23.05.2013, Az.: B 4 AS 67/12 R

### **22.1.7 Zusammenarbeit mit dem Mieterschutzverein**

Seit dem 01.07.2012 ist die mit dem Mieterschutzverein e.V. für Aachen und Umgegend geschlossene Kooperationsvereinbarung in Kraft, durch die Bezieher von Leistungen nach dem SGB II professionelle Beratung und Hilfe zur Durchsetzung ihrer gesetzlichen und vertraglichen Rechte als Mieter in Anspruch nehmen können.

Die StädteRegion Aachen finanziert dabei die im Einzelfall erforderlichen Beratungs- und Unterstützungsleistungen durch die Beitragsübernahme für eine auf ein Jahr befristete Sondermitgliedschaft.

Der Mieterschutzverein soll insbesondere dann in das Verfahren eingebunden werden, wenn

- sich im Rahmen der Prüfung der eingereichten Betriebs-/Heizkostenabrechnung Zweifel an der Rechtmäßigkeit ergeben,
- eine vom Vermieter angekündigte Mieterhöhung unzulässig ist,
- Anhaltspunkte für eine ungerechtfertigte Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter vorliegen oder
- gravierende bauliche und/oder gesundheitsgefährdende Mängel an der Mietsache geltend gemacht werden,

und der Leistungsempfänger seine Rechte ohne Hilfe durch einen Dritten nicht durchsetzen kann.

Zweifel an der Rechtmäßigkeit einer Betriebs-/Heizkostenabrechnung können sich u.a. daraus ergeben, dass

- die angerechneten Vorauszahlungen nicht mit den tatsächlichen übereinstimmen,
- die Abrechnung insgesamt nicht nachvollziehbar ist,
- der Umlageschlüssel bei Mehrparteienhäusern fehlerhaft oder nicht erkennbar ist.

Weitere Verfahrenseinzelheiten unterliegen der jobcenterinternen Regelung.<sup>20</sup>

## **22.2 Unterkunfts-kosten**

### **22.2.1 Allgemeines**

Zu den Unterkunfts-kosten im Sinne des § 22 SGB II gehören sowohl laufend zu zahlende Kosten als auch einmalige Aufwendungen, wie Nachforderungen für Mietnebenkosten, aber auch Wohnungsbeschaffungskosten, Renovierungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten.<sup>21</sup> Heizkosten gehören nicht zu den Unterkunfts-kosten, sondern sind gesondert zu berücksichtigen.<sup>22</sup>

Der anerkennungsfähige Umfang der laufenden Kosten ist abhängig von der konkreten Unterkunftsart.

### **22.2.2 Mietwohnungen**

Bei Mietwohnungen sind Unterkunfts-kosten die Aufwendungen, die nach dem Mietvertrag geschuldet sind, also Miet- und Mietnebenkosten. Darüber hinaus können auch die Kosten für Instandsetzung und Instandhaltung sowie weitere Kosten zu den Unterkunfts-kosten gehören.

---

<sup>20</sup> derzeit: Verfügung des Jobcenters StädteRegion Aachen 13/2012 vom 28.06.2012

<sup>21</sup> vgl. auch 22.7

<sup>22</sup> vgl. 22.8

- Nebenkosten  
Die Nebenkosten ergeben sich im Regelfall aus den Aufwendungen, die nach § 556 Abs. 1 BGB i.V.m. § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) umlagefähig sind. Hierzu gehören beispielsweise
  - die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks wie die Grundsteuer
  - die Kosten der Wasserversorgung
  - die Kosten der Entwässerung
  - die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
  - die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
  - die Kosten der Gartenpflege
  - die Kosten der Beleuchtung
  - die Kosten der Schornsteinreinigung
  - die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

Berücksichtigungsfähig sind sowohl die monatlich zu zahlenden Nebenkosten in Form von Vorauszahlungen oder Pauschalen als auch Nachforderungen, die im Rahmen einer Nebenkostenabrechnung geltend gemacht werden.

Derartige Nachforderungen sind zulässig, wenn die nachträgliche Abrechnung der Nebenkosten vertraglich vereinbart wurde. In diesem Fall muss die Nebenkostenabrechnung dem Mieter spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums bekannt gegeben sein (§ 556 Abs. 3 S. 2 BGB). Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten (§ 556 Abs. 3 S. 3 BGB).

Wird die Übernahme einer Nebenkostennachforderung beantragt, sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Forderung maßgebend, insbesondere hinsichtlich der wirtschaftlichen Voraussetzungen und der örtlichen Zuständigkeit.<sup>23</sup>

Nebenkostennachforderungen stellen zum Fälligkeitszeitpunkt in der Regel nur dann einen berücksichtigungsfähigen Bedarf dar, wenn sie während des Leistungsbezugs für die **aktuell bewohnte Wohnung** anfallen. Besteht das Mietverhältnis noch, gehören danach auch Nebenkostennachforderungen für Unterkunft und Heizung, die vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit tatsächlich entstanden sind, aber erst nach deren Eintritt fällig werden, zu den übernahmefähigen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung.<sup>24</sup>

Ausnahmsweise sind Aufwendungen für eine Betriebs- und Heizkostenabrechnung aus einem nicht mehr bestehenden Mietverhältnis durch Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II bei Vorliegen der folgenden Voraussetzungen zu übernehmen:

- Leistungsbezug zum Zeitpunkt der tatsächlichen Entstehung der Kosten und
- Leistungsbezug zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung und
- Aufgabe der bisherigen Wohnung im Rahmen eines Kostensenkungsverfahrens oder
- Vorliegen einer vorherigen Zusicherung zum Umzug.

---

<sup>23</sup> BSG, Urteil vom 24.11.2011, Az.: B 14 AS 121/10 R

<sup>24</sup> BSG Urteil vom 24.11.2011, Az.: B 14 AS 121/10 R Rziff. 16

Es besteht eine existenzsicherungsrechtlich relevante Verknüpfung der Nebenkostenachforderung für die in der Vergangenheit bewohnte Wohnung mit dem aktuellen unterkunftsbezogenen Bedarf, weil sowohl die Entstehung der Nachforderung als auch die Fälligkeit einen Zeitraum der ununterbrochenen Hilfebedürftigkeit betrifft.<sup>25</sup>

Ein durchgehender Leistungsbezug im Sinne der vorgenannten Ausnahmeregelung ist auch dann gegeben, wenn andere Leistungen wie SGB XII oder AsylbLG bezogen wurden.

Hinsichtlich der Höhe der übernahmefähigen Nebenkostennachforderungen wird auf Ziffer 22.3.2 verwiesen.

Forderungen, die aus nicht weitergeleiteten Vorauszahlungen resultieren, sind keine als Unterkunftskosten berücksichtigungsfähige Nachforderungen, sondern Schulden.

Ergibt sich aus der Nebenkostenabrechnung ein Guthaben, so mindert dieses nach § 22 Abs. 3 SGB II die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung in dem Monat, der auf die Gutschrift oder die Rückzahlung folgt. Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen, bleiben außer Betracht. Soweit nicht als Bedarf anerkannte Teile der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung eigenverantwortlich (z. B. aus Regelbedarf oder aus vorhandenem Einkommen oder Vermögen) erbracht werden, bleiben Rückzahlungen und Guthaben bis zur Höhe der zuvor im Abrechnungszeitraum erbrachten Eigenmittel anrechnungsfrei.

- Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten  
Ebenfalls zu den Unterkunftskosten können unter bestimmten Voraussetzungen Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten gehören, beispielsweise
  - Kosten für eine Einzugsrenovierung  
Die Kosten für eine Einzugsrenovierung sind zu übernehmen, wenn die Einzugsrenovierung zur Herstellung der Bewohnbarkeit der Unterkunft erforderlich ist und wenn sie wirksam mietvertraglich vereinbart wurde, wenn sie darüber hinaus ortsüblich ist, weil keine renovierten Wohnungen verfügbar sind, und wenn die Renovierungskosten der Höhe nach zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich sind.<sup>26</sup>  
  
Ist der Einzug in eine neue Wohnung mit einem Wechsel des Sozialhilfeträgers verbunden, ist der aufnehmende Träger zuständig.
  - Kosten für Schönheitsreparaturen  
  
Im Hinblick darauf, dass im Regelsatz lediglich die Kosten für kleinere Schönheitsreparaturen enthalten sind<sup>27</sup>, gehören größere Schönheitsreparaturen zu den Unterkunftskosten, wenn sie erforderlich und wirksam mietvertraglich ver-

<sup>25</sup> BSG, Urteil vom 20.12.2011, Az.: B 4 AS 9/11 R Rziff. 17, BSG, Urteil vom 25.06.2015, Az.: B 14 AS 40/14 R, BSG, Urteil vom 30.03.2017, Az.: B 14 AS 13/16 Rziff. 15, und BSG, Urteil vom 13.07.2017, Az.: B 4 AS 12/16 R

<sup>26</sup> BSG, Urteil vom 16.12.2008, Az.: B 4 AS 49/07 R

<sup>27</sup> BSG, Urteil vom 19.03.2008, Az.: B 11b AS 31/06 R - zur Abgrenzung von kleineren Instandhaltungen und Schönheitsreparaturen - Schönheitsreparaturen sind danach Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind

einbart sind. Unwirksam sind Vereinbarungen, die starre Fristen für die Durchführung von Schönheitsreparaturen enthalten.<sup>28</sup> Die leistungsberechtigte Person ist dann im Innenverhältnis zum Vermieter nicht zur Vornahme von Reparaturen verpflichtet, so dass auch der kommunale Träger keine Zahlungen hierfür erbringen muss.

- **Kosten für eine Auszugsrenovierung**  
Die Kosten einer Auszugsrenovierung können ebenfalls berücksichtigungsfähig sein, wenn der Auszug notwendig ist und eine wirksame mietvertragliche Vereinbarung zur Durchführung einer Auszugsrenovierung besteht.<sup>29</sup> Nicht wirksam sind Vereinbarungen, die unabhängig vom Abnutzungsgrad zur Auszugsrenovierung verpflichten. Ebenfalls sind Vereinbarungen unwirksam, in denen der Mieter sowohl zur Einzugs- als zur Auszugsrenovierung verpflichtet wird.

Zuständig für die Entscheidung im Falle einer Auszugsrenovierung ist bei Umzügen mit einem Wechsel des Grundsicherungsträgers der abgebende Träger.

Im Regelfall ist zur Beschaffung des notwendigen Renovierungsmaterials ein Pauschalbetrag von 3,00 € je Quadratmeter Raumfläche für die zu renovierenden Räume anzuerkennen. Die Pauschale setzt sich auf der Basis eines fiktiven Raums mit einer Referenzgröße von 20 qm wie folgt zusammen:

Artikel	Grundpreis - benötigte Menge	Preis
Tapete	9 Rollen x 4,00 €	36,00 €
Kleister	2 Packungen x 2,00 €	4,00 €
Deckenfarbe	10 l für 60 qm = 15,00 € x 1/3	5,00 €
Lack (Tür, Fenster)	2,5 l für 25 qm = 15,00 € x 1/5 für 5 qm	3,00 €
Malerset		5,00 €
Kleinmaterial		4,00 €
Summe		57,00 €
Betrag pro qm		2,85 €
gerundeter Betrag		3,00 €

Im Hinblick darauf, dass

- bei der Renovierung mehrerer Räume das im Preis enthaltene Werkzeug und Kleinmaterial nicht vollständig mehrfach beschafft werden muss,
- an Stelle von Tapete häufig preisgünstigere Raufaser verwendet wird und
- Fensterrahmen, Türrahmen und Türen wegen der verwendeten Materialien oftmals nicht mehr gestrichen werden müssen,

<sup>28</sup> BGH, Urteil vom 05.04.2006, VIII ZR 152/05

<sup>29</sup> BVerwG, Urteil vom 30.04.1992, 5 C 26/88, FEVS 43, 95

ist die angesetzte Pauschale eher großzügig bemessen. Insofern ist davon auszugehen, dass der Betrag nur in seltenen Ausnahmefällen nicht ausreicht. In diesen Fällen sind die notwendigen Kosten individuell zu ermitteln.

Die Renovierungsarbeiten sind, wie in breiten Bevölkerungsschichten üblich, in der Regel in Eigenleistung durchzuführen. Soweit dies aus nachvollziehbaren Gründen ganz oder teilweise nicht möglich ist, und daher auf Freundschafts- oder Nachbarschaftshilfe<sup>30</sup> zurückgegriffen wird, kann zusätzlich zu den Materialkosten ein Anerkennungsbeitrag für die erbrachte Leistung von maximal 30,00 € je renoviertem Wohnraum erbracht werden. Der im Einzelfall zu berücksichtigende Anerkennungsbeitrag ist in Abhängigkeit von der Raumgröße und dem Anteil an der gesamten Arbeitsleistung festzulegen.

Im Regelfall nicht zu den Unterkunftskosten gehören

- Kosten für Gemeinschaftsantennen und Kabelanschlüsse<sup>31</sup>,
- Kosten für eine Garage bzw. einen Stellplatz<sup>32</sup> sowie
- Kosten für Möblierung.<sup>33</sup>

Ausnahmsweise anzuerkennen sind diese Kosten, wenn und solange sich der Mieter diesen nicht entziehen kann und die Unterkunftskosten insgesamt den angemessenen Umfang nicht übersteigen.<sup>34</sup>

Generell nicht als Unterkunftskosten berücksichtigungsfähig sind

- Ersatzansprüche des Vermieters, z.B. wegen Beschädigung der Mietsache<sup>35</sup>,
- Entrümpelungskosten; hier kommt ggf. eine Hilfe zum Erhalt der Wohnung nach § 67 SGB XII in Betracht sowie
- Kostenbestandteile, die bereits durch den Regelsatz abgedeckt sind. Hierzu zählen Kosten
  - für Haushaltsenergie,
  - für Verköstigung sowie
  - für kleinere Instandhaltungen<sup>36</sup>.

### 22.2.3 Eigenheime und Eigentumswohnungen

Die berücksichtigungsfähigen Aufwendungen bei Immobilieneigentum (Eigenheime und Eigentumswohnungen) orientieren sich an den Kosten, die als notwendige Ausgaben im Rahmen der Einkommensermittlung bei Vermietung und Verpachtung nach § 7 Abs. 2 DVO zu § 82 SGB XII anererkennungsfähig sind.<sup>37</sup>

<sup>30</sup> Bei diesen Tätigkeiten handelt es sich nach § 1 Abs. 4 Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit und illegalen Beschäftigung (SchwarzArbG) nicht um Schwarzarbeit.

<sup>31</sup> SG Dresden, Urteil vom 29.06.2010, S 40 AS 390/09 für Kabelanschlusskosten

<sup>32</sup> BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 10/06 R, FEVS 58, 248

<sup>33</sup> BSG, Urteil vom 15.04.2008, Az.: B 14/7b AS 58/06 R

BSG, Urteil vom 07.05.2009, Az.: B 14 AS 14/08 R

<sup>34</sup> BVerwG, Urteil vom 28.11.2001, 5 C 9/01, FEVS 53, 300

BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 10/06 R, FEVS 58, 248

BSG, Urteil vom 07.05.2009, Az.: B 14 AS 14/08 R

<sup>35</sup> BVerwG, Urteil vom 03.06.1996, 5 B 24/96, FEVS 47, 289

LSG NRW, Beschluss vom 09.05.2007, L 20B 32/07 AS ER, FEVS 58, 559

<sup>36</sup> BSG, Urteil vom 19.03.2008, Az.: B 11b AS 31/06 R zur Abgrenzung von kleineren Instandhaltungen und Schönheitsreparaturen

<sup>37</sup> VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 21.03.1996, 6 S 1342/93, FEVS 47, 23,

Dazu gehören

- Schuldzinsen und dauernde Lasten,
- Steuern, Abgaben und Versicherungsbeiträge (z.B. Grundsteuern, Anliegerbeiträge, Müllabfuhrgebühren, Feuer-, Diebstahl- und Haftpflichtversicherungen),
- weitere Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes (z.B. Wassergeld, Schornsteinfegergebühren)
- Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur (§ 22 Abs. 2 SGB II)

Aufwendungen zur Instandhaltung und Reparatur sind zu berücksichtigen, wenn

- die Immobilie nach § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II geschützt ist,
- sie tatsächlich anfallen,
- es sich nicht wertsteigernde Maßnahmen handelt,
- sie unabweisbar und
- angemessen sind.

