

Mietobergrenzen ab 01.01.2019 inkl. der kalten Betriebskosten*

für SGB II und SGB XII	Landkreis Erding			
Wohnungsgröße	Region 1	Region 2	Region 3	Region 4
Einpersonenhaushalt bis 50 qm	650,00 €	550,00 €	525,00 €	425,00 €
Zweipersonenhaushalt bis 65 qm	780,00 €	715,00 €	650,00 €	553,00 €
Dreipersonenhaushalt bis 75 qm	900,00 €	825,00 €	750,00 €	638,00 €
Vierpersonenhaushalt bis 90 qm	990,00 €	990,00 €	900,00 €	765,00 €
Fünfpersonenhaushalt bis 105 qm	1.155,00 €	1.050,00 €	1.050,00 €	893,00 €
für jede weitere Person 15 qm mehr	165,00 €	150,00 €	150,00 €	128,00 €
Pauschaler Abzug für Stellplatz/Garage, sofern in Grundmiete enthalten:				
Stellplatz	20	15	15	10
Tiefgaragenstellplatz/Garage	35	25	25	20

*kalte Betriebskosten:

z.B. Wasser, Abwasser, Müll, Grundsteuer, Versicherungen, Hausmeister aber ohne Heizung, Warmwasser und Haushaltsenergie (Strom)

Einteilung der Gemeinden des Landkreises Erding in Regionen:

Landkreis Erding			
Region 1	Region 2	Region 3	Region 4
Erding	Forstern	Langenpreising	St. Wolfgang
Oberding	Pastetten	Wartenberg	Hohenpolding
Ottenhofen	Wörth	Fraunberg	Kirchberg
Finsing	Eitting	Bockhorn	Steinkirchen
Neuching	Berglern	Walpertskirchen	Inning a.Holz
Moosinning		Buch am Buchrain	
		Isen	
		Dorfen	
		Taufkirchen	
		Lengdorf	

Grundlagen für die Ermittlung der Mietobergrenzen im Landkreis Erding „Schlüssiges Konzept“

Die letzte Anpassung der als abstrakt angemessen angesehenen Mietobergrenzen (§ 22 Abs. 1 SGB II) im Landkreis Erding erfolgte zum **01.01.2019**. Da im Zuge der COVID-19-Pandemie der Gesetzgeber beschlossen hat, die tatsächlichen Unterkunftskosten als angemessen anzusehen, ist derzeit eine Anpassung der Mietobergrenzen nicht angezeigt. Diese Regelung gilt seit dem 01.03.2020 bis voraussichtlich zum 31.12.2021. Eine erneute Überprüfung soll daher nicht vor 2022 erfolgen.

I. (Bisherige) Rechtliche Grundsätze:

Die von der verfassungsrechtlichen Garantie des Existenzminimums umfasste Bedarfslage „Wohnen“ wird durch die Übernahme angemessener Kosten für Unterkunft und Heizung sowohl nach § 22 Abs. 1 SGB II als auch nach § 35 Abs. 1 SGB XII sichergestellt. Die dafür aufgewendeten Mittel sind vom kommunalen Leistungsträger zu erbringen.

Bewohnen Hilfesuchende eine Unterkunft, für die unangemessen hohe Aufwendungen zu zahlen sind, sind zunächst regelmäßig die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft anzuerkennen, allerdings nur solange, als es diesen Personen nicht möglich oder zumutbar ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate (§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II).

Weist ein Leistungsempfänger dagegen nach, dass es auf dem örtlichen Wohnungsmarkt keine nach den Vorstellungen des Leistungsträgers angemessenen freien Unterkünfte gibt, dann sind die tatsächlichen Kosten seiner unangemessenen teuren Unterkunft zunächst auch weiterhin anzuerkennen, und zwar solange, bis angemessen teure Unterkünfte auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden.

Zieht ein Hilfesuchender ohne die Zustimmung des zuständigen Leistungsträgers um, trägt er das Risiko, alle mit dem Wohnungswechsel verbundenen Kosten selbst tragen zu müssen. Er hat dann nur Anspruch darauf, dass die angemessenen Aufwendungen für die neue Unterkunft anerkannt werden. Sind die Aufwendungen unangemessen, besteht kein Anspruch auf Übernahme der tatsächlichen Kosten – auch nicht in den ersten sechs Monaten.

Die Differenz aus der unangemessenen und der angemessenen Miete müssen in diesen Fällen die Betroffenen aus ihrem Ersparnen – soweit vorhanden – bestreiten, oder sie schränken sich in ihrer Lebensführung so ein, dass sie aus ihrer Regelleistung hierfür monatlich den erforderlichen Differenzbetrag aufbringen.

Verwaltungsrichtlinien des Landkreises Erding zu den Obergrenzen für angemessene Unterkunftskosten wurden für den Bereich SGB II und SGB XII erstmals Ende 2005 vom Kreisausschuss für die Zeit ab 01.01.2006 beschlossen. Die letzte Anpassung erfolgte zum 01.01.2019.

Der Ermittlung lagen damals ff. Annahmen und Auswertungen zu Grunde:

II. „Schlüssiges Konzept“ zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten:

Die Verantwortung für die Beurteilung der „abstrakten Angemessenheit“ der Unterkunftskosten auf der Grundlage eines sog. „schlüssigen Konzepts“ liegt primär bei den zuständigen kommunalen Trägern. Sollte sich im konkreten Fall vor Gericht dann herausstellen, dass ein erarbeitetes Konzept den Anforderungen der Rechtsprechung nicht genügt, kann es ggf. mit Hilfe des Gerichts im Rahmen seiner Amtsermittlungspflichten nachgebessert werden. Andernfalls ist nach der Rechtsprechung des BSG für den Wohnbedarf auf den Höchstbetrag der Tabelle zu § 12 WoGG, ggf. zuzügl. eines Zuschlages von 10% abzustellen (BSG vom 22.03.2012 – B 4 AS 16/11 R; 11.12.2012 – B 4 AS 44/12 R; 12.12.2013 – B 4 AS 87/12 R) – und zwar auch auf die jeweils erhöhten Werte, wenn weiterhin kein schlüssiges Konzept vorliegen sollte (BayLSG vom 18.01.2016 – L 7 AS 869/15 B ER).

II.1 Ermittlung der Nettokaltmieten:

Als Grundlage dienen die ermittelten Nettokaltmieten zuzüglich der kalten Nebenkosten – siehe II.2 (ohne Heizung und Warmwasser) = Bruttokaltmiete – siehe II.3.

Datenbasis ist eine interne Preisdatenbank des Jobcenters ARUSO Erding, in der fortlaufend sämtliche Angebotsmieten für Wohnungen im Landkreis erfasst werden. Die Daten stammen aus Immobilienportalen im Internet (ImmoScout 24.de) sowie Online Seiten von Zeitungen einschließlich von Kleinanzeigenblättern im Landkreis. Die Datenbank enthält Angaben zum Objekt (u.a. Wohnfläche, Miethöhe, Höhe der Betriebskosten, Ausstattungsmerkmale). Außerdem werden die Daten getrennt nach Landkreisgemeinden erfasst. Die Daten wurden um Doppelerfassungen, unplausible Angebote (viel zu klein/groß, extrem hohe Mieten) und untypische Mietverhältnisse (Wohngemeinschaften, Wohnen auf Zeit) bereinigt.