Da die Aufwendungen tatsächlich entstehen müssen, scheidet die Anerkennung einer fiktiven Pauschale bei Immobilieneigentum aus.<sup>38</sup>

Berücksichtigungsfähig sind Aufwendungen, die die Wohnbarkeit und den Substanzerhalt des Wohneigentums sicherstellen, nicht jedoch der Wertverbesserung dienen.

Unabweisbarkeit ist dann gegeben, wenn die Aufwendungen absolut notwendig sind, also in Notfällen, in denen eine Nutzung zum Wohnen akut gefährdet ist bzw. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr ergriffen werden müssen.

Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur werden nach § 22 Abs. 2 SGB II nur 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 zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbracht werden, das dinglich gesichert werden soll.

Tilgungsleistungen dienen der Vermögensbildung und können daher grundsätzlich nicht anerkannt werden.<sup>39</sup>

Trotz dieser generellen Regelung, Sozialleistungen nicht zur Vermögensbildung zu gewähren, kann es in besonders gelagerten Einzelfällen gerechtfertigt sein, Tilgungsleistungen zu übernehmen, nämlich dann, wenn nicht der Vermögensaufbau, sondern der Erhalt einer angemessenen Wohnung im Vordergrund steht.<sup>40</sup> Hierbei handelt es sich um eine Ausnahmeregelung<sup>41</sup>,

---

LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 31.03.2006, L 7 AS 343/05 ER,

LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 09.05.2006, L 10 AS 102/06

BSG, Urteil vom 03.03.2009, Az.: B 4 AS 38/08 R (s. auch BSG, Urteil vom 15.4.2008, Az.: B 14/7b AS 34/06 R,

BSG, Urteil vom 19.9.2008, Az.: B 14 AS 54/07 R

<sup>38</sup> BSG, Urteil vom 07.07.2011, Az.: B 14 AS 51/10 R

<sup>39</sup> BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 8/06 R, FEVS 58, 259, s. auch

BSG vom 07.07.2011, Az.: B 14 AS 79/10

BSG vom 16.02.2012, Az.: B 4 AS 14/11

OVG Niedersachsen, Urteil vom 27.06.1990, 4 A 67/88, FEVS 42, 92

LSG NRW, Urteil vom 16.10.2006, L 20 AS 39/06

<sup>40</sup> BSG, Urteil vom 18.06.2008, B 14/11b AS 67/06 R

die nur dann zur Anwendung kommen kann, wenn folgende Voraussetzungen gleichzeitig vorliegen:

- Bei der Immobilie muss es sich um geschütztes Vermögen im Sinne des § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II handeln.
- Das Wohneigentum muss bereits weitestgehend abgezahlt sein.<sup>42</sup>
- Der Hilfebedürftige muss im Rahmen seiner Selbsthilfeverpflichtung alles unternommen haben, die Tilgungsraten durch eine Tilgungsaussetzung oder -streckung so niedrig wie möglich zu halten.<sup>43</sup>
- Ohne die Berücksichtigung der Tilgungsraten muss die Aufgabe der Wohnung unvermeidlich sein<sup>44</sup> und darüber hinaus wegen bereits eingeleiteter Zwangsvollstreckungsmaßnahmen unmittelbar bevorstehen.<sup>45</sup>
- Die gesamten Unterkunftskosten einschließlich der Tilgungsleistungen dürfen die Kosten für eine vergleichbare angemessene Mietwohnung nicht überschreiten.<sup>46</sup>
- Die Immobilie muss außerhalb des Zeitraums des Leistungsbezugs erworben worden sein.<sup>47</sup>

Die Berücksichtigung von Tilgungsleistungen ist nur ausnahmsweise und in außergewöhnlichen Einzelfällen möglich. Daher ist es erforderlich, dass die genannten Voraussetzungen nebeneinander erfüllt sind.

Betriebskosten, die in einer Summe fällig werden, sind als tatsächlicher, aktueller Bedarf im Zeitpunkt der Fälligkeit zu berücksichtigen, nicht aber auf längere Zeiträume zu verteilen.<sup>48</sup> Es ist zwar praktikabel, die Betriebskosten für das gesamte Jahr zu ermitteln und ein Zwölftel dieses Betrages jeden Monat bei der Hilfeberechnung zu berücksichtigen (LSG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 26.08.2010, L 5 AS 113/07), doch nach der Rechtsprechung des BSG ist dies unzulässig.

Zur Verwaltungsvereinfachung kann auch in Fällen, in denen der Leistungsberechtigte schriftlich zugestimmt, hat eine monatliche Auszahlung erfolgen.

Bei Eigentumswohnungen ist die Besonderheit zu beachten, dass hier ein sogenanntes „Hausgeld“ zu entrichten ist. Als Hausgeld (auch manchmal Wohngeld genannt) sind die aufgrund eines nach § 28 Wohnungseigentumsgesetzes beschlossenen Wirtschaftsplanes geschuldeten Vorauszahlungen der Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft an diese Gemeinschaft zu verstehen, damit sie ihre laufenden Verpflichtungen erfüllen kann. Diese beziehen sich auf die Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten des Gemeinschaftseigentums. Sie werden in der Regel als monatliche Vorschüsse individuell für die einzelnen Wohnungseigentümer festgesetzt. Sie decken u.a. die laufenden Kosten für Hausmeister, Treppenhaus- und Gartenpflege, Hausstrom, Telekommunikationseinrichtungen (z. B. Kabelanschluss), Heizung, Abfallentsorgung Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, Wohngebäudeversicherung, Bankkontoführung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums ab.

---

<sup>41</sup> LSG Bayern, Beschluss vom 10.10.2008, L 16 B 449/08 AS ER

<sup>42</sup> LSG Bayern, Beschluss vom 10.10.2008, L 16 B 449/08 AS ER

<sup>43</sup> SG Lüneburg, Urteil vom 19.11.2009, S 28 AS 666/08

<sup>44</sup> BSG, Urteil vom 18.06.2008, B 14/11b AS 67/06 R

<sup>45</sup> LSG Bayern, Beschluss vom 10.10.2008, L 16 B 449/08 AS ER

<sup>46</sup> BSG, Urteil vom 18.06.2008, B 14/11b AS 67/06 R

<sup>47</sup> BSG, Urteil vom 16.02.2012, B 4 AS 14/11 R

<sup>48</sup> BSG, Urteil vom 24.02.2011, Az.: B 14 AS 61/10 R



Zum Hausgeld gehört auch die geplante Zuführung zur Instandhaltungsrücklage, die in der Jahresabrechnung gesondert darzustellen ist.

#### **22.2.4 Sonstige Unterkünfte**

Zu den Unterkunftskosten gehören ebenfalls u.a.

- bei Obdachlosenunterkünften die Nutzungsgebühren<sup>49</sup>
- bei Hotel- oder Pensionsunterkünften die Mietkosten bis auf evtl. Verpflegungsanteile.

### **22.3 Angemessenheit**

#### **22.3.1 Allgemeines**

Nach § 22 Abs. 1 S. 1 und 3 SGB II sind auch unangemessene Unterkunftskosten zu übernehmen, jedoch nur wenn und nur solange es nicht möglich oder nicht zumutbar ist, diese durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise zu senken. In der Regel ist die Übernahme unangemessener Unterkunftskosten auf sechs Monate beschränkt.

Maßgebend für die Beurteilung der Angemessenheit sind die Verhältnisse im Vergleichsraum<sup>50</sup>. Die Aufgabe des sozialen Umfelds ist für einen Hilfebedürftigen grundsätzlich nicht zumutbar. Aus diesem Grund ist es im Regelfall auch nicht möglich, aus Kostengründen einen Umzug in einen anderen Vergleichsraum zu verlangen. Andererseits bedeutet dies nicht, dass ein Hilfebedürftiger keinerlei Veränderung seiner Wohnsituation hinnehmen muss. So kann ein Umzug innerhalb des sozialen Umfelds im Regelfall erwartet werden.<sup>51</sup>

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten ist sowohl bei Mietwohnungen als auch bei Immobilieneigentum nach identischen Kriterien zu beurteilen, da eine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern nicht gerechtfertigt ist.<sup>52</sup> Der Schutz einer Immobilie als Vermögenswert hat nicht zur Folge, dass höhere Unterkunftskosten anzuerkennen sind. Auch die Tatsache, dass beim Vermögensschutz größere Wohnflächen berücksichtigt werden, hat bei der Beurteilung der Unterkunftskosten keine Auswirkungen, da Vermögensschutz und Unterkunftsbedarf unabhängig voneinander zu betrachten sind.

Zur Überprüfung der Angemessenheit sind die Kosten einer bestimmten Unterkunft einem konkret-individuellen<sup>53</sup> Richtwert gegenüberzustellen.

Dieser Richtwert bemisst sich

- an den abstrakt angemessenen Unterkunftskosten,
- den Besonderheiten des Einzelfalls und
- an der konkreten Verfügbarkeit einer angemessenen Unterkunft.<sup>54</sup>

Die Angemessenheit von Unterkunftskosten ist im Rahmen einer zusammenfassenden Bewertung von Wohnungsgröße, Standard und Quadratmeterpreis zu beurteilen (Produkttheorie). Die

---

<sup>49</sup> BVerwG, Urteil vom 12.12.1995, 5 C 28/93, FEVS 46, 311

<sup>50</sup> zum Begriff Vergleichsraum, s.S. 19

<sup>51</sup> LSG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 16.02.2009, L 19 AS 62/08

<sup>52</sup> BSG, Urteil vom 19.09.2008, Az.: B 14 AS 54/07 R, BSG, Urteil vom 18.06.2008, Az.: B 14/11b AS 67/06R

BSG, Urteil vom 15.04.2008, Az.: B 14/7b AS 34/06 R

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

<sup>54</sup> BSG, Urteil vom 27.02.2008, B 14/7b AS 70/06 R

vgl. 22.4.2

Unangemessenheit nach einem einzelnen Kriterium ist demnach nicht entscheidend, da dieser Umstand durch die Unterschreitung der Angemessenheitsgrenze bei einem anderen Kriterium ausgeglichen werden kann.<sup>55</sup> So kann beispielsweise eine Wohnung unangemessen groß sein, wenn dies durch einen geringen Quadratmeterpreis kompensiert wird, solange das Produkt aus Wohnungsgröße und Quadratmeterpreis angemessen ist.

Bei Staffelmietverträgen ist zu prüfen, ob die Angemessenheitsgrenze mittelfristig nicht überschritten wird (siehe hierzu auch 22.5.3).

Die abstrakt angemessenen Unterkunftskosten beinhalten neben der Kaltmiete auch die angemessenen Betriebskosten, da nur die Orientierung an der Brutto-Miete dazu führt, dass die Leistungsberechtigten die Möglichkeiten der Produkttheorie ausschöpfen können.<sup>56</sup>

### 22.3.2 Abstrakte Angemessenheit

Maßstab für die abstrakte Angemessenheit sind ortsübliche Unterkunftskosten<sup>57</sup> für Verbrauchsgruppen mit niedrigem Einkommen<sup>58</sup>. Angemessen im Sinne von § 22 SGB II sind Kosten für eine Wohnung, wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entspricht und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist<sup>59</sup>.

Um die Kosten für derartigen Wohnraum festlegen zu können, sind Ermittlungen auf dem lokalen Wohnungsmarkt erforderlich. Diese Ermittlungen haben auf der Grundlage eines sogenannten „schlüssigen Konzepts“ zu erfolgen, das mindestens die folgenden Voraussetzungen erfüllt.<sup>60</sup>:

- Datenerhebung ausschließlich, aber umfassend in dem genau eingegrenzten Vergleichsraum
- nachvollziehbare Darlegung des Beobachtungszeitraums und des Gegenstandes der Beobachtung
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung
- Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten
- Validität der Datenerhebung,
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung
- Angaben über die gezogenen Schlüsse

Für die StädteRegion Aachen hat die Firma Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien und Tourismus mbH in Hamburg Ermittlungen vorgenommen und einen grundsicherungsrelevanten Mietspiegel erarbeitet, der als Grundlage für die Bestimmung angemessener Unterkunftskosten dient.

Dieser wurde erstmals 2013 durch Analyse & Konzepte erstellt. Im Rahmen einer Indexfortschreibung 2015, einer Neuerhebung 2017 und durch ein neues Konzept ab 01.03.2018 wurde dieser jeweils angepasst.

---

<sup>55</sup> BVerwG, Urteil vom 28.04.2005, 5 C 15/04, FEVA 57, 208, BSG, Urteile vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 18/06 R und B 7b 10/06 R, BSG, Urteil vom 18.06.2008, Az.: B 14/11b AS 61/06 R

<sup>56</sup> BSG, Urteil vom 19.10.2010, Az.: B 14 AS 50/10 R

BSG, Urteil vom 10.09.2013, Az.: B 4 AS 77/12 R

<sup>57</sup> BVerwG, Urteil vom 28.04.2005, 5 C 15/04

<sup>58</sup> vgl. Lohnabstandsgebot in § 28 Abs. 4 SGB XII

<sup>59</sup> BSG, Urteil vom 16.05.2012, Az.: B 4 AS 109/11 R

<sup>60</sup> BSG, Urteil vom 10.09.2013, Az.: B 4 AS 77/12 R

Die einzelnen Konzepte können auf der Seite der StädteRegion Aachen unter folgendem Link eingesehen werden:

<https://www.staedtereion-aachen.de/de/navigation/aemter/amt-fuer-soziale-angelegenheiten-a-50/informationenformulare/kosten-der-Unterkunft/>

### **Festlegung des Vergleichsraumes**

Am 30.01.2019 hat das Bundessozialgericht in verschiedenen Urteilen (z.B.: B 14 AS 11/18 R) den Begriff des Vergleichsraumes konkretisiert.

Hier heißt es:

„Der Vergleichsraum ist der Raum, für den ein grundsätzlich einheitlicher abstrakter Angemessenheitswert zu ermitteln ist, innerhalb dessen einer leistungsberechtigten Person ein Umzug zur Kostensenkung grundsätzlich zumutbar ist und ein nicht erforderlicher Umzug nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II zu einer Deckelung der Aufwendungen auf die bisherigen führt. Der Vergleichsraum ist ein ausgehend vom Wohnort der leistungsberechtigten Person bestimmter ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, der aufgrund räumlicher Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet.“

„Nach der auch für schlüssige Konzepte im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II entsprechend anzuwendenden gesetzgeberischen Vorgabe in § 22b (1) S. 4 SGB II bildet das Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters zunächst einen Vergleichsraum, der indes aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in mehrere Vergleichsräume zu unterteilen sein kann, für die jeweils eigene Angemessenheitswerte bestimmt werden können. Als solche örtliche Gegebenheiten kommen weniger unterschiedliche Landschaften, sondern eher räumliche Orientierungen, wie Tagespendlerbereiche für Berufstätige oder die Nähe zu Ballungsräumen sowie aus der Datenerhebung ersichtliche, deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau in Betracht.“

Es wird weiter ausgeführt:

„Soweit in der Rechtsprechung des BSG für Großstädte insbesondere zur Vermeidung einer sozialen Segregation das gesamte Stadtgebiet als ein Vergleichsraum angesehen wurde (...), ist dies auf Flächenlandkreise nicht ohne Weiteres übertragbar (...).“

Dies hat Analyse und Konzepte mit ihrem Korrekturbericht aus Dezember 2019 umgesetzt.

Zunächst wurde angenommen, dass die gesamte StädteRegion Aachen als Leistungsträger einen Vergleichsraum im Sinne des § 22b Abs. 1 Satz 4 SGB II bildet. Danach war zu entscheiden, ob eventuell Gründe vorliegen, die eine Unterteilung in mehrere Vergleichsräume begründen.

Entsprechend der BSG-Rechtsprechung wurde geprüft, ob eine räumliche Orientierung vorliegt, wie z.B. Tagespendelbereich für Berufstätige oder die Nähe zu Ballungsräumen oder aus der Datenerhebung ersichtliche, deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau.