Die letzte Auswertung der Angebotsmieten (Erhebungszeitraum war der 01.01.2018 bis 31.08.2018) machte eine Anpassung zum 01.01.2019 notwendig. Für die Konzepterstellung wurden in den verschiedenen Regionen 1 bis 4 insgesamt ff. Mietangebote herangezogen:

	Region 1	Region 2	Region 3	Region 4
1 Person 50 m ²	76	13	32	3
2 Personen 65 m ²	87	17	60	7
3 Personen 75 m ²	77	16	85	9
4 Personen 90 m ²	65	19	76	14
5 Personen 105 m ²	34	9	36	15
Gesamt:	339	74	289	48

Um den regional stark differierenden Mietpreisen im Landkreis Erding gerecht zu werden und um die Unterschiede zu den angrenzenden Landkreisen jeweils möglichst gering zu halten, wurden anhand der Mietstruktur und der tatsächlich geografischen Verhältnisse zuletzt vier Regionen/Vergleichsräume gebildet. Bei der Bildung der Vergleichsräume wurden das Vorhandensein einer zusammenhängenden Infrastruktur und insbesondere eine verkehrstechnische Verbundenheit festgelegt.

Eine einheitliche Mietobergrenze für den gesamten Landkreis hätte zur Folge, dass in hochpreisigen Mietgebieten Sozialhilfe- bzw. Arbeitslosengeld II – Empfänger keinen finanzierbaren Wohnraum mehr finden und sich deshalb verstärkt in den von potentiellen Arbeitsplätzen und von öffentlichen Verkehrsmitteln eher abgelegenen Regionen ansiedeln würden. Da sich viele der betroffenen Leistungsempfänger kein eigenes Kfz leisten können, hätte dies negative Auswirkungen nicht nur auf die Lebensqualität (v.a. bei Beziehern von Grundsicherung nach dem SGB XII), sondern insbesondere auch auf die Vermittlungschancen am Arbeitsmarkt (bei ALG II – Beziehern).

Die Festlegung eines mehrstufigen Mietobergrenzen-Modells hat sich seither auch in der Praxis bewährt und wird dem seit 2005 ergangenen Beschlüssen des Bundessozialgerichts (BSG) grundsätzlich gerecht. Hiernach ist bei der Bestimmung der Angemessenheit der räumliche Vergleichsmaßstab für den Wohnort des Hilfebedürftigen maßgebend. So kann der Hilfesuchende nur innerhalb seines „Wohnbereichs“ auf eine andere angemessene Wohnung verwiesen werden. Ein Umzug kann nach Meinung des BSG eben nicht verlangt werden, wenn dieser mit der Aufgabe des sozialen Umfeldes verbunden wäre.

Zu beachten ist außerdem, dass eine zu restriktive Auslegung des Angemessenheitsbegriffs die Segregation fördern und somit als Folgeproblem einseitige Bewohnerstrukturen und daraus resultierende soziale Spannungen nach sich ziehen könnte. Auch dürfen Hilfeempfänger nicht stigmatisiert werden, indem ihnen de facto vorgegeben wird, eine Unterkunft nur in bestimmten Gemeinden, Stadtteilen, Straßen oder Wohnanlagen mieten zu dürfen.

Der Quadratmeterpreis ist dabei für solche Wohnungen zu ermitteln, die einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen und keinen gehobenen Wohnstandard aufweisen und die deshalb im unteren Segment der nach Größe in Betracht kommenden Wohnungen liegen.

Für die Bemessung der abstrakt angemessenen Wohnfläche ist nach ständiger Rechtsprechung auf die Wohnraumgröße für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau abzustellen, d.h. auf die Werte, welche die Länder aufgrund von § 10 WoFG festgesetzt haben. Regelungen in Wohnraumförderbestimmungen, die differenzierend auf die Raumzahl abstellen sind für die abstrakte Angemessenheitsprüfung genauso unbeachtlich wie Regelungen der landesrechtlichen Wohnraumförderbestimmungen, die auf persönliche Lebensverhältnisse, z.B. alleinerziehend oder Behinderung Bezug nehmen. Besonderen Bedarfslagen ist erst im Rahmen der konkreten Angemessenheitsprüfung Rechnung zu tragen.