Aufgrund deutlicher Unterschiede im Mietpreisniveau und des Nachfragevolumens nach günstigem Wohnraum wird das Gebiet der StädteRegion Aachen in zwei Vergleichsräume unterteilt:

Vergleichsräume	Kommune
I	Aachen
II	Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Roetgen, Simmerath, Stolberg, Würselen

Die beiden Vergleichsräume stellen ausreichend große Räume der Wohnbebauung dar. Die Stadt Aachen bildet einen eigenen Vergleichsraum. Sie hebt sich durch ihre Funktion als Oberzentrum von den anderen Kommunen in der StädteRegion ab. Durch das signifikant höhere Mietniveau in der Stadt wird die besondere Stellung ebenfalls hervorgehoben. Der zweite Vergleichsraum besteht aus 7 Mittelzentren und 2 Grundzentren. In diesem Vergleichsraum ist eine gleichwertige Versorgungslage gegeben. Eine gute Erreichbarkeit und flächendeckende Präsenz von Gesundheit-, Versorgungs- und Bildungsstandorten in den jeweiligen Vergleichsräumen ist gegeben. Es besteht eine verkehrstechnische Verbundenheit.

### Festlegung der angemessenen Wohnungsgröße

Im nächsten Schritt ist die angemessene Wohnungsgröße zu bestimmen, die sich an den Werten orientiert, die die Länder nach § 10 des Wohnraumförderungsgesetzes als angemessen vorsehen.<sup>61</sup> In Nordrhein-Westfalen sind das die Wohnraumnutzungsbestimmungen des Ministeriums für Bauen und Verkehr.<sup>62</sup>

Die Angemessenheit der Wohnfläche bestimmt sich nach Größenklassen; für 1-Personen-Haushalte wird für die Preisermittlung eine Mindestgröße definiert, um eine Ergebnisverzerrung durch Berücksichtigung von Kleinstwohnungen zu vermeiden.

Haushaltsgröße	angemessene Wohnfläche
1 Person	> 25 – 50 qm
2 Personen	> 50 – 65 qm
3 Personen	> 65 – 80 qm
4 Personen	> 80 – 95 qm
5 Personen	> 95 – 110 qm
jede weitere Person	+ 15 qm

Die in Nr. 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) vorgesehenen Erhöhungen der Wohnungsgröße wegen personenbezogener Merkmale sind bei der Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnfläche nicht einzubeziehen.<sup>63</sup>

<sup>61</sup> BSG, Urteil vom 16.05.2012, Az.: B 4 AS 109/11 R

<sup>62</sup> RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr v. 12.12.2009 – IV.5-619-1665/09

<sup>63</sup> Schreiben MAIS vom 23.01.2013, Az: II B 4 – 3733

BSG, Urteil vom 22.08.2012, Az.: B 14 AS 13/12 R

Die Zuordnung zu einer Haushaltsgröße richtet sich allein nach der Anzahl der Personen einer Bedarfsgemeinschaft.<sup>64</sup>

Leben Personen nicht in einer Bedarfsgemeinschaft, so sind die unterschiedlichen Haushalte separat zu betrachten.<sup>65</sup>

Zu berücksichtigen sind die Personen, die sich ständig im Haushalt aufhalten, es besteht kein Anspruch auf Wohnraumbevorratung für überwiegend abwesende Haushaltsmitglieder, beispielsweise für studierende Kinder, die sich nur während der Semesterferien im elterlichen Haushalt aufhalten.<sup>66</sup>

### Ableitung des angemessenen Mietpreises

Der angemessene Mietpreis wurde ermittelt, indem geprüft wurde, welcher Mietpreis einerseits im Bereich der Bestandsmieten das untere Wohnungsmarktsegment abbildet und welcher andererseits erforderlich ist, um im Bereich der Neuvertrags- bzw. Angebotsmieten sicherzustellen, dass aktuell ein ausreichendes Mietangebot verfügbar ist.

Im Rahmen des mehrstufigen Verfahrens wurden so differenziert nach Vergleichsräumen und Haushaltsgrößen Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche ermittelt.

Die Werte wurden durch die Fortschreibung zum 01.03.2020 angepasst.

Haushaltsgröße	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
<b>Wohnfläche</b>	≥ 25 - 50 m <sup>2</sup>	> 50 - 65 m <sup>2</sup>	> 65 - 80 m <sup>2</sup>	> 80 - 95 m <sup>2</sup>	> 95 - 110m <sup>2</sup>
<b>Vergleichsraum I</b>	6,59	5,82	5,92	5,86	5,95
<b>Vergleichsraum II</b>	5,23	4,83	4,93	4,98	4,81

Um die Bruttokaltmiete ausweisen zu können, wurden die kalten Betriebskosten im Rahmen der Mieterhebung zusätzlich ermittelt und ein Mittelwert aller Betriebskostenwerte differenziert nach Wohnungsgröße in Ansatz gebracht.<sup>67</sup>

Haushaltsgröße	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
<b>Wohnfläche</b>	≥ 25 - 50 m <sup>2</sup>	> 50 - 65 m <sup>2</sup>	> 65 - 80 m <sup>2</sup>	> 80 - 95 m <sup>2</sup>	> 95 -110 m <sup>2</sup>
<b>Nebenkosten</b>	2,11	1,97	1,77	1,75	1,71

<sup>64</sup> BSG, Urteil vom 18.02.2010, Az.: B 14 AS 73/08 R

<sup>65</sup> BSG, Urteil vom 18.06.2008, Az.: B 14/11b AS 61/06 R sowie

BSG Urteil vom 25.04.2018, Az.: B 14 AS 14/17 R

<sup>66</sup> BVerwG, Urteil vom 22.08.1985, 5 C 57/84, FEVS 35, 93

vgl. auch LSG Bayern, Beschluss vom 05.09.2008, L 7 B 507/08 AS PKH

<sup>67</sup> BSG; Urteil vom 19.10.2010; Az.: B 14 AS 50/10 R

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen und unter Anwendung der Produkttheorie ergeben sich für die einzelnen Kommunen ab März 2020 folgende abstrakt angemessene Unterkunftskosten als Bruttokaltmiete pro Monat:

<b>Haushaltsgröße</b>	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
<b>Stadt Aachen</b>	435,00	506,35	615,20	722,95	842,60
<b>übriges Städtere- gionsgebiet</b>	367,00	442,00	536,00	639,35	717,20

Als Orientierungshilfe kann für jede weitere Person im Vergleichsraum I (Stadt Aachen) ein Betrag von 114,90 Euro berücksichtigt werden (angemessener Betrag für 5 Personen  $\cdot$  110 qm x 15 qm) und im übrigen Städteregeionsgebiet ein Betrag von 97,80 Euro.

Da für Haushalte mit mehr als 5 Personen keine repräsentativen Angemessenheitswerte ermittelt werden konnten, sind in derartigen Fällen Einzelfallentscheidungen zu treffen.

Liegen die tatsächlichen Unterkunftskosten unter der nach der Produktmethode ermittelten Angemessenheitsgrenze, so sind die Kosten zu übernehmen, auch wenn noch günstigerer Wohnraum verfügbar ist. Insofern haben die Richtwerte für die Leistungsberechtigten auch eine Schutzfunktion.

Bei Neuanmietungen ist darauf zu achten, dass die Betriebskostenvorauszahlungen im Mietvertrag in realistischer Höhe festgelegt werden. Eine Orientierung bieten die ermittelten Durchschnittswerte.

Wird während des laufenden Hilfebezugs eine neue Wohnung angemietet, ist darauf hinzuweisen, dass die ermittelten Angemessenheitswerte nicht nur die monatlichen Miet- und Betriebskostenvorauszahlungen enthalten, sondern auch evtl. Nachforderungen. In derartigen Fällen können spätere Nachforderungen nur insoweit zu übernommen werden, als dass damit für den gesamten Abrechnungszeitraum die o.g. Angemessenheitsgrenzen nicht überschritten werden.

Werden in Fällen, in denen die Wohnungen bereits vor Leistungsbeginn bezogen wurden, Nachforderungen geltend gemacht, die insgesamt zu einer Überschreitung der Angemessenheitswerte führen, ist zu prüfen, ob und ggfls. welche Maßnahmen zur Kostensenkung eingeleitet werden können.

Bei einer Überschreitung des jeweiligen Richtwerts ist zu prüfen, ob die Unterkunftskosten unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls trotzdem angemessen sind.

### **22.3.3 Besonderheiten des Einzelfalls**

Eine Erhöhung des ermittelten Richtwerts wegen der Besonderheiten des Einzelfalls kann beispielsweise in folgenden Fällen gerechtfertigt sein:

- absehbarer Wohnraumbedarf  
In den Fällen, in denen ein zusätzlicher Wohnraumbedarf absehbar ist, beispielsweise bei einer bestehenden Schwangerschaft oder einem bevorstehenden Zuzug, ist dies bei der Bemessung der angemessenen Wohnungsgröße zu berücksichtigen.

- Wahrnehmung des Umgangsrechts  
Zur Wahrnehmung des Umgangsrechts mit minderjährigen Kindern kann die Wohnfläche unter den Voraussetzungen einer gewissen Regelmäßigkeit und zeitlichen Erheblichkeit der Anwesenheit der Kinder entsprechend erhöht werden. Die Anerkennung einer größeren Wohnfläche richtet sich nach der Besonderheit des Einzelfalles, insbesondere nach Anzahl und Alter der Kinder, Häufigkeit und Dauer des Aufenthaltes sowie Vorgaben durch das Familiengericht.<sup>68</sup>
- Alleinerziehende  
Ein Alleinerziehenden-Haushalt ist grundsätzlich hinsichtlich des Wohnflächenbedarfs nicht anders als die übrigen Familienkonstellationen zu beurteilen. Insbesondere ist in derartigen Fällen nicht generell eine zusätzliche Wohnfläche anzuerkennen.<sup>69</sup>  
Trotzdem kann es in Fällen mit Kindern ab 6 Jahren erforderlich sein, die Notwendigkeit ausreichender Rückzugsmöglichkeiten zum Schutz der Privatsphäre sowohl für das Elternteil als auch für das Kind bzw. die Kinder anzuerkennen. Insofern ist in derartigen Fällen bei der Beurteilung der Angemessenheit nicht nur auf die Wohnungsgröße, sondern auch auf die Anzahl der Räume abzustellen.

Bei Haushalten mit mehreren Kindern sind bei der Bemessung der angemessenen Raumzahl nicht nur die Anzahl, sondern auch Alter und Geschlecht der Kinder zu berücksichtigen. Es besteht kein Anspruch auf ein eigenes Zimmer für jedes Kind,<sup>70</sup> solange die gemeinsame Unterbringung mehrerer Kinder üblich und zumutbar ist.

#### 22.3.4 Zuschlag für energetisch effizienten Wohnraum (Klimabonus)

Angemessen im Sinne von § 22 SGB II sind Kosten für eine Wohnung, wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entspricht und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist. Diese Wohnungen sind zwar häufig in der Brutto-Kaltmiete günstiger, in der Gesamtbetrachtung der Kosten für Unterkunft und Heizung aufgrund ihres Baujahres und Bauzustandes letztlich aber oftmals teurer als Wohnungen mit besserem energetischem Standard. Daher scheint es angezeigt, auch Leistungsbeziehern den Zugang zu energetisch effizienterem Wohnraum durch die Gewährung eines „Klimabonus“ zu ermöglichen.

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann über den Energiekennwert beurteilt werden. Energiekennwerte beschreiben den für die Beheizung und Warmwasserbereitung erforderlichen Energieaufwand bezogen auf die Fläche des Gebäudes. Sie haben die Einheit Kilowattstunden pro Quadratmeter (kWh/m<sup>2</sup>/Jahr) und werden in den seit der Energieeinsparverordnung 2007 erforderlichen Energieausweisen ausgewiesen.

Ist auf Grund der Angaben im Energieausweis davon auszugehen, dass die voraussichtliche Heizkostensparnis so hoch ist, dass die Übernahme einer (daraus resultierenden) höheren Miete gerechtfertigt ist, ist ein Aufschlag auf die Angemessenheitsgrenzen lt. Ziffer 22.3.2 zu gewähren.

Dieser beträgt bei einem Energiebedarf lt. vorgelegtem Energieausweis

- ohne Warmwasser von höchstens 66 kWh pro qm und Jahr oder

<sup>68</sup> SG Aachen, Urteil vom 19.11.2007, S 14 AS 80/07

<sup>69</sup> LSG NRW, Urteil vom 09.01.2008, L 12 AS 77/06

<sup>70</sup> Vgl. Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge e.V.: Erste Empfehlungen zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II (§ 22 SGB II), S. 17

LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 26.10.2007, L 13 AS 168/07 ER, FEVS 59, 271

- mit Warmwasser von höchstens 90 kWh pro qm und Jahr monatlich 0,40 € pro qm.

Werden im Rahmen des Klimabonus höhere Mietkosten als angemessen akzeptiert, können Heizkostennachzahlungen grundsätzlich nur übernommen werden, wenn die Verbrauchswerte nach dem bei Anmietung vorgelegten Energieausweis nicht wesentlich überschritten werden. Da die ausgewiesenen Werte auf den tatsächlichen Verbrauchswerten der letzten drei Jahre beruhen, und insofern bereits verbrauchsrelevante Klimaschwankungen berücksichtigt sind, gilt als Höchstgrenze der im Energieausweis enthaltene Verbrauchswert zzgl. 10%.

## **22.4 Folgen unangemessener Unterkunftskosten**

### **22.4.1 Allgemeines**

Auch wenn die Kosten für die Unterkunft unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls unangemessen hoch sind, führt dies nicht automatisch zur Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens. Vielmehr ist vorab zu prüfen, welche Möglichkeiten zur Kostensenkung konkret bestehen und ob Gründe dafür vorliegen, von Maßnahmen zur Kostensenkung vorübergehend oder dauerhaft abzusehen.

### **22.4.2 Möglichkeiten der Kostensenkung**

§ 22 Abs. 1 S. 3 SGB II sieht zur Kostensenkung den Wohnungswechsel, die Vermietung und die Senkung auf andere Weise vor. Im Einzelnen kommen in Betracht:

- Wohnungswechsel  
Der Wohnungswechsel ist grundsätzlich nur innerhalb des sozialen Umfelds, d.h. innerhalb des Vergleichsraumes, zumutbar.
- Vermietung  
Die Senkung der Unterkunftskosten durch Vermietung wird im Regelfall nur durch Untervermietung einzelner Räume möglich sein und auch nur dann, wenn Wohnungsgröße und -zuschnitt dies ermöglichen. Dabei ist die gemeinschaftliche Nutzung von Nebenbereichen, wie Küche, Flur oder Bad zumutbar.<sup>71</sup> Zahlungen, die aus Untervermietungen von Teilen der angemieteten Unterkunft - insbesondere auch als Folge aus einer Kostensenkungsmaßnahme - erfolgen, stellen kein Einkommen i.S.v. § 11 SGB II dar, sondern sind bedarfsmindernd bei den Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen.<sup>72</sup>
- Teilweiser Mietverzicht durch den Vermieter
- Kostensenkung auf andere Weise  
Auf andere Weise können Unterkunftskosten gesenkt werden, wenn der Leistungsberechtigte so genannte „freie Mittel“ einsetzt, z.B. anrechnungsfreie Einkünfte, Mehrbedarfzuschläge wegen Alters oder für allein Erziehende, der Freibetrag für Erwerbstätige oder auch der Regelsatzanteil zur Deckung persönlicher Bedürfnisse.

Fehlende Möglichkeiten zur Kostensenkung können dazu führen, dass vorübergehend oder sogar dauerhaft unangemessene Unterkunftskosten anzuerkennen sind.

Bleibt zur Kostensenkung nur ein Wohnungswechsel, setzt die Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten voraus, dass im sozialen Umfeld, also im Regelfall im Vergleichsraum, angemessener Wohnraum verfügbar ist.<sup>73</sup> Vor dem Hintergrund der durchgeführten Wohnungsmarktuntersuchung zur Erstellung des vorliegenden schlüssigen Konzeptes ist grundsätzlich

<sup>71</sup> LSG Hessen, Beschluss vom 05.10.2006, L 7 AS 126/06

<sup>72</sup> BSG, Urteil vom 06.08.2014, Az.: B 4 AS 37/13 R, Randziffer 31

<sup>73</sup> BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 18/06 R, FEVS 58, 271



davon auszugehen, dass ausreichender angemessener Wohnraum vorhanden ist. Trotzdem kann es im Einzelfall erforderlich sein, die Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums durch die Auswertung von Inseraten o.ä. nachzuweisen. Ist angemessener Wohnraum ausnahmsweise nicht verfügbar, ist von Kostensenkungsmaßnahmen abzusehen, solange sich die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt nicht verändern.