Aufgrund der derzeit gültigen Wohnraumförderbestimmungen 2012 des Bayerischen Staatsministeriums des Innern sind daher folgende Werte Wohnfläche zu Grunde zu legen - +/- 10 m² (BSG, Urt. vom 13.04.2011) – B 14 AS 85/09 R):

1 Person	50 m ² (40 bis 60 m ²)
2 Personen	65 m ² (55 bis 75 m ²)
3 Personen	75 m ² (65 bis 85 m ²)
4 Personen	90 m ² (80 bis 100 m ²)
5 Personen	105 m ² (95 bis 115 m ²)
Jede weitere Person	je 15 m ² zusätzlich

In jedem Vergleichsraum wurden die Kaltmieten der Wohnungen in jeder Wohnungsgrößenklasse der Miethöhe nach von oben (niedrigste Miete) nach unten (höchste Miete) sortiert. Die Angemessenheitsgrenze wurde bei der Kaltmiete der Wohnung gezogen, die von oben aus bei 33% aller sortierten Wohnungen lag (Kappungsgrenze).

Dabei wurde davon ausgegangen, dass die Miethöhe bei ungefähr gleich großen Wohnungen den Standard der Wohnungen widerspiegelt, sprich sich die nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen Wohnungen im unteren Mietendrittel aller Wohnungen befinden.

Zusätzlich wurde zu den gefundenen Ergebnissen im September 2018 eine Online-Stichprobe auf den allgemein zugänglichen Internetportalen durchgeführt, ob es in den einzelnen Vergleichsräumen und Wohnungsgrößenklasse angemessene Wohnungen gab. Dies wurde bestätigt.

II.2 Nebenkosten (kalte Betriebskosten):

Die Nebenkosten wurden aus den Daten der SGB II-Leistungsbezieher ermittelt. Es handelt sich um Daten mit dem Datenstand 31.07.2018. Hier erfolgte keine Aufteilung auf Vergleichsräume und Wohnungsgrößenklassen. Es wurde der Durchschnitt der tatsächlich gezahlten kalten Betriebskosten pro m² insgesamt über alle Bedarfsgemeinschaftsgrößen hinweg zu Grunde gelegt. Auch wenn es sich bei den Bestandsmieten um Wohnungen im unteren Preissegment handelt, ist aus unserer Sicht kein prozentualer Aufschlag nötig.

Bisher wurden für kalte Betriebskosten im Landkreis Erding 1,00 €/m² berücksichtigt (damals 2014 wurde der Durchschnitt der tatsächlichen kalten Betriebskosten angesetzt). Eine Unterscheidung nach Wohnungsgrößenklassen wurde nicht durchgeführt.

Der Wert von damals kann nach den jetzigen Ermittlungen beibehalten werden.

Preis/m ²	insgesamt	1 Person	2 Pers.	3. Pers.	4 Pers.	5 Pers.	6 und mehr Personen
Dez. 2013	1,01 €	0,97 €	1,06 €	1,04 €	1,03 €	0,89 €	1,01 €
Nov. 2017	0,93 €	0,86 €	1,01 €	1,05 €	0,96 €	0,88 €	0,72 €

*Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistik; Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II – Wohn- und Wohnkostensituation nach Größe der Haushaltsgemeinschaft

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass kaum Nebenkostennachzahlungen bzgl. der kalten Betriebskosten anfallen.

II.3 Gesamtangemessenheitsgrenze:

Die Angemessenheitsgrenzen für die Nettomieten (II.1) und die jeweils zugehörigen Obergrenzen für die Nebenkosten (II.2) wurden addiert = Bruttokaltmiete (BSG Urteil vom 13.04.2011, B 14 AS 106/10 R).