Auch wenn Möglichkeiten zur Kostensenkung bestehen, sind Gründe denkbar, aus denen unangemessene Unterkunftskosten anzuerkennen sind (siehe hierzu auch 22.3.3)

### **22.4.3 Kein Kostensenkungsverfahren trotz unangemessener Unterkunftskosten**

Von der Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens ist regelmäßig abzusehen, wenn beispielsweise einer der folgenden Sachverhalte vorliegt:

- **Unwirtschaftlichkeit**  
Wenn zur Kostensenkung lediglich die Möglichkeit eines Umzugs bleibt, sind die damit verbundenen Kosten (z.B. Umzugskosten, ggf. neue Mietkaution, Einrichtungsgegenstände gem. § 24 Abs. 3 Nr. 1 SGB II) der Ersparnis gegenüberzustellen. Ist ein Umzug unter Berücksichtigung der dafür entstehenden Kosten offensichtlich unwirtschaftlich, ist von entsprechenden Maßnahmen abzusehen. Entscheidungsrelevante Faktoren sind daher:
  - die voraussichtliche Dauer des künftigen Leistungsbezugs, der unter Würdigung des bisherigen beruflichen Lebenslaufs des Leistungsberechtigten abzuschätzen ist,
  - die Höhe des monatlichen Überschreibungsbetrags,
  - die Verfügbarkeit und die Preise des benötigten Wohnraums auf dem jeweiligen Wohnungsmarkt,
  - zeitlich absehbare Veränderungen in den familiären Verhältnissen, die Auswirkungen auf die Anzahl der Mitglieder der Bedarfs-/ Haushaltsgemeinschaft haben, wie z.B. durch bevorstehende Heirat, Geburt oder Auszug erwachsener Kinder.
- **Kurzzeitiger Leistungsbezug**  
Ist die Bedürftigkeit, beispielsweise wegen einer bereits vertraglich vereinbarten Arbeitsaufnahme oder eines bevorstehenden Rentenbezugs voraussichtlich nur vorübergehend, entfällt ebenfalls die Verpflichtung zur Senkung der Unterkunftskosten.
- **Tod eines Familienmitglieds**  
Verstirbt ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft, ist die sofortige Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens unbillig und hat zunächst zu unterbleiben. Die Bearbeitung von Sterbefällen erfordert über die wirtschaftliche Abwägung hinaus auch eine besondere Sensibilität, so dass frühestens nach Verstreichen einer Frist von drei Monaten erstmals eine Kostensenkungsaufforderung erfolgen sollte.
- **Erteilte Zusicherung**  
Bei einer erteilten Zusicherung ist ein späteres Kostensenkungsverfahren ausgeschlossen, es sei denn, es treten maßgebliche Veränderungen ein. Dabei könnte es sich um Erhöhungen der Kaltmiete handeln oder um Veränderungen der Anzahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft.
- **Krankheit oder Behinderung**  
Erhalten kranke oder behinderte Menschen in ihrem aktuellen Umfeld Hilfestellungen, oder sind sie auf bestimmte soziale Kontakte in der unmittelbaren Umgebung angewie-

sen, so ist auch dies vor der Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens zu berücksichtigen.

- Schulpflichtige Kinder  
In Fällen mit schulpflichtigen Kindern sollte ein umzugsbedingter Schulwechsel während eines Schuljahres vermieden werden. Ein notwendiger Umzug ist daher grundsätzlich erst zum Schuljahreswechsel zu verlangen.

Bei einem vorübergehenden Verzicht auf die Einleitung von Kostensenkungsmaßnahmen ist regelmäßig aktenkundig zu überprüfen, ob die Voraussetzungen dafür noch vorliegen.

#### 22.4.4 Kostensenkungsverfahren

Sind die Unterkunftskosten unangemessen hoch, ist angemessener Wohnraum verfügbar, und liegen keine Gründe vor, von Maßnahmen ausnahmsweise abzusehen, ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Dabei ist wesentlich, dass der Leistungsberechtigte über die Rechtslage informiert wird. Diese Information hat eine reine Aufklärungsfunktion und keine Verwaltungsaktqualität. Es ist ausreichend, wenn auf die Unangemessenheit der aktuellen Unterkunftskosten, die Höhe der angemessenen Aufwendungen sowie die Folgen unangemessener Unterkunftskosten hingewiesen wird. Es ist nicht erforderlich, die konkreten Möglichkeiten zur Senkung der Unterkunftskosten aufzuzeigen.<sup>74</sup> Der Leistungsberechtigte darf auch nicht zu einer bestimmten Art der Kostensenkung aufgefordert werden.

Empfehlenswert ist darauf hinzuweisen, dass bei einem evtl. Umzug die Übernahme von dabei entstehenden Kosten von der vorherigen Zustimmung abhängig ist.

Im Hinblick darauf, dass die Belehrung des Leistungsberechtigten die 6-Monats-Frist in Gang setzt<sup>75</sup>, und es daher notwendig sein kann, die Unterrichtung nachzuweisen, empfiehlt es sich, mündliche Informationen aktenkundig zu machen bzw. schriftliche gegen Empfangsbekanntnis vorzunehmen.

#### 22.4.5 Vorübergehende Übernahme unangemessener Unterkunftskosten

Sind die Unterkunftskosten unangemessen hoch, so sind sie nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II trotzdem zu übernehmen, solange es dem Leistungsberechtigten nicht möglich oder nicht zumutbar ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken. Die Möglichkeit der Übernahme unangemessener Kosten ist in der Regel auf sechs Monate beschränkt.

Die vorübergehende Anerkennung unangemessener Unterkunftskosten soll es dem Leistungsberechtigten ermöglichen, sich auf die veränderte Situation einzustellen und darauf zu reagieren. Daher gilt diese Regelung nur für die Fälle, in denen

- die Unterkunftskosten bei Beginn des Leistungsbezugs unangemessen hoch sind<sup>76</sup>,
- angemessene Kosten durch eine Mieterhöhung unangemessen werden<sup>77</sup>,
- das örtliche Mietniveau sinkt<sup>78</sup> oder

<sup>74</sup> BSG, Urteil vom 27.02.2008, Az.: B 14/7b AS 70/06 R

<sup>75</sup> LSG NRW, Beschluss vom 09.01.2006, L 19 B 107/05 AS, s. auch BSG, Urteil 11.12.2012; Az. B 4 AS 44/12 R

<sup>76</sup> BVerwG, Urteil vom 30.05.2006, 5 C 14/95, FEVS 47, 97

<sup>77</sup> OVG Bremen, Beschluss vom 16.10.1989, 2 BA 26/89, FEVS 39, 235

<sup>78</sup> VGH Bayern, Beschluss vom 23.09.1998, 12 ZE/CE 98.2194, FEVS 49, 397

- der Auszug von Familienangehörigen oder Untermietern zur Unangemessenheit führt.

Die vorübergehende Übernahme unangemessener Unterkunftskosten setzt voraus, dass die Verringerung der Kosten auf ein angemessenes Maß nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

Es ist daher erforderlich, dass sich der Leistungsberechtigte in ausreichendem Umfang um Kostensenkung bemüht. Diese Bemühungen, die beispielsweise Recherchen im Internet, Anschreiben an Wohnungsbaugesellschaften oder das Aufgeben von Annoncen umfassen können, sind nachzuweisen und zu dokumentieren.

Nur wenn und solange die Unmöglichkeit oder die Unzumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen gegeben ist und ausreichende Bemühungen um Kostensenkung belegt sind, besteht innerhalb des 6-Monats-Zeitraums ein Anspruch auf Übernahme der tatsächlichen Unterkunftskosten.

Nach Ablauf von 6 Monaten entfällt dieser Anspruch im Regelfall, so dass danach grundsätzlich nur noch die angemessenen Kosten zu berücksichtigen sind.<sup>79</sup> Auf die Anerkennung der angemessenen Kosten besteht in jedem Fall ein dauerhafter Anspruch.<sup>80</sup>

Die Übernahme unangemessener Unterkunftskosten über den 6-Monats-Zeitraum hinaus ist nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen möglich.

#### **22.4.6 Sofortige Beschränkung auf angemessene Unterkunftskosten**

Der 6-monatige Übergangszeitraum gilt nicht generell, sondern nur wenn und solange die Voraussetzungen des § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II vorliegen. Sind die Voraussetzungen nicht erfüllt, sind von Anfang an bzw. bereits vor Ablauf von 6 Monaten nur die angemessenen Unterkunftskosten zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für folgende Fälle:

- **Möglichkeit und Zumutbarkeit der Kostensenkung**  
Ist die Reduzierung der Unterkunftskosten möglich und zumutbar, entfällt ab diesem Zeitpunkt die Verpflichtung zur Übernahme unangemessener Kosten. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn unangemessene Kosten für eine Hotelunterbringung durch den sofortigen Einzug in eine verfügbare angemessene Wohnung gesenkt werden können oder wenn unter Beachtung der Kündigungsfrist vor Ablauf der Übergangszeit angemessener Wohnraum bezogen werden kann.<sup>81</sup>
- **Unzureichende Bemühungen**  
Fehlende oder nicht ausreichende Bemühungen um Kostensenkung führen ebenfalls zur unmittelbaren Reduzierung der Kosten auf ein angemessenes Maß.<sup>82</sup>
- **Nicht notwendiger Umzug während des Leistungsbezugs**  
Nach einem nicht notwendigen Umzug während des Leistungsbezugs sind die bisherigen Unterkunftskosten zu übernehmen, wenn die Kosten für die neue Unterkunft dar-

<sup>79</sup> BSG, Urteil vom 19.02.2009, Az.: B 4 AS 30/08 R

<sup>80</sup> BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 10/06 R, FEVS 58, 248 u. BSG, Urteil vom 19.02.2009, Az.: B 4 AS 30/08 R

<sup>81</sup> BSG, Urteil vom 19.02.2009, Az.: B 4 AS 30/08 R

<sup>82</sup> vgl. Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge e.V.: Erste Empfehlungen zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II (§ 22 SGB II), S. 20

über liegen.<sup>83</sup> Waren die bisherigen Unterkunftskosten unangemessen hoch, sind nach dem Umzug nur noch die angemessenen Kosten anzuerkennen.

- Verfügbarer günstigerer Wohnraum  
Ist in Fällen eines notwendigen Umzugs günstigerer, gleichermaßen angemessener Wohnraum verfügbar, sind nur die dafür erforderlichen Kosten anerkennungsfähig.
- Absehbare Bedürftigkeit  
Wird bösgläubig, also zurechenbar sowohl in Kenntnis eines zu erwartenden Leistungsbezugs als auch unangemessener tatsächlicher Kosten der Unterkunft beispielsweise ein Mietvertrag über eine "Luxuswohnung" abgeschlossen, sind von Anfang an nur die angemessenen Kosten anzuerkennen.<sup>84</sup>

#### **22.4.7 Deckung des unangemessenen Kostenanteils**

In den Fällen, in denen nur die angemessenen Unterkunftskosten übernommen werden, ist zu prüfen, ob und ggf. aus welchen Mitteln der ungedeckte Kostenanteil bestritten wird. Wird dieser Teil vom Leistungsberechtigten getragen und kann von ihm nicht nachvollziehbar belegt werden, mit welchen Mitteln ihm dies möglich ist, bestehen im Regelfall Zweifel an der Bedürftigkeit mit der Folge, dass die weitere Leistungsgewährung abzulehnen ist.

Zuwendungen Dritter sind im Regelfall als Einkommen anzurechnen, und scheiden daher zur Bestreitung des ungedeckten Kostenanteils aus.

### **22.5 Anmietung einer neuen Wohnung**

#### **22.5.1 Allgemeines**

Nach § 22 Abs. 4 SGB II soll die erwerbsfähige leistungsberechtigte Person vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft 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.

Sind die Aufwendungen für die neue Unterkunft unangemessen hoch, ist der kommunale Träger nur zur Übernahme angemessener Aufwendungen verpflichtet, es sei denn, er hat den darüber hinausgehenden Aufwendungen vorher zugestimmt.

#### **22.5.2 Zusicherungsregelung für unter 25-jährige**

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

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

---

<sup>83</sup> vgl. 22.5.3

<sup>84</sup> BSG, Urteil vom 17.12.2009, Az.: B 4 AS 19/09 R

Schwerwiegende soziale Gründe liegen vor, wenn die Eltern-Kind-Beziehung zerrüttet ist, insbesondere im Zusammenhang mit elterlichem strafrechtlich relevantem Verhalten. Die Gründe sind nachzuweisen, z.B. durch den Beleg jugendamtlicher Intervention oder polizeilicher Ermittlungen.

Der Bezug einer eigenen Wohnung ist dann zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich, wenn die grundsätzlich vorhandene ausreichende Unterbringungsmöglichkeit im Elternhaus hinsichtlich der Erreichbarkeit der Arbeits- oder Ausbildungsstelle, aber auch einer Maßnahme zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt ungeeignet ist. Als Kriterium für zumutbare Wegstrecken können die Fachlichen Hinweise der Bundesagentur für Arbeit zu § 10 SGB II herangezogen werden.

Sonstige schwerwiegende Gründe liegen beispielsweise vor, wenn der vorhandene Raum im Elternhaus nicht für Wohnzwecke zugelassen ist, bzw. kein eigener Wohnraum vorhanden ist oder wenn insbesondere eine Ehe oder Lebenspartnerschaft begründet werden soll.

Vom Erfordernis der Zusicherung kann abgesehen werden, wenn es 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.

Die Notwendigkeit, die Zustimmung des kommunalen Trägers einzuholen, gilt nicht nur für den erstmaligen Auszug aus dem Elternhaus, sondern auch für jeden weiteren Umzug. Nicht erfasst von dieser Regelung sind unter 25-Jährige, die beim Eintritt in den Leistungsbezug bereits aus dem Elternhaushalt ausgezogen waren und ihren Leistungsbezug nicht nach § 22 Abs. 5 Satz 4 SGB II herbeigeführt haben.

### **22.5.3 Zusicherungsregelung für Leistungsberechtigte ab 25 Jahren**

Für Leistungsberechtigte, die das 25. Lebensjahr vollendet haben, ist das Zusicherungsverfahren keine Voraussetzung für die weitere Leistungsgewährung, sondern hat vielmehr Aufklärungs- und Warnfunktion<sup>85</sup>. Es dient dazu, dem Hilfebedürftigen vor Abschluss eines neuen Mietvertrages Klarheit darüber zu verschaffen, welche Aufwendungen als angemessen betrachtet und im Weiteren übernommen werden. So sollen künftige Streitigkeiten vermieden werden.

Gegenstand der Zusicherung ist die Übernahme der Unterkunfts-kosten für eine konkrete Unterkunft in konkreter Höhe. Zur Erteilung der Zusicherung ist der für die neue Unterkunft örtlich zuständige kommunale Träger verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. Bei Umzügen innerhalb der StädteRegion Aachen ist abweichend davon jedoch die Regelung des § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II zu beachten. Hiernach wären die Kosten der Unterkunft auf die bis zum Umzug gewährten Aufwendungen zu begrenzen, soweit der Umzug nicht notwendig (vgl. 22.7.1) war. Bei Staffelmietverträgen ist zusätzlich zu prüfen, ob die Angemessenheitsgrenze mittelfristig nicht überschritten wird. Ist in einem solchen Vertrag das Kündigungsrecht für einen bestimmten Zeitraum ausgeschlossen, kann eine Zustimmung nur dann erteilt werden, wenn in der Vertragslaufzeit keine Änderung der Haushaltsgröße absehbar ist.

Der abgebende Träger hat nunmehr lediglich noch zu prüfen, ob ein Umzug notwendig ist und somit die dann damit ggf. verbundenen Folgekosten für die Wohnungsbeschaffung (siehe hierzu 22.7.2) und den Umzug (siehe hierzu 22.7.4) von ihm zu tragen sind.

<sup>85</sup> LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 17.07.2008, L 7 AS 1300/08

Bei fehlenden Voraussetzungen ist die Zusicherung zu versagen, also insbesondere

- bei einem nicht notwendigen Umzug (innerhalb der StädteRegion Aachen – vgl. § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II),
- bei unangemessenen Kosten für die anzumietende Wohnung.