III. Produkttheorie:

Die im Einzelfall maßgebliche Mietobergrenze ergibt sich grundsätzlich aus dem Produkt der angemessenen Wohnungsgröße und dem angemessenen Quadratmeterpreis. Solange das Produkt beider Größen die maßgebliche Mietobergrenze nicht überschreitet, gelten die Aufwendungen für die Unterkunft als angemessen. Hierbei ist es unerheblich, ob ein Faktor für sich unangemessen ist.

Die Einbeziehung der kalten Betriebskosten eröffnet den Leistungsberechtigten im Rahmen der Produkttheorie einen zusätzlichen Spielraum.

IV. Mietspiegel der Stadt Erding 2016:

Der Mietspiegel der Stadt Erding 2016 wurde im November 2016 vom Stadtrat anerkannt und gilt seit dem 01.12.2016. Ein „Qualifizierter Mietspiegel“ kann zur Festlegung der Mietobergrenzen nach dem SGB II/SGB XII herangezogen werden. Die Datenbasis bilden 770 mietspiegelrelevante Mietobjekte, die per Zufall in der Zeit von Mai bis Juli 2014 ausgewählt wurden. Im Stadtgebiet der Stadt Erding wohnen etwa 43 Prozent aller Bedarfsgemeinschaften im SGB II (605 von 1.403 Stand Mai 2018). Die durchschnittliche Nettomiete in Erding über alle Wohnungsgrößen und Wohnraumklassen hinweg betrug damals **8,70 €/m²**. Kleinere Wohnungen bis etwa 50 m² waren jedoch teurer. Da zum Zeitpunkt der Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen durch das Jobcenter ca. zwei Jahre vergangen waren und sich die Mieten nochmals weiter verteuert hatten, war ein Rückgriff auf den Mietspiegel nicht sachgerecht.

V. Weitere Datenquellen für die Erhebungen:

Für alle anderen Gemeinden im Landkreis Erding existiert ein solcher Mietspiegel nicht. Aus zuvor gemachten Erwägungen unter IV. erfolgte daher auch für Erding die aktuelle Auswertung ausschließlich aus anderen Quellen.

Angebotsmieten:

Das Jobcenter ARUSO Erding hat für alle Landkreis-Gemeinden die Inserate in der örtlichen Presse sowie im Internet geprüft – erfasst wurden sämtliche Angebotsmieten. Die Erfassung der Daten erfolgt fortlaufend. Für die aktuelle Mietobergrenzen-Ermittlung liegen Daten aus der Zeit von Januar bis August 2018 zu Grunde (siehe II.1). Das seit Mitte 2015 geltende „Bestellerprinzip“ bei der Beauftragung von Immobilienmaklern hat dazu beigetragen, dass mehr Wohnungen durch die Vermieter selber zur Vermietung angeboten werden, allerdings wird ein Großteil der Wohnungen „unter der Hand“ vergeben.

Bestandsmieten:

Zusätzlich wurden über eine statistische Abfrage (Datenstand 31.07.2018) sämtliche Bestandsmieten aller Bedarfsgemeinschaften im SGB II ausgewertet. Bestandsmieten sind tendenziell niedriger als die Angebotsmieten, sodass **eine Beschränkung auf die Angebotsmieten** nicht zulasten der Leistungsempfänger geht. Die Heranziehung der Daten aus der Wohngeldstatistik hat sich leider als nicht sachgerecht erwiesen (oftmals nur sehr wenige Wohngeldbezieher in den jeweiligen Gemeinden und erheblich abweichende Mietpreise).

VI. Ergebnis:

Siehe neue Mietobergrenzentabelle – 01.01.2019

Festzuhalten gilt, dass es sich bei den genannten Mietobergrenzen lediglich um allgemeine Richtwerte für Höchstbeträge bzgl. der anzuerkennenden Unterkunftskosten handeln kann (abstrakte Angemessenheit). Eine Einzelfallgerechtigkeit wird ggf. durch die Prüfung einer „konkreten Angemessenheit“ erreicht.

Für Eigenheimbesitzer sind die ermittelten Werte ebenfalls heranzuziehen. Das BSG fordert eine Gleichbehandlung von Mietern und Eigenheimbewohnern.