Sie wird auch nicht nach Abschluss eines Mietvertrages erteilt.

Die Regelung gilt sowohl für Personen, die zum Zeitpunkt der Wohnungsanmietung bereits im Leistungsbezug sind, als auch für diejenigen, die durch die Anmietung einer Wohnung bedürftig werden.

Zu beachten ist hier, dass es sich bei der Ablehnung der Zusicherung um einen Verwaltungsakt handelt, der die entscheidungsrelevanten Versagungsgründe beinhalten muss.

#### **22.5.4 Übernahme angemessener Unterkunftskosten**

Erfolgt ein Umzug von einer angemessenen in eine teurere, aber dennoch angemessene Wohnung, sind die Kosten, unabhängig von einer vorherigen Zusicherung, dann anzuerkennen, wenn der Umzug erforderlich war.

Liegen keine anererkennungsfähigen Umzugsgründe vor, sind weiterhin nur die bisherigen Unterkunftskosten als angemessen anzuerkennen.

#### **22.5.5 Übernahme unangemessener Unterkunftskosten**

Sind die Kosten der neu angemieteten Wohnung unangemessen hoch, so setzt die Übernahme des unangemessenen Kostenanteils die vorherige Zusicherung des kommunalen Trägers voraus. Wurde diese verweigert oder nicht eingeholt, sind nur die angemessenen Kosten zu übernehmen<sup>86</sup>.

Bezüglich der Angemessenheit von Heizkosten wird auf die Ausführungen unter 22.8.5 verwiesen.

Die Zustimmung muss vor Anmietung der Wohnung eingeholt werden, eine nachträgliche Genehmigung führt nicht zur Übernahme unangemessener Kosten.<sup>87</sup>

### **22.6 Zahlung an Dritte**

Nach § 22 Abs. 7 SGB II sollen Leistungen für die Unterkunft an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die leistungsberechtigte Person es beantragt oder wenn die zweckentsprechende Verwendung nicht sichergestellt ist; die leistungsberechtigte Person ist hiervon schriftlich zu unterrichten. Die Zustimmung ist nicht erforderlich.

Die Zahlung an Dritte kommt nur dann in Betracht, wenn konkret begründete Zweifel an einer zweckentsprechenden Verwendung der Leistung bestehen, beispielsweise auf Grund eines entsprechenden Verhaltens in der Vergangenheit oder in einer Überschuldungssituation.

Bei einer Minderung des Arbeitslosengeldes II um mindestens 60 Prozent des für den erwerbsfähigen Leistungsberechtigten nach § 20 maßgeblichen Regelbedarfs soll das Arbeitslosengeld II, soweit es für den Bedarf für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 erbracht wird, ebenfalls

<sup>86</sup> BSG, Urteil vom 07.11.2006; Az.: B 7b AS 10/06 R, Randziffer 25

<sup>87</sup> LSG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 23.10.2006, L 9 AS 8/06

an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden (§ 31a Abs. 3 Satz 3 SGB II).

Von der Regelung umfasst sind alle Leistungen für die Unterkunft, also neben der Miete auch einmalige Leistungen wie Mietkautionen oder Umzugskosten.

Die Auszahlung von Leistungen durch den kommunalen Träger an Dritte hat keine Auswirkungen auf das Rechtsverhältnis zwischen Leistungsberechtigtem und Vermieter, insbesondere kann der Vermieter aus der direkten Zahlung an ihn keine Rechte gegenüber dem Sozialhilfeträger herleiten. Dies gilt auch für den umgekehrten Weg. Überzahlungen gegen den Vermieter können weder im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Erstattungsanspruches noch aufgrund ungerechtfertigter Bereicherung geltend gemacht werden.<sup>88</sup> Auch eine Rückforderung nach § 50 SGB X scheitert, weil zwischen Vermieter und Jobcenter kein Rechtsverhältnis entstanden ist. Etwaige Rückforderungsansprüche sind allein gegen den Leistungsberechtigten zu richten, der einen Herausgabeanspruch unmittelbar gegen den Vermieter nach § 812 Abs. 1 Satz 1 1. Alternative BGB geltend zu machen hat. Wurden jedoch Mietzahlungen auf Antrag des Leistungsberechtigten unmittelbar an den Vermieter überwiesen, so besteht im Fall versehentlich über das Ende des Mietverhältnisses hinaus gezahlter Mieten ein direkter Rückforderungsanspruch aus Nichtleistungskondiktion (§ 812 Abs. 1 Satz 1 2. Alternative BGB) gegenüber dem Vermieter, wenn dieser bei Erhalt des Geldes wusste, dass ihm die Miete wegen der Beendigung des Vertrags nicht mehr zusteht.<sup>89</sup>

## **22.7 Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen, Aufwendungen für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen und Umzugskosten**

### **22.7.1 Allgemeines**

Nach § 22 Abs. 6 SGB II können Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen, Aufwendungen für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen und Umzugskosten bei vorheriger Zustimmung übernommen werden. Eine Zustimmung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst wird oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zustimmung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

Umzüge sind dann notwendig, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt, von dem sich auch ein Nichthilfeempfänger leiten lassen würde<sup>90</sup> und der Umzug keine unverhältnismäßigen Mehrkosten zur Folge hat.<sup>91</sup> Mehrkosten sind insbesondere dann unverhältnismäßig, wenn unter Berücksichtigung berechtigter Wünsche des Leistungsempfängers kostengünstiger Wohnraum verfügbar ist.

Ein Umzug ist insbesondere dann notwendig,

- wenn er durch den kommunalen Träger veranlasst wurde,<sup>92</sup>
- wenn er die Annahme einer Arbeitsstelle ermöglicht,
- wenn der Unterkunftsbedarf aktuell nicht ausreichend gedeckt ist,

<sup>88</sup> Bayerisches Landessozialgericht, Urteil vom 21.01.2013, L 7 AS 381/12

<sup>89</sup> BGH, Urteil vom 31.01.2018 Az.: VIII ZR 39/17

<sup>90</sup> LSG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 21.05.2012 - L 12 AS 609/12 B ER und L 12 AS 610/12 B

<sup>91</sup> BSG, Urteil vom 06.05.2010, Az.: B 14 AS 7/09

<sup>92</sup> LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 24.04.2006, Az.: L 25 B 119/06 AS ER.

- bei dringenden persönlichen Gründen wie einer nachhaltigen Störung des Vertrauensverhältnisses in einer Wohngemeinschaft, wegen einer Trennung oder auch zur Herstellung einer ehelichen bzw. eheähnlichen Gemeinschaft,
- oder wenn andere wesentliche soziale oder gesundheitliche Gründe vorliegen.<sup>93</sup>

In Fällen baulicher Mängel ist zunächst die Inanspruchnahme des Vermieters ggf. unter Einschaltung des Mieterschutzvereins zu prüfen (siehe hierzu auch 22.1.7).

Für die Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten ist die vorherige Zusicherung Voraussetzung.<sup>94</sup> Bei fehlender Zusicherung scheidet die Kostenübernahme aus.

### 22.7.2 Wohnungsbeschaffungskosten

Die Wohnungsbeschaffungskosten umfassen alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Anmietung einer Wohnung verbunden sind. Dazu gehören u.a.

- Maklergebühren
- Abstandszahlungen
- Kosten für Zeitungsinserate
- Telefonkosten

Im Hinblick darauf, dass aktuell auf dem Wohnungsmarkt in ausreichendem Umfang Wohnraum verfügbar ist, der auch ohne derartige Zusatzkosten angemietet werden kann, scheidet die Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten im Regelfall aus.

Evtl. nach einem Umzug zusätzlich zu übernehmende Mietzahlungen für die bisherige Wohnung sowie die Kosten für eine Einzugsrenovierung gehören nicht zu den Wohnungsbeschaffungskosten, sondern zu den Unterkunftskosten.<sup>95</sup>

### 22.7.3 Mietkautionen und Aufwendungen für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen

Mietkautionen und Aufwendungen für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen können nach § 22 Abs. 6 SGB II bei vorheriger Zusicherung übernommen werden; sie sollen als Darlehen erbracht werden.

Die Bereitstellung einer Sicherheitsleistung kann zwischen Vermieter und Mieter vertraglich vereinbart werden. Die Zusicherung zu einer solchen Vereinbarung 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.

Die Kautionsdarf nach § 551 Abs. 1 BGB das Dreifache einer Monatsmiete ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten nicht überschreiten.

Die Kautionsdarf dient der Sicherung von Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis. Der Umfang der abgesicherten Forderungen ist abhängig davon, ob der Wohnraum frei finanziert oder öffentlich gefördert ist. Im frei finanzierten Wohnungsbau dient die Kautionsdarf zur Sicherung aller künftigen Ansprüche aus dem Mietverhältnis, beispielsweise aus Mieten, Nebenkosten, Reparaturleistungen oder Schadensersatz. Im preisgebundenen Wohnraum ist die Vereinba-

<sup>93</sup> vgl. Bundestags-Drucksache 16/1410, S. 23

<sup>94</sup> LSG Berlin-Brandenburg vom 15.12.2006, L 5 B 710/06 AS ER, SG Dresden vom 01.03.2006, S 23 AR 122/05 AS-PKH

<sup>95</sup> vgl. 22.1.5 bzw. 22.2.2



zung einer Sicherheitsleistung nach § 9 Abs. 5 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz - WoBindG) nur zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern. Zur Abdeckung von Mietrückständen o.ä. darf die Kautionsvereinbarung bei preisgebundenem Wohnraum nicht verwendet werden. Die Zweckbeschränkung ist im Mietvertrag zu formulieren. Sollte dies nicht der Fall sein, ist die Kautionsvereinbarung unwirksam.

§ 551 BGB enthält keine Regelung zur Form der Sicherheitsleistung, so dass u.a. sowohl eine Geldleistung als auch eine Bürgschaftserklärung in Frage kommen.<sup>96</sup>

Da der kommunale Träger nur bei einer vorherigen Zusicherung zur Kautionsübernahme verpflichtet ist, kann er vor Abschluss der Kautionsvereinbarung Einfluss nehmen und über die Form der Sicherheitsleistung entscheiden. Im Bereich der StädteRegion Aachen werden Kautionsvereinbarungen im Regelfall in Form einer Bürgschaftserklärung erbracht.

Der Grundsicherungsträger verpflichtet sich mit der als Anlage (22.10.1) beigefügten Erklärung, bei Beendigung des Mietverhältnisses vertragsgemäße Forderungen des Vermieters gegenüber dem Mieter bis zur Höhe der vereinbarten Kautionsvereinbarung zu erfüllen.

Da die Grundsicherung für Arbeitsuchende dazu dient, die Bedürftigkeit der Leistungsberechtigten insbesondere durch Aufnahme einer Erwerbstätigkeit zu beseitigen, und die Leistung somit nicht als Dauerleistung konzipiert ist, ist es gerechtfertigt, die Bürgschaftserklärung zeitlich zu befristen. Ist die Dauer der Bedürftigkeit, beispielsweise in Fällen einer bevorstehenden Arbeitsaufnahme absehbar, ist die Gültigkeit der Bürgschaftserklärung auf die voraussichtliche Dauer des Leistungsbezugs zu beschränken, ansonsten zunächst auf maximal zwei Jahre. Eine Verlängerung ist möglich, wenn der Leistungsberechtigte dies beantragt, und solange Bedürftigkeit besteht.

Darüber hinaus endet die Geltung der Bürgschaftserklärung 6 Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses. Diese Frist ist ausreichend, um dem Vermieter die Möglichkeit zu geben, evtl. Forderungen aus dem beendeten Mietverhältnis zu prüfen und geltend zu machen.

Da es sich um eine Bürgschaft für eine Mietkaution handelt, kann die Garantieerklärung nicht im laufenden Mietverhältnis z.B. bei Mietrückständen eingelöst werden. Erst bei Beendigung des Mietverhältnisses kann der Vermieter seine Forderungen hieraus geltend machen, wenn und soweit die Voraussetzungen für einen Rückgriff auf die Sicherheitsleistung gegeben sind. Macht der Vermieter berechnete Ansprüche wegen Schönheitsreparaturen oder Beschädigungen geltend, so erfolgt eine Übernahme der Kosten nur nach Vorlage einer Schadensaufstellung und der Übergabeprotokolle (Ein- und Auszug). Bei strittigen Ansprüchen bedarf es einer gerichtlichen oder außergerichtlichen Regelung, die ggf. durch Einschaltung des Mieterschutzvereins herbeigeführt werden kann.

Für die Befriedigung des Gläubigers ist es jedoch nicht erforderlich, dass dieser zunächst eine Zwangsvollstreckung gegen den Hauptschuldner ohne Erfolg versucht hat.

---

<sup>96</sup> zu den Arten der Sicherheitsleistung vgl. § 232 BGB. Andere Formen als die Geldleistung oder die Bürgschaftserklärung wie die Verpfändung einer Forderung oder eines Vermögenswertes kommen bei einer Kautionsübernahme durch den Sozialhilfeträger nicht in Betracht.

Macht der Vermieter seine Forderungen nach Beendigung des Mietverhältnisses geltend und wird der Bürgschaftsbetrag ausgezahlt, so ist die Garantieerklärung im Original vom Vermieter vorzulegen und wieder einzuziehen (§ 797 BGB).

Die Übernahme einer Kautionsleistung in Form einer Geldleistung ist in Ausnahmefällen möglich, insbesondere dann, wenn der Vermieter eine Bürgschaftserklärung nicht akzeptiert und andere angemessene Wohnungen, die ohne Entrichtung einer Kautionsleistung in Geldform angemietet werden können, nicht verfügbar sind. Darüber hinaus muss sichergestellt sein, dass das Darlehen zeitnah, d.h. längstens innerhalb von 3 Jahren, durch Aufrechnung getilgt wird. Bei Personen, die sich in einem Verbraucherinsolvenzverfahren befinden, scheidet eine andere Form der Kautionsleistung als im Wege einer Bürgschaft aus.

Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter nach § 551 Abs. 2 BGB zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Der Vermieter hat die Kautionsleistung im Regelfall bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen (§ 551 Abs. 3 BGB). Die Erträge stehen dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit. Hiervon zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen sind nach § 551 Abs. 4 BGB unwirksam.

Die Kautionsübernahme ist davon abhängig zu machen, dass der Leistungsberechtigte seinen Anspruch auf Kautionserstattung gegenüber dem Vermieter zur Sicherung der Rückzahlungsansprüche an den kommunalen Träger abtritt (§ 398 BGB). Der Vermieter ist über die Abtretung zu informieren. Die Auszahlung der Kautionsleistung erfolgt erst, wenn der Vermieter bestätigt, von der Abtretung der Rückzahlungsansprüche Kenntnis genommen zu haben.

Wird ausnahmsweise eine Kautionsleistung in Form einer Geldleistung gewährt, ist die Leistung grundsätzlich als Darlehen zu erbringen.

Für die Gewährung von Darlehen gelten die Vorschriften des § 42a SGB II.<sup>97</sup> Nach § 42a Abs. 1 SGB II werden Darlehen nur erbracht, wenn der Bedarf weder durch Vermögen nach § 12 Abs. 2 S. 1 Nr. 1, 1a und 4 SGB II noch auf andere Weise gedeckt werden kann.

Hierzu ist mit dem Leistungsberechtigten der als Anlage (22.10.2) beigefügte öffentlich-rechtliche Vertrag zu schließen.

Die Tilgung des Darlehens erfolgt, solange Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts erbracht werden, ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch Aufrechnung in Höhe von 10% des Regelbedarfs der Darlehensnehmer (§ 42a Abs. 2 SGB II). Die Aufrechnung ist gegenüber den Darlehensnehmern schriftlich durch Verwaltungsakt zu erklären<sup>98</sup>.

Endet das Mietverhältnis während des Leistungsbezugs und bevor das Darlehen vollständig getilgt ist, ist der nicht getilgte Restbetrag bei Rückzahlung der Kautionsleistung durch den Vermieter sofort fällig. Deckt der vom Vermieter erstattete Betrag die offene Forderung nicht, soll eine Vereinbarung mit den Darlehensnehmern über die Rückzahlung des ausstehenden Betrags getroffen werden. Hierbei sind die wirtschaftlichen Verhältnisse der Darlehensnehmer zu berücksichtigen (§ 42a Abs. 3 SGB II).