Kosten für Kfz-Stellplätze bzw. Garagen zählen nicht zu den Unterkunftskosten im Sinne des SGB II und SGB XII und sind deshalb grundsätzlich nicht bei der Leistungsbemessung zu berücksichtigen. In den Fällen, in denen im Mietvertrag keine speziellen Beträge hierfür genannt sind, sind diese folglich mit einem pauschalen Betrag aus der Miete heraus zurechnen. Der ausgearbeitete Beschlussvorschlag differenziert hier Stellplätze und Garagenplätze nach den jeweiligen Marktpreisen. Beträge hierfür genannt sind, sind diese folglich mit einem pauschalen Betrag aus der Miete heraus zurechnen.

Erding, 13.04.2021

Monja Rohwer
Geschäftsführerin



01.09.2020

Interne Anweisung für JC ARUSO Erding Änderung der Heizkostenbeihilfe nach dem SGB II für die Heizperiode 2019/2020

Allgemeines:

Nach § 22 Abs. 1 Zweites Sozialgesetzbuch (SGB II) sind vom kommunalen Leistungsträger Leistungen für Heizung in tatsächlicher Höhe zu erbringen, soweit diese angemessen sind.

Laufende Leistungen:

Die Höhe der monatlichen Kosten für Heizung ergibt sich regelmäßig aus den **Festsetzungen im Mietvertrag oder aus den Vorauszahlungsfestsetzungen der Energieversorgungssträger**. Für diese Vorauszahlungsfestsetzungen spricht zunächst die Vermutung der Angemessenheit, da die Vermieter und Energieversorgungssträger erfahrungsgemäß Wert auf eine realistische Abschlagszahlung legen. Dies gilt jedenfalls so lange, soweit nicht konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches und damit unangemessenes Heizverhalten vorliegen.

(LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 20.11.2007, L 13 AS 125/07 ER, FEVS 59,237, sowie Hessisches LSG, Beschluss vom 05.09.2007, L 6 AS 145/07 ER)

Diese Abschlagszahlungen sind entsprechend ihrem Fälligkeitstermin im betreffenden Monat zu berücksichtigen.

(BSG, Urteil v. 02.07.2009, Az. B 14 AS 36/08 R, FEVS 61,352)

Einmalige Leistungen:

Heizkostennachforderungen des Vermieters sind bei bestehender Hilfebedürftigkeit als tatsächliche Aufwendungen im Fälligkeitsmonat anzuerkennen, selbst wenn nicht zu erwarten ist, dass über den gesamten Zeitraum Leistungen nach dem SGB II bezogen werden (BSG Urteil vom 08.05.2019 – B 14 AS 20/18 R).

Den Leistungsberechtigten, **welche sich selbst mit Brennstoffen versorgen müssen**, ist eine Heizungshilfe zu gewähren. Die einmaligen Kosten für **Heizmaterial sind im Monat der Beschaffung als Bedarf zu berücksichtigen, soweit sie angemessen sind**. Eine Bewilligung von monatlichen Teilbeträgen anstelle der Erstattung der tatsächlichen, in einem Betrag anfallenden Kosten läuft dem Zweck des § 22 SGB II zuwider. Die Beschaffung des Heizmaterials soll den künftigen Heizbedarf decken. Eine mehrmonatige Bevorratung ist möglich und aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten häufig sinnvoll (BSG, Beschluss v.16.5.2007, AZ B 7b AS 40/06 R, FEVS 58, 481).

Das BSG führte in seinem Beschluss vom 16.05.2007 dazu aus:

„Der Bedarf für Heizmittel entsteht erst dann, wenn für den Bewilligungszeitraum kein Brennmaterial mehr vorhanden ist. Die tatsächlichen Aufwendungen entstehen aber erst in der Folge der Lieferung von Heizmaterial. (...)