<sup>97</sup> vgl. BT-Drucksache 17/3404, Begründung zu § 42a SGB II – hiernach gelten die Rahmenvorgaben des § 42a SGB II für alle Darlehen im SGB II

<sup>98</sup> LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 31.05.2018, Az.: L 29 AS 1514/17

Bei einer Beendigung des Leistungsbezugs ist der noch nicht getilgte Darlehensbetrag sofort fällig. Auch in diesem Fall soll eine Vereinbarung über die Rückzahlung des ausstehenden Betrags unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Darlehensnehmer getroffen werden (§ 42a Abs. 4 SGB II).

Wird das Kautionsdarlehen vor Auszug aus der Wohnung getilgt, ist der Vermieter hierüber zu informieren.

Sollte die Übernahme von Kosten zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen lt. Satzung der Genossenschaft erforderlich sein, so sind diese Aufwendungen darlehensweise zu übernehmen. Zur Tilgung des Darlehens gelten die gleichen Regelungen wie für Kautionen, die als Geldleistung gewährt werden. Aus den Genossenschaftsanteilen zufließende Dividenden tilgen nicht das Darlehen, sondern stehen dem Grundsicherungsträger zusätzlich zu.<sup>99</sup>

Für die Entscheidung zur Übernahme einer Kautions- oder der Aufwendungen für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen ist in Fällen eines Wohnortwechsels der aufnehmende Träger zuständig.

#### 22.7.4 Umzugskosten

Umzüge sind, wie in breiten Bevölkerungsschichten üblich, in der Regel in Eigenleistung durchzuführen. Falls erforderlich, sind die Kosten für einen Mietwagen im notwendigen Umfang zu übernehmen. Gleiches gilt für Verpackungsmaterial.

Ebenso können im Zusammenhang mit einem Umzug stehende Kosten, wie z.B. für einen Nachsendeauftrag oder die Einrichtung des Telefon- und Internetanschlusses in der neuen Wohnung, dann als Umzugskosten übernommen werden, wenn der Umzug vom Jobcenter als notwendig anerkannt und eine entsprechende Zusicherung erteilt worden ist. Dies gilt insbesondere, wenn der Umzug im Rahmen eines Kostensenkungsverfahrens erfolgt.<sup>100</sup>

Darüber hinaus sind in den Fällen, in denen der Umzug alleine nicht durchgeführt und auf kostenfreie Hilfe nicht zurückgegriffen werden kann, im Rahmen einer Freundschafts- oder Bekannthilfe<sup>101</sup> Anerkennungsbeträge in Höhe von maximal 50,00 € je Person - insgesamt jedoch nicht mehr als 100 € - zu bewilligen.

Die Anerkennung von Kosten für ein Umzugsunternehmen ist insbesondere wegen der Erwerbsfähigkeit der Leistungsempfänger generell ausgeschlossen. Liegen ausnahmsweise Gründe vor, die eine solche eigenständige Durchführung des Umzugs unmöglich machen, so sind diese nachprüfbar zu dokumentieren. Müssen die Dienste einer Umzugsfirma in Anspruch genommen werden, dann ist die Vorlage von drei Kostenvoranschlägen erforderlich. Dabei sind auch preisgünstige Unternehmen wie Firmen in Trägerschaft von Wohlfahrtsverbänden zu berücksichtigen. Die notwendigen Umzugskosten bei dieser Fallgestaltung ergeben sich dann aus dem preiswertesten Angebot.

Die Kosten für eine Einzugsrenovierung gehören nicht zu den Umzugskosten, sondern zu den Unterkunftskosten im Sinne des § 22 SGB II.<sup>102</sup>

<sup>99</sup> OVG Lüneburg, Beschluss vom 25.07.2002, 4 LA 145/02, FEVS 54, 333 s. auch LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 31.05.2018, Az.: L 29 AS 1514/17

<sup>100</sup> BSG, Urteil vom 10.08.2016; Az.: B 14 AS 58/15 R

<sup>101</sup> Bei diesen Tätigkeiten handelt es sich nach § 1 Abs. 4 Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit und illegalen Beschäftigung (SchwarzArbG) nicht um Schwarzarbeit

<sup>102</sup> vgl. 22.2.2

Soweit ein Umzug bedingt durch die Aufnahme einer Beschäftigung an einem anderen Ort (außerhalb des Tagespendelbereiches) erfolgt, ist die Übernahme der Umzugskosten auf Grundlage der spezielleren und gegenüber § 22 SGB II vorrangigen Vorschrift aus §§ 16 SGB II i.V.m 44 SGB III aus dem Vermittlungsbudget durch die Vermittlungsfachkraft zu prüfen.

### 22.7.5 Zuständigkeiten bei einem Wohnortwechsel

Ist mit der Wohnungsanmietung ein Wohnortwechsel verbunden, sind folgende Zuständigkeiten gegeben:

Bedarf	Zuständigkeit
Einzugsrenovierung	aufnehmender Träger
Auszugsrenovierung	abgebender Träger
Wohnungsbeschaffungskosten	abgebender Träger
Kaution/Erwerb von Genossenschaftsanteilen	aufnehmender Träger
Umzugskosten	abgebender Träger

Bei Umzügen mit Wohnortwechsel innerhalb der StädteRegion Aachen sind die jobcenterinternen Zuständigkeitsregelungen zu beachten<sup>103</sup>.

## 22.8 Heizkosten und Warmwasserversorgung

### 22.8.1 Allgemeines

Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II werden Leistungen für Heizung einschl. zentral bereitgestelltem Warmwasser in tatsächlicher Höhe erbracht. 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.

Mit dem Gesetz zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch vom 24. 3. 2011 (BGBl I 453) idF des Neubekanntmachungsgesetzes vom 13. 5. 2011 (BGBl I 850) hat der Gesetzgeber zum 1.1.2011 die auf die Erzeugung von Warmwasser entfallenden Anteile der Haushaltsenergie aus dem Regelbedarf herausgenommen (vgl § 20 Abs. 1 S. 1 SGB II). Die Kosten der zentralen Warmwassererzeugung sind seitdem als Bedarf der Unterkunft und Heizung vom Leistungsträger unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II zu übernehmen<sup>104</sup>. Sofern die Warmwasserbereitung dezentral, also außerhalb der vorhandenen Heizungsanlage erfolgt, z.B. mittels Durchlauferhitzer, Unter-

<sup>103</sup> Verfügung des Jobcenters StädteRegion Aachen 10/2012 vom 22.06.2012

<sup>104</sup> BSG, Urteil vom 22. 3. 2012 - B 4 AS 139/11 R, Randziffer 24

tischgerät o.ä., sind personenbezogen die in § 21 Abs. 7 SGB II vorgesehenen Mehrbedarfe zu gewähren (vgl. 22.8.6).

Die Anwendung der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) für die Berechnung und Verteilung der Heiz- und zentralen Warmwasserkosten ist für die Vermieter gesetzlich vorgeschrieben. Heizkosten sind die sich aus § 7 Abs. 2 HeizkostenV ergebenden Kosten für den Betrieb einer zentralen Heizanlage einschließlich der Abgasanlage. Dazu zählen:

- die Kosten der verbrauchten Brennstoffe inklusive deren Lieferung,
- die Kosten des Betriebsstroms der Heizungsanlage<sup>105</sup>,
- die Kosten für die Bedienung, Überwachung und Pflege der Heizungsanlage,
- die Kosten für die regelmäßige Prüfung der Heizungsanlage auf Betriebsbereitschaft und –sicherheit einschließlich der Einstellung und Reinigung durch eine Fachkraft,
- die Kosten für die Messung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, sowie
- die Kosten für die Verbrauchserfassung

Stellt der Vermieter oder ein Energieversorger die Heizenergie zur Verfügung, sind sowohl die monatlich zu zahlenden Vorauszahlungen oder Pauschalen als auch Nachforderungen, die im Rahmen einer Abrechnung geltend gemacht werden, berücksichtigungsfähig. Für die Abrechnung von Heizkosten gelten nach § 556 Abs. 1 S. 2 BGB i.V.m. § 2 Nr. 4 der Betriebskostenverordnung dieselben Regelungen wie für die Abrechnung von Nebenkosten.<sup>106</sup>

Heizkostennachforderungen stellen zum Fälligkeitszeitpunkt in der Regel aber nur dann einen berücksichtigungsfähigen Bedarf dar, wenn sie während des Leistungsbezugs für die **aktuell bewohnte Wohnung** anfallen. Die zu den „kalten Nebenkosten“ unter Ziffer 22.2.2 getroffenen Ausnahmeregelungen sind hier analog anzuwenden.

Sind Heizkosten nur für einen Teil des Jahres zu berücksichtigen, so hat eine Aufteilung nach der Gradzahlenmethode zu erfolgen, da eine Verteilung des Heizbedarfs in monatlich gleiche hohe Beträge nicht zulässig ist. Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Witterungsverhältnisse während des Jahres erfolgt eine verbrauchsabhängige Verteilung des Heizbedarfs wie folgt:<sup>107</sup>

Monat	Anteil am Heizenergieverbrauch in ‰
Januar	170
Februar	150
März	130
April	80

<sup>105</sup> BSG, Urteil vom 03.12.2015, B 4 AS 47/14 R und SG Aachen, Urteil vom 8.11.2016 Az. S 14 AS 480/16: Als Schätzgrundlage können, wie bereits im Mietrecht anerkannt, 5 % der Brennstoffkosten angenommen werden.

<sup>106</sup> vgl. 22.2.2

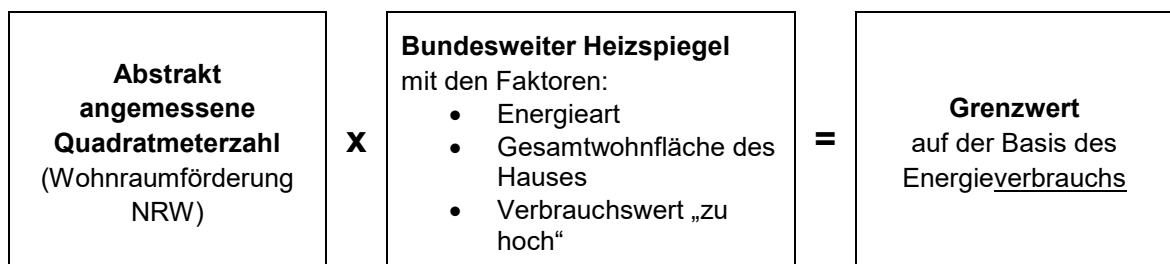
<sup>107</sup> Werte der Gradtagstabelle nach DIN 4713-5

Monat	Anteil am Heizenergieverbrauch in ‰
Mai	40
Juni	40/3
Juli	40/3
August	40/3
September	30
Oktober	80
November	120
Dezember	160

Die angemessenen Verbrauchswerte für einen Tag ergeben sich durch Division des betreffenden Monatswerts durch die tatsächliche Anzahl der Tage.

### 22.8.2 Angemessenheit bei der Beheizung durch den Vermieter/Energieversorger

Die tatsächlich anfallenden Kosten für Heizung einschließlich der Aufwendungen für die zentrale Warmwasserversorgung sind als angemessen anzusehen, soweit sie nicht einen Grenzwert überschreiten, der unangemessenes Heizen indiziert. Dieser Grenzwert wird gebildet aus dem Produkt der **abstrakt angemessenen Wohnungsgröße** und dem **Verbrauchswert für extrem hohen Energieverbrauch aus dem Bundesweiten Heizspiegel**.<sup>108</sup>



Bei der Ermittlung der Höchstgrenze wird grundsätzlich auf die **Verbrauchswerte**, nicht auf die entstehenden Kosten abgestellt, da die Kosten je Energieeinheit nicht beeinflussbar sind. Preisschwankungen am Markt werden auf diese Weise abgemildert. Kann der individuelle Verbrauch gemessen in kWh nicht der Abrechnung entnommen werden, weil z.B. in "Einheiten" oder „Strichen“ abgerechnet wird, kann dieser hilfsweise auch wie folgt ermittelt werden:

$$\frac{\text{Gesamtverbrauch der Liegenschaft (kWh)} \times \text{Kostenanteil an den Gesamtheizkosten}}{\text{Gesamtheizkosten der Liegenschaft}} = \text{individueller Verbrauch (kWh)}$$

<sup>108</sup>

BSG, Urteil vom 20.08.2009, Az.: B 14 AS 41/08 R

Ausnahmsweise können die Kosten des Bundesweiten Heizspiegels zur Beurteilung der Angemessenheit herangezogen werden, wenn eine Ermittlung des Energieverbrauches nicht möglich ist.

Der Grenzwert stellt grundsätzlich eine Obergrenze dar, die nur in Einzelfällen überschritten werden kann, nämlich dann, wenn der Leistungsempfänger, der bei dessen Überschreiten beweispflichtig wird, substantiiert nachweist, warum die Heizkosten über dem Grenzwert liegen und dennoch als angemessen anzuerkennen sind.<sup>109</sup>

Zu beachten ist, dass aufgrund einer Verfahrensumstellung die ab dem „Bundesweiten Heizspiegel 2014“ ausgewiesenen Vergleichswerte, die sich jeweils auf das zuvor abgelaufene Abrechnungsjahr beziehen, nunmehr den Verbrauch für Raumwärme **und** Warmwasserbereitung beinhalten. Es sind jeweils die Werte des aktuellen Bundesweiten Heizspiegels, der jeweils im Herbst für das vorausgegangene Abrechnungsjahr neu erscheint, bei der Prüfung zu berücksichtigen:

	Gebäudefläche in m <sup>2</sup>	Angemessenheitsgrenzen Heizkosten (Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2018 <sup>110</sup> )	
		max. Verbrauchsmenge pro m <sup>2</sup> und Jahr in kWh	max. Kosten pro m <sup>2</sup> und Jahr in EUR
<b>Heizöl</b>	100 - 250	240	18,21
	251 - 500	234	17,41
	501 - 1000	228	16,81
	> 1000	225	16,31
<b>Erdgas</b>	100 - 250	246	16,41
	251 - 500	232	15,11
	501 - 1000	219	14,01
	> 1000	211	13,31
<b>Fernwärme</b>	100 - 250	230	21,31
	251 - 500	219	20,11
	501 - 1000	210	19,11
	> 1000	204	18,41

<sup>109</sup> BSG, Urteil vom 12.06.2013, Az.: B 14 AS 60/12 R

<sup>110</sup> Gemäß dem Bundesweiten Heizspiegel 2019

Die Werte für vorangegangene Jahre können unter [www.heizspiegel.de](http://www.heizspiegel.de) abgerufen werden.

Unter Berücksichtigung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße ergeben sich folgende Höchstwerte pro Jahr:

	Gebäudefläche in m <sup>2</sup>	Angemessenheitsgrenzen Heizkosten (Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2018)	
		1 Personen-Haushalt max. Verbrauch pro Jahr für 50 qm in kWh	Für jede weitere Person pro Jahr in kWh
Heizöl	100 - 250	12.000	3.600
	251 - 500	11.700	3.510
	501 - 1000	11.400	3.420
	> 1000	11.250	3.375
Erdgas	100 - 250	12.300	3.690
	251 - 500	11.600	3.480
	501 - 1000	10.950	3.285
	> 1000	10.550	3.165
Fernwärme	100 - 250	11.500	3.450
	251 - 500	10.950	3.285
	501 - 1000	10.500	3.150
	> 1000	10.200	3.060

Beziehen sich die abgerechneten Verbrauchswerte ausschließlich auf die Raumwärme, so sind zur Bestimmung der angemessenen Heizkosten die obigen Vergleichswerte für einen 1-Personen-Haushalt durchschnittlich um 1.200 kWh pro Jahr und für jede weitere Person um 360 kWh als Anteile für die Warmwasserversorgung zu kürzen. Sind zur Beurteilung der Angemessenheit die **Kosten** des Bundesweiten Heizspiegels zugrunde zu legen, so sind bei Gebäuden ohne zentrale Warmwasserbereitung die pro m<sup>2</sup> und Jahr maximal anzuerkennenden EURO-Beträge um 1,55 € zu mindern.

Bei Nutzung von Heizstrom (Nachspeicheröfen) ist bei einem 1-Personen-Haushalt von einem maximal angemessenen Verbrauch von 10.000 kWh für 50 qm auszugehen. Für jede weitere Person können 3.000 kWh pro Jahr berücksichtigt werden. Da die Warmwasserbereitung in der



Regel dezentral erfolgt, ist hier zusätzlich der personenbezogene Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II zu gewähren.