Zwar ist es Aufgabe und Ziel der Grundsicherung für Arbeitssuchende, die Eigenverantwortung der erwerbsfähigen Hilfebedürftigen zu stärken (...). Dies betrifft aber vor allem den Bereich der Regelleistung, (...); dies gilt indes nicht für die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung im Rahmen des § 22 Abs. 1



SGB II, die in tatsächlicher Höhe zu übernehmen sind, solange sie angemessen sind. (...)

Vor diesem Hintergrund muss bei der angemessenen Menge des Heizmaterials auf den jeweiligen Bewilligungszeitraum abgestellt werden; der Zeitraum für den angenommenen Heizmaterialbedarf sollte mit dem Bewilligungszeitraum in der Regel deckungsgleich sein. Eine weitergehende „Bevorratung“ kann dann sinnvoll sein, wenn ein weiterer SGB II-Leistungsbezug hinreichend wahrscheinlich ist.“

Auch **Antragsteller, die aktuell keine lfd. Leistungen nach dem SGB II beziehen**, können unter Umständen einen Anspruch auf Übernahme der einmaligen Heizkosten (i.d.R. Heizöl) haben. Die tatsächlich anfallenden Kosten für die Lieferung von Heizöl führen allerdings noch nicht dazu, dass in dem Monat der Anschaffung Hilfebedürftigkeit entsteht. Nach einem Urteil des LSG Baden-Württemberg vom 24.04.2009 (AZ L 12 AS 4195/08) sind die einmaligen Kosten auf einen Zeitraum von 12 Monaten umzulegen. Nach Auffassung des LSG muss daher für die Ermittlung eines Leistungsanspruches geprüft werden, ob unter Berechnung der monatlich umgelegten Heizkosten Hilfebedürftigkeit vorliegt. Nur wenn dies der Fall ist, kommt die Übernahme der Heizkosten - dann auch als einmaliger Betrag – in Betracht.

Steht jemand wegen des vorhandenen Einkommens und damit fehlender Hilfebedürftigkeit nicht im Leistungsbezug, kann allein durch den Bezug von Heizmaterial in größeren Zeitabständen keine Hilfebedürftigkeit herbeigeführt werden, wenn bei monatlicher Umrechnung auf den Bedarf der Betreffende in der Lage wäre, mit dem vorhandenen Einkommen diese Kosten zu decken. In derartigen Fällen ist dem Betroffenen zuzumuten, die Heizkosten aus Ansparungen zu tätigen.

Hat der Leistungsberechtigte bereits Heizmaterial gekauft und **auch vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit bezahlt**, kann er diese Kosten nicht nach § 22 Abs. 1 SGB II erstattet bekommen, weil es sich hierbei nicht um aktuelle tatsächliche Aufwendungen handeln würde und ein Anspruch auf Ersatz bereits früher getätigter Aufwendungen nicht besteht (vgl. BSG SozR 4-4200 § 22 Nrn. 1 und 4).

Der **Kreisausschuss** setzte in seinem Beschluss vom Dezember 2007 unter anderem folgende **Vollzugs-Vorgaben** für die Landkreisverwaltung fest:

- Die zu bewilligende Heizbeihilfe soll zum Zeitpunkt des tatsächlichen Bedarfs grundsätzlich jeweils für die gesamte bzw. für die zu diesem Zeitpunkt noch verbleibende Dauer der Heizperiode bemessen werden (d.h. 1/7 bis 7/7 der u.a. Heizbeihilfesätze).
- Bei nachgewiesen höherem Bedarf sind angemessene Brennstoffkosten im Einzelfall zu übernehmen.

Der Heizölpreis unterliegt zahlreichen Einflüssen. Daher ist die Preisentwicklung in den letzten Jahren sehr unterschiedlich ausgefallen. Die Preisentwicklung der letzten 6 Jahre ist im Folgenden dargestellt:

2014/2015: Absenkung um 10 Prozent

2015/2016: Absenkung um 20 Prozent

2016/2017: Absenkung um 10 Prozent.