### 22.8.3 Angemessenheit bei der Beheizung mit selbst zu beschaffenden Brennstoffen

Auch hier gilt, dass die tatsächlich anfallenden Heizkosten als angemessen anzusehen und gemäß 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II zu übernehmen sind, soweit sie nicht einen Grenzwert überschreiten, der unangemessenes Heizen indiziert. Aus Gründen der Vergleichbarkeit hat die Ermittlung dieses Grenzwertes grundsätzlich analog der obigen Verfahrensregelungen zu erfolgen, auch wenn der „Bundesweite Heizspiegel“ nicht für alle Brennstoffe eigene Angaben enthält und durch die Rechtsprechung hierzu keine verbindlichen Umrechnungshinweise oder Vorgaben ergangen sind. Bei der Ermittlung dieses Grenzwertes wird für den Heizenergieverbrauch der höchste unterste Wert aus der Spalte „zu hoch“ (der drei ausgewiesenen Energieträger), der auf unangemessenes Heizen hindeutet, und die für den Kunden günstigsten Gebäudefläche bis 250 qm zu Grunde gelegt.<sup>111</sup> Dieser beträgt aktuell **246 kWh** pro qm und Jahr und ist – wenn die Warmwasserbereitung nicht über die Heizungsanlage erfolgt – um **24 kWh** zu mindern.

Der für die Beheizung von einem Quadratmeter Wohnfläche danach zu Grunde zu legende Energiedarf ist mit dem für den jeweiligen Brennstoff maßgeblichen Heizwert nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 der HeizkostenV in die hierzu benötigte Menge des Energieträgers umzurechnen.

Für die Energieträger Heizöl, Flüssiggas, Kohle und Holz sind bei einem Heizenergieverbrauch von **222 kWh** (ohne zentrale Warmwasserversorgung) pro m<sup>2</sup> und Jahr die folgenden Brennstoffmengen bei der Bedarfsfeststellung zu berücksichtigen:

Energieart	Heizwert <sup>112</sup>	Verbrauch pro m <sup>2</sup> und Jahr bei 222 kWh	Preis/Einheit <sup>113</sup>	Kosten pro m <sup>2</sup> und Jahr
Heizöl	10,0 kWh/l	22,2 l	0,70 €/l	15,60 €
Flüssiggas	7,38 kWh/l	30,1 l	0,60 €/l	18,10 €
Briketts (Braunkohle)	5,5 kWh/kg	40,4 kg	0,35 €/kg	14,15 €
Briketts (Steinkohle)	8,0 kWh/kg	27,8 kg	0,50 €/kg	14,00 €
Holzpellets	5,0 kWh/kg	44,4 kg	0,40 €/kg	17,80 €
Brennholz <sup>114</sup>	4,1 kWh/kg	54,1 kg	0,25 €/kg	13,60 €

<sup>111</sup> BSG, Urteil vom 12.06.2013, Az.: B 14 AS 60/12 R, Rd-Nr. 24 und 25

<sup>112</sup> § 9 Abs. 3 Nr. 2 der Verordnung über Heizkostenabrechnung - (HeizkostenV)

<sup>113</sup> Eigene Preisermittlung 02/2020, aufgerundete Werte

<sup>114</sup> 650 kg Holz = 1 m<sup>3</sup>; 1 Zentner = 50 kg

1 Raummeter Holz = 0,75 Festmeter

1 Raummeter Holz = 490 kg

1 Schüttraummeter Holz = 0,6-0,7 Raummeter Holz

Die ohne weitere Prüfung als angemessen anzuerkennende Menge an Brennstoff ergibt sich aus der Multiplikation des Verbrauchswerts pro m<sup>2</sup> des jeweiligen Energieträgers mit der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße. Diese Menge wiederum multipliziert mit dem Preis pro Einheit ergibt die anererkennungsfähigen Kosten. Der Preis pro Einheit ist jeweils aktuell durch Preisabfrage oder Vorlage eines Angebotes zu ermitteln. Die in der vorstehenden Tabelle enthaltenen Preise dienen als Orientierungswerte und sollten in der Regel nicht überschritten werden, weil hierfür Brennstoffe in der Regel ganzjährig bezogen werden können.

Ein über dem ermittelten Grenzwert liegender und geltend gemachter Brennstoffbedarf führt nicht zwangsläufig dazu, dass der darüberhinausgehende Anteil nicht übernahmefähig ist, weil dieser Grenzwert nicht die Funktion einer Quadratmeterhöchstgrenze hat. Es besteht vielmehr nur Anlass zu der Annahme, dass diese Kosten unangemessen hoch im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II sind und dem hilfebedürftigen Leistungsempfänger nunmehr obliegt, vorzutragen und nachzuweisen, warum seine Aufwendungen gleichwohl als angemessen anzusehen sind<sup>115</sup>.

Bei der Entscheidung, in welchem Umfang selbst zu beschaffende Brennstoffe als angemessen anzuerkennen sind, sind die Verhältnisse des Einzelfalls (siehe hierzu auch 22.8.4) entsprechend zu würdigen.<sup>116</sup>

Bei älteren, schlecht isolierten Wohngebäuden kann ein Heizenergieverbrauch von bis zu 260 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr (statt 241 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr) ohne weitere Prüfung als angemessen angenommen werden, wenn die Beheizung mit Einzelöfen erfolgt. Ein darüber hinaus gehender Bedarf kann in der Regel dann anerkannt werden, wenn aufgrund der Witterungsverhältnisse allgemein ein höherer Heizbedarf als im Vorjahr besteht, das bisher bezogene Brennmaterial vor Ablauf der Heizperiode bereits vorzeitig verbraucht worden ist und bei einem wirtschaftlichen Einkauf des Brennmaterials insgesamt die Summe aus Kaltmiete, kalten Betriebskosten und Heizkosten (ermittelt auf der Basis der Kosten im Falle der Wärmegewinnung mit einer Öl-Zentralheizung) nicht überschritten wird.

Die Leistungen sind in dem Monat zu erbringen, in dem der Bedarf besteht, wobei eine Beschaffung in der Regel nur während der Heizperiode (Oktober bis April)<sup>117</sup> in Betracht kommt, und davon abhängig ist, dass der Vorrat an Heizmaterial auch nahezu vollständig verbraucht ist. Dies ist ggfls. anhand des Zeitpunkts der letzten Lieferung abschätzbar.

Der Zeitraum für den angenommenen Brennstoffbedarf soll im Regelfall mit dem Bewilligungszeitraum deckungsgleich sein. Eine weitergehende Bevorratung von Heizmaterial kann dann sinnvoll sein, wenn ein weiterer SGB II-Leistungsbezug hinreichend wahrscheinlich ist<sup>118</sup>, so dass auch der nachfolgende Bewilligungszeitraum - längstens jedoch bis zum Ende der Heizperiode - noch bei der Bemessung der Beihilfe berücksichtigt werden kann.

Ist danach Brennstoff für kein komplettes Kalenderjahr zu beschaffen, so ist zur Berechnung der für den maßgeblichen Zeitraum benötigten Brennstoffmenge auf die Gradzahlmethode (siehe hierzu 22.8.1) zurückzugreifen.

<sup>115</sup> BSG, Urteil vom 12.06.2013, Az.: B 25 AS 60/12 R (Randziffer 26)

<sup>116</sup> BSG, Urteile vom 12.06.2013 Az.: B 25 AS 60/12 R, 02.07.2009 – B 14 AS 36/08 R sowie 22.09.2008 – B 4 AS 70/08 R

<sup>117</sup> Beschaffungen außerhalb der Heizperiode sind z.B. dann möglich, wenn ganzjährig die Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage erfolgt oder bei plötzlichen Kälteeinbrüchen.

<sup>118</sup> BSG, Beschluss vom 16.05.2007, Az.: B 7b AS 40/06 R

Liegen die Voraussetzungen vor, können die tatsächlichen Kosten bis zur angemessenen Höchstverbrauchsmenge, ggfls. abzüglich der für die betreffende Heizperiode bereits erbrachten Leistungen, übernommen werden. Mehrere Teillieferungen können insbesondere wegen eingeschränkter Lagerkapazitäten erforderlich werden.

Die Leistungsgewährung erfolgt in der Regel auf der Basis eines Kostenvoranschlags/Angebots unmittelbar an den Leistungsberechtigten (§ 42 Abs. 3 Satz 1 SGB II). Zusätzlich zu den Brennstoffkosten können auch separat ausgewiesene Lieferkosten übernommen werden.

Hat der Leistungsberechtigte bereits Heizmaterial gekauft und auch vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit bezahlt, kann er diese Kosten nicht nach § 22 Abs. 1 SGB II vom Grundsicherungsträger erstattet bekommen, weil es sich hierbei nicht um aktuelle tatsächliche Aufwendungen handelt.<sup>119</sup> Wurde vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit Heizmaterial geliefert, das während des Alg II-Bezugs noch nicht (vollständig) bezahlt wurde, so kommt lediglich eine Schuldenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II in Betracht.

Führt die Lieferung mit Brennstoff lediglich zur Bedürftigkeit im Bezugsmonat besteht ein Anspruch auf Leistungen zur Grundsicherung für Arbeitssuchende. Der Bedarf an Brennstoffen ist im Bezugsmonat zu berücksichtigen. Bei Gewährung der Leistung ist der Anspruchsberechtigte darauf hinzuweisen, dass für zukünftige Heizperioden aus dem übersteigenden Einkommen eine Ansparung für die Beschaffungen von Brennstoffen erfolgen muss.<sup>120</sup>

Die leistungsberechtigten Personen sind über die Möglichkeiten eines wirtschaftlichen Umgangs mit Heizenergie durch Aushändigung des Merkblatts zur Senkung der Heiz- und Warmwasserkosten zu informieren und dahingehend zu belehren, dass bei Erreichen des Grenzwertes nur die angemessenen Heizkosten anerkannt werden, es sei denn, Gründe für den unangemessenen Verbrauch könnten belegt werden (siehe hierzu auch 22.8.5).

#### **22.8.4 Besonderheiten des Einzelfalls**

Die Höchstwerte für den Heizverbrauch bzw. die Heizkosten unterstellen durch die Orientierung an einem „zu hohen“ Verbrauch bereits, dass Leistungsempfänger generell in älterem Wohnraum mit einem unterdurchschnittlichen Energiestandard leben.<sup>121</sup>

Insofern kann der Bauzustand der Wohnung einzelfallbezogen regelmäßig nicht nochmals als Begründung für einen erhöhten Heizverbrauch berücksichtigt werden.

Anzuerkennen sind daher vor allem personenbezogene Besonderheiten wie ein erhöhter Wärmebedarf aufgrund Krankheit oder Alter sowie bei im Haushalt lebenden Kleinkindern.

#### **22.8.5 Folgen unangemessener Heizkosten**

Die tatsächlichen - auch unangemessenen - Heizkosten sind so lange zu übernehmen, wie es dem Leistungsberechtigten nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen auf ein angemessenes Maß zu senken - längstens jedoch für sechs Monate.<sup>122</sup>

Liegen im Einzelfall keine Besonderheiten vor, die einen über das übliche Maß hinausgehenden Verbrauch rechtfertigen, ist von einem unsachgemäßen Heizverhalten auszugehen, das den

---

<sup>119</sup> BSG, Urteil vom 7.11.2007, Az.: B 7b AS 8/06 R (Randziffer 34)

<sup>120</sup> BSG, Urteil vom 08.05.2019, Az.: B 14 AS 20/18 R

<sup>121</sup> BSG, Urteil vom 02.07.2009, Az.: B 14 AS 33/08 R

<sup>122</sup> BSG, Urteil vom 19.09.2008; Az.: B 14 AS 54/07 R (Randziffer 22)

Leistungsträger von der Verpflichtung zur Übernahme der unangemessenen Mehrkosten befreit. In derartigen Fällen sind nach vorher erfolgter Belehrung über die Unangemessenheit für die Zukunft nur Heizkosten in Höhe der Höchstwerte zu erbringen.

Die schriftliche Belehrung muss den Hinweis darauf enthalten, dass

- der Energiebedarf bereits über der Angemessenheitsgrenze liegt bzw. deren Überschreiten bei Fortsetzen des bisherigen Heizverhaltens droht,
- die konkrete Benennung der Angemessenheitsgrenze und
- die Mitteilung darüber, dass Heizkosten zukünftig nur noch bis zu der konkret bezifferten angemessenen Höhe übernommen werden.

In diesem Zusammenhang wird zusätzlich empfohlen, der erwerbsfähigen hilfebedürftigen Person Hinweise und Tipps für einen sparsamen Umgang mit Heizenergie, z.B. durch Aushändigung oder Übersendung des als Anlage 22.10.4 beigefügten Merkblatts, zu geben.

Sind die Heizkosten unangemessen hoch, ohne dass sie durch eine sofortige Änderung des Heizverhaltens gesenkt werden können, z.B. bei baulichen Mängeln, ist zu prüfen, ob die Ursachen für den Heizverbrauch behoben werden können. Hierbei kann im Bedarfsfall die Unterstützung des Mieterschutzvereins (vgl. 22.1.7) in Anspruch genommen werden. Ist mit einem dauerhaft unangemessenen Verbrauch zu rechnen, ist über die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens zu entscheiden. Ein Wohnungswechsel als Kostensenkungsmaßnahme wegen überhöhter Heizkosten ist nur dann zumutbar und zu fordern, wenn in einer alternativ zu beziehenden Wohnung niedrigere Gesamtkosten (Kaltmiete, kalte Betriebs- und Heizkosten) anfallen und ein Umzug wirtschaftlich sinnvoll ist.<sup>123</sup>

Sind bei Beginn des Leistungsbezugs die monatlichen Vorauszahlungen für die Heizkosten unangemessen hoch, so sind Leistungen in Höhe der angemessenen Heizkosten zu erbringen, es sei denn, die Höhe der Abschlagszahlung kann anderweitig begründet werden. Im Rahmen der Beratungspflicht ist der Leistungsberechtigte schon bei der Antragstellung - spätestens jedoch mit der Leistungsbewilligung - auf die Angemessenheit von Heizkosten für die von ihm bewohnte Wohnung und die Rechtsfolgen hinzuweisen. Er ist aufzufordern, sein Heizverhalten umgehend zu überprüfen und Maßnahmen zur Verringerung des Verbrauchs umzusetzen.

#### **22.8.6 Angemessenheit von Warmwasserkosten**

Als Bestandteil des Bedarfs für Heizung im Sinne von § 22 Abs. 1 SGB II sind die Kosten für Warmwasser, das über die zentrale Heizanlage erzeugt wird, ohne gesonderte Überprüfung als angemessen zu übernehmen, sofern der gem. Ziffer 22.8.2 auf der Grundlage des Bundesweiten Heizspiegels zu ermittelnden Vergleichswert, der die Aufwendungen für die Raumwärme und die zentrale Warmwasserbereitung beinhaltet, insgesamt nicht überschritten wird.

Erfolgt die Warmwasserbereitung dezentral, also außerhalb der vorhandenen Heizungsanlage, sind personenbezogen die in § 21 Abs. 7 SGB II vorgesehenen Mehrbedarfe zu gewähren.

<sup>123</sup>

BSG, Urteil vom 12.06.2013, Az.: B 14 AS 60/12 R Randziffer 30

Regelbedarfsstufe	2018	2019	2020
1	9,75 €	9,75 €	9,94 €
2	8,60 €	8,79 €	8,79 €
3	7,64 €	7,80 €	7,94 €
4	4,42 €	4,51 €	4,60 €
5	3,55 €	3,62 €	3,70 €
6	1,92 €	1,96 €	2,00 €

## **22.9. Übernahme von Schulden**

### **22.9.1 Allgemeines**

Nach § 22 Abs. 8 SGB II können auch Schulden übernommen werden, sofern Arbeitslosengeld II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung erbracht wird und 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 eintreten droht. Vermögen nach § 12 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 SGB II ist vorrangig einzusetzen. Geldleistungen sollen im Regelfall als Darlehen erbracht werden.

Satz 1 dieser Vorschrift räumt Ermessen ein („können“), während Satz 2 bei drohender Wohnungslosigkeit eine Ablehnung der Leistung nur in atypischen Sonderfällen zulässt („sollen“).

Eine Leistung für (Miet-)schulden erfolgt im Regelfall als Darlehen. Nur in einem atypischen Fall, z.B. wenn die Verwaltung durch ihr fehlerhaftes Verhalten wesentlich an der Entstehung der Schulden mitgewirkt hat, ist die Leistung als Zuschuss zu erbringen. Soweit ein Darlehen gewährt wird, ist derjenige Darlehensnehmer, dem das Darlehen konkret bewilligt worden ist. Dies kann ein einzelnes Mitglied der Bedarfsgemeinschaft oder eine Personenmehrheit aus mehreren Mitgliedern der Bedarfsgemeinschaft sein. Die Entscheidung, wem das Darlehen bewilligt wird, richtet sich danach, wer den Antrag stellt und bei wem eine spezielle Bedarfssituation besteht. Entsprechend trifft die Rückzahlungspflicht die Personen(en), denen das Darlehen gewährt wurde. Das sog. Kopfteilprinzip findet jedoch keine Anwendung, um eine faktische Mithaftung der nicht am Energieversorgungs-/Mietvertrag Beteiligten, insbesondere der minderjährigen Kinder einer Bedarfsgemeinschaft, zu verhindern.<sup>124</sup> Es ist somit sachgerecht, die durch den Miet- oder Versorgungsvertrag zivilrechtlich verpflichteten Personen als Darlehensnehmer anzusehen und darauf hinzuwirken, dass der Darlehensantrag von möglichst allen Vertragspartnern gestellt wird, so dass das Darlehen während des Leistungsbezugs gemäß § 42a SGB II durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 10 v. H. des maßgebenden Regelbedarfs der Darlehensnehmer getilgt wird. Eine abweichende Aufrechnung ist unzulässig.<sup>125</sup>

### **22.9.3 Voraussetzungen**

<sup>124</sup> BSG, Urteil vom 18.11.2014, B 4 AS 3/14 R, Rd.Nr. 26 ff für das SGB II unter Hinweis auf §§ 1643, 1822 Nr. 8 BGB  
<sup>125</sup> vgl. FH zu § 42a SGB II, Rz. 42a.13

Bei Personen, die nach dem SGB II als Erwerbsfähige oder als Angehörige dem Grunde nach leistungsberechtigt, jedoch nicht hilfebedürftig im Sinne von § 9 sind, kann eine Leistung der Sozialhilfe nach § 36 SGB XII in Betracht kommen (§ 21 S. 2 SGB XII). Dies gilt auch für Auszubildende, soweit sie aufgrund des Ausnahmetatbestandes des § 7 Abs. 6 SGB II antragsberechtigt sind, jedoch ihren Bedarf durch eigenes Einkommen decken.

Ein Verweis an den Sozialhilfeträger hat jedoch in den Fällen zu unterbleiben, in denen o.a. Personen zwecks Übernahme von Forderungen des Vermieters aus aktuellen Betriebs- und/oder Heizkostenabrechnungen versprechen, sofern diese trotz ordnungsgemäßer Zahlung der vertraglich vereinbarten monatlichen Vorauszahlungen entstanden sind. Denn fällige Nachforderungsbeträge sind aktuelle Bedarfe, die nicht allein durch Zeitablauf zu Schulden werden<sup>126</sup> und dadurch eine Hilfestellung zur Sicherung der Unterkunft im Rahmen der Regelungen des § 36 SGB XII rechtfertigen oder ermöglichen würden.

Beziehen die Leistungsberechtigten einer Haushaltsgemeinschaft sowohl Leistungen des SGB II als auch des SGB XII, sind Leistungen für die Schuldenübernahme gem. § 22 Abs. 8 SGB II und § 36 SGB XII kopfanteilig zu erbringen.

Zweck der Schuldenübernahme muss die Sicherung der Unterkunft zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit oder die Behebung einer vergleichbaren Notlage sein. Eine der Wohnungslosigkeit vergleichbare Notlage ist z.B. die faktische Unbewohnbarkeit der Wohnung wegen einer Sperrung der Energie- oder Wasserzufuhr. Erst die unmittelbar drohende oder bereits eingetretene Sperrung der Energieversorgung aufgrund Energiekostenrückständen ist als eine dem drohenden Verlust der Wohnung vergleichbare Notlage anzusehen.<sup>127</sup>

Vor dem Hintergrund des in den §§ 2, 3 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1, 9 Abs. 1 SGB II enthaltenen Selbsthilfe- und Nachranggrundsatzes, aus dem auch folgt, dass der Hilfebedürftige grundsätzlich jedes Verhalten, das seine Hilfebedürftigkeit erhöht, zu unterlassen hat, kann von einer gerechtfertigten Schuldenübernahme regelmäßig nur dann die Rede sein, wenn der Hilfebedürftige nach den Gesamtumständen unverschuldet in Rückstand mit Zahlungen auf unterkunftsbezogene Kosten (Miete, Gas- und Stromkosten) geraten ist, die Notlage für die Existenz des Leistungsberechtigten bedrohlich ist und die Schulden nicht aus eigener Kraft getilgt werden können.<sup>128</sup> Die Schuldenübernahme scheidet aber nicht schon allein deswegen aus, weil sich der Leistungsberechtigte wirtschaftlich unvernünftig (vorwerfbar) verhalten hat; etwas anderes dürfte dann gelten, wenn zielgerichtetes bzw. missbräuchliches Verhalten vorliegt.<sup>129</sup>

Vor einer Hilfestellung ist insbesondere auch zu prüfen, ob geschütztes Vermögen i.S.v. § 12 SGB II vorhanden und zur Bedarfsdeckung einzusetzen ist.

Zudem muss ebenfalls die künftige Zahlung der Miete oder der Energiekostenabschläge sichergestellt sein. Die Zahlung an den Vermieter oder den Energieversorger ist nach der Übernahme von Schulden nach § 22 Abs. 8 SGB II direkt vorzunehmen (§ 22 Abs. 7 Satz 2 SGB II). Die Übernahme der Schulden kann davon abhängig gemacht werden, dass die leistungsberechtigte Person ihr Einverständnis zur Direktzahlung an den Vermieter oder den Energieversorger erklärt. Weigert sich die leistungsberechtigte Person, diese Erklärung abzugeben, so kann davon

<sup>126</sup> BSG, Urteil vom 22.03.2010, Az. B 4 AS 62/09 R

<sup>127</sup> LSG NRW, Beschluss vom 05.11.2008, L 7 B 273/08 AS ER und Hessisches LSG, Urteil vom 17.05.2010, L 9 AS 69/09

<sup>128</sup> LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 07.09.2010, L 5 AS 925/10 B ER

<sup>129</sup> LSG NRW vom 13.05.2013, L 2 AS 313/13 B ER, Rd.Nr. 58; BSG vom 17.06.2010, Az.: B 14 ASb58/09, Rd.Nr. 31 ff)

ausgegangen werden, dass die Person nicht beabsichtigt, ihren laufenden Verpflichtungen künftig nachkommen zu wollen.

Zur Prüfung der Anspruchsvoraussetzungen ist der als Anlage 22.10.3 beigefügte Antragsvordruck zu verwenden.

#### 22.9.4 Mietschulden

Eine Übernahme von Mietschulden ist grundsätzlich nur dann gerechtfertigt, wenn es sich um angemessenen Wohnraum im Sinne dieser Richtlinien handelt<sup>130</sup> und wenn durch diese Maßnahme die Wohnung tatsächlich erhalten werden kann.<sup>131</sup>

Die Übernahme von Mietschulden kommt nicht bereits in Betracht, wenn lediglich die Gefahr des Verlustes der gegenwärtigen Wohnung besteht, sondern erst dann, wenn der Vermieter bereits Räumungsklage erhoben hat.

Die Kündigung des Wohnraumes wird nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB unwirksam, wenn der Vermieter spätestens zum Ablauf von 2 Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit (Tag der Zustellung der Räumungsklage an den Beklagten) des Räumungsanspruches hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Nutzungsentschädigung befriedigt wird oder sich der Träger der Leistungen nach dem SGB II durch eine Erklärung zur Befriedigung verpflichtet. Demnach kann der SGB II-Träger im Rahmen der Schutzfrist nicht nur durch Zahlung der Rückstände sondern auch schon durch Befriedigungserklärung (Fristeinholung durch Fax möglich) die Kündigung unwirksam werden lassen.

Die Befriedigungserklärung des Jobcenters zur Übernahme der Mietschulden muss an den Vermieter gerichtet sein. Wird sie stattdessen gegenüber dem Mieter abgegeben, liegt keine wirksame Erklärung im Sinne des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB vor. Eine fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB wegen Mietrückständen kann daher wirksam bleiben.<sup>132</sup>

Die Befriedigungserklärung ist als Schuldbeitritt zu bewerten und daher grundsätzlich bedingungsfeindlich. Die sich verpflichtende Behörde darf demnach in der Erklärung keine Bedingungen stellen und auch keine Summe einsetzen, da sonst die Erklärung ggf. nichtig ist.

Sonstige dem Vermieter entstandene Kosten (z.B. Rechtsanwalts- und Gerichtskosten sowie Bereitstellungskosten für den Gerichtsvollzieher) müssen nicht ausgeglichen werden, damit das Mietverhältnis weiter bestehen kann. Diese offenen Forderungen gegenüber dem Mieter bieten auch keine Grundlage für eine Kündigung des Mietverhältnisses.

Ist die Schutzfrist bereits abgelaufen oder wurden in den zurückliegenden zwei Jahren bereits eine Kündigung durch Zahlung unwirksam gemacht, kann nach den Regelungen des BGB im Wiederholungsfall eine Kündigung nicht durch erneute Zahlung der Schulden unwirksam gemacht werden. In diesen Fällen bleibt nur noch die Verhandlung mit dem Vermieter, der in der Regel alle sonstigen Kosten wie Rechtsanwalts- und Gerichtskosten sowie Bereitstellungskosten für den Gerichtsvollzieher geltend machen wird. Im Rahmen der Ermessensentscheidung ist dann abzuwägen, ob die Schulden nach § 22 Abs. 8 SGB II übernommen werden.

<sup>130</sup> LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 02.06.2009, L 14 AS 618/09 B ER, LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 22.03.2007, L 28 B 269/07 AS ER

<sup>131</sup> LSG Baden-Württemberg, Beschluss vom 05.12.2007, L 8 AS 4481/07 ER-B

<sup>132</sup> AG Berlin, Urteil vom 20.09.2018, Az.: 14 C 188/18

Die Kontaktaufnahme zum Vermieter ohne vorherige schriftliche Einverständniserklärung ist aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht angezeigt.<sup>133</sup>

Mietschulden dürfen keinesfalls übernommen werden, wenn der Vermieter das Mietverhältnis nicht weiter fortführen will.

Die Übernahme von Mietschulden scheidet ferner aus, wenn

- die Unterkunft bereits nicht mehr bewohnt wird oder ein Mietvertrag über einen neuen Wohnraum bereits geschlossen wurde oder der Abschluss kurz bevor steht,
- die Schulden außergewöhnlich hoch sind und insgesamt die Kosten einer Neuuanmietung günstiger wären, oder
- die künftige vollständige Zahlung der Miete nicht sichergestellt ist (dies könnte z.B. dann der Fall sein, wenn die komplette Miete nicht durch den Auszahlungsanspruch abgedeckt wird und der Mieter einen Eigenanteil leisten muss).

#### 22.9.4 Energieschulden

Energieschulden sind Zahlungsverbindlichkeiten gegenüber dem Energieversorger, die in der Vergangenheit begründet wurden. Hierzu zählen sowohl rückständige Abschlagszahlungen als auch fällige Nachzahlungsbeträge aus Jahresabrechnungen.

Der Grundversorger ist insbesondere bei Nichterfüllung einer Zahlungsverpflichtung trotz Mahnung berechtigt, die Grundversorgung nach vorheriger Androhung unterbrechen zu lassen. Dies gilt jedoch nicht, wenn die Folgen der Unterbrechung außer Verhältnis zur Schwere der Zuwiderhandlung stehen oder der Kunde darlegt, dass hinreichende Aussicht besteht, dass er seine Verpflichtungen nachkommt.<sup>134</sup>

Vor der Übernahme von Energieschulden sind daher die Selbsthilfeversuche der leistungsberechtigten Person zu prüfen, insbesondere der Abschluss einer Ratenzahlungsvereinbarung mit dem Energieversorgungsunternehmen. Für die Begleichung der Raten kommen die Freibeträge wegen Erwerbstätigkeit oder etwaige Mehrbedarfe in Betracht.

Sollte der Abschluss einer Ratenzahlungsvereinbarung zwischen den Vertragsparteien nicht zu Stande kommen, ist vorrangig auf Grundlage einer mit den Energiegrundversorgern in der Städtereion Aachen geschlossenen Vereinbarung<sup>135</sup> zu prüfen, ob eine drohende Stromsperre nicht dadurch abgewendet werden kann, dass künftig neben den monatlichen Abschlägen auch Teilzahlungen zur Tilgung der bestehenden Rückstände unmittelbar aus den laufenden Leistungen an das Versorgungsunternehmen abgeführt werden.

Bevor öffentliche Leistungen zur Schuldentilgung in Anspruch genommen werden können, müssen alle zumutbaren Möglichkeiten des Leistungsempfängers ergebnislos ausgeschöpft worden sein, eine Fortsetzung der Energielieferung zu erreichen. Dies gilt in besonderem Maße für die Übernahme rückständiger Energiekosten, da der Leistungsträger sonst zum „Ausfallbür-

<sup>133</sup> BSG, Urteil vom 25.01.2012, B 14 AS 65/11 R

<sup>134</sup> § 33 Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)

§ 19 Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Grundversorgung von Haushaltskunden und die Ersatzversorgung mit Elektrizität aus dem Niederspannungsnetz (StromGKV)

§ 19 Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Grundversorgung von Haushaltskunden und die Ersatzversorgung mit Gas aus dem Niederdrucknetz (GasGKV)

<sup>135</sup> Vereinbarungen über das Verfahren bei Energiekostenrückständen zur Vermeidung von Energiesperren in der Städte-Region Aachen mit der EWW und der STAWAG vom 01.06.2015 sowie der enwor vom 29.09.2015



gen der Energieversorgungsunternehmen“ würde.<sup>136</sup> So ist es dem Leistungsberechtigten regelmäßig auch zumutbar, sich im Zivilrechtsweg gegen einen angekündigte oder ausgeübte Stromsperre zu wenden, jedenfalls dann, wenn er vom Leistungsträger diesbezüglich beraten und unterstützt wird.<sup>137</sup>

Vor einer Entscheidung über den Antrag sind alle Umstände des Einzelfalles insgesamt zu bewerten. Dazu gehören insbesondere:

- Höhe der Rückstände (Verhältnismäßigkeit hinsichtlich weiterer Kosten aufgrund der Sperre),
- Ursache der Rückstände, Verhalten in der Vergangenheit (erstmaliger oder wiederholter Rückstand)
- erkennbarer Selbsthilfewille (erfolgte Eigenbemühungen zwecks Abwendung der Sperre),
- betroffener Personenkreis (insbesondere Mitbetroffenheit von Kindern, Menschen mit Behinderungen oder bei Krankheit),
- Möglichkeiten und Zumutbarkeit anderweitiger Energieversorgung

Zur Übernahme von bloßen Stromrückständen, die noch nicht zur Einstellung der Stromlieferung geführt haben, kommt ggf. die Übernahme im Rahmen eines Darlehens nach § 24 Abs. 1 Satz 1 SGB II i.V.m. § 42 a SGB II als ein vom Regelbedarf umfasster und nach den Umständen unabweisbarer Bedarf in Betracht. Dabei ist von den leistungsberechtigten Personen nach § 42a Abs. 1 Satz 1 SGB II vorhandenes Vermögen i.S.v. § 12 Abs. 2 Nr. 1, 1a und 4 SGB II (Grundfreibeträge für Erwachsene und Kinder sowie für notwendige Anschaffungen) in voller Höhe zur Bedarfsdeckung einzusetzen.

---

<sup>136</sup> LSG NRW, Beschluss vom 25.11.2013, L 9 SO 441/13 B ER

<sup>137</sup> LSG NRW, Beschlüsse vom 08.10.2012 - L 12 AS 1442/12 B ER und vom 13.08.2013 – L 7 AS 1134/13 B ER