2017/2018: Erhöhung um 8 Prozent

2018/2019: Erhöhung um 38 Prozent



2019/2020: Absenkung um 10 Prozent

Aktuell sind die **Heizölpreise wegen der weltweiten CORONA-Krise im Vergleich zum Vorjahr um ca. 35% gefallen** (Vergleichszeitpunkt ist Anfang September)

- der Preis am 02.09.2019 betrug 66,30 Euro je 100 Liter Heizöl
- der Preis am 01.09.2020 beträgt 42,70 Euro je 100 Liter Heizöl.

Quelle: www.tescon.de

Für die Heizperiode 2020/2021 ist deshalb eine Anpassung unserer Heizpauschalen erforderlich – und zwar eine Absenkung um 35%.

Es ergeben sich dadurch bei Fortschreibung der bisherigen Systematik folgende Heizbeihilfesätze für 2020/2021:

Personen	Satz	2018/2019	2019/2020	2020/2021
1	87,5%	838 EUR	754 EUR	490 EUR
2	100 %	956 EUR	860 EUR	559 EUR
3	112,5 %	1.076 EUR	968 EUR	629 EUR
4	125 %	1.196 EUR	1.076 EUR	699 EUR
5	137,5 %	1.315 EUR	1.184 EUR	770 EUR
Ab 6	150 %	1.435 EUR	1.292 EUR	840 EUR
Untermieter	70 %	671 EUR	604 EUR	393 EUR

Es wird verfügt, dass im Rechtskreis SGB II ab **01.10.2020** die oben genannten angepassten Heizbeihilfe-Sätze auf Grundlage der vom Kreistag im Dezember 2007 beschlossenen Vollzugspraxis – mit Ausnahme der Regelung für Warmwasser – anzuwenden sind.

Hierbei ist zudem Folgendes zu beachten:

Bei Ermittlung der oben genannten Heizbeihilfe-Sätze wurde alleine auf die Kosten für Heizöl abgestellt.

Die pauschalen Heizbeihilfesätze gelten stets nur als Orientierungswerte. Soweit jeweils nur eine Heizbeihilfe in Höhe der o.g. Heizbeihilfesätze gewährt wird, kann eine nähere Bedarfsprüfung unterbleiben. In begründeten Einzelfällen ist nach individueller Prüfung hiervon abzuweichen.

Angemessenheit der Heizkosten:

Die tatsächlich anfallenden Kosten sind als angemessen anzusehen, soweit sie nicht einen Grenzwert überschreiten, der unangemessenes Heizen indiziert.

Für die Prüfung der angemessenen Heizkosten kann der bundesweite Heizspiegel (www.heizspiegel.de) oder ein regional gültiger Heizspiegel als Richtwert herangezogen werden. Der Grenzwert, der unangemessen hohe Heizkosten indiziert, ist das Produkt aus dem Wert, der auf „extrem hohe“ Heizkosten bezogen auf den jeweiligen Energieträger und auf die Größe der Wohnanlage hindeutet (siehe rechte Spalte der linken Tabelle – 1 l Heizöl = 10 Kwh) und der für den Haushalt des Leistungsberechtigten abstrakt angemessenen Wohnfläche. Da sich die Vergleichswerte auf die reine Raumwärme beziehen, sind diese Grenzwerte nicht um einen Warmwasserabzug zu bereinigen.



Übersteigen die tatsächlichen Heizkosten den so ermittelten Grenzwert, sind sie i.d.R. als unangemessen anzusehen, weil die gewählte Grenze für die Ermittlung extrem hoher Heizkosten bereits unwirtschaftliches und tendenziell unökologisches Heizverhalten berücksichtigt.

Soweit der Grenzwert überschritten wird, obliegt es dem Leistungsberechtigten, konkret vorzubringen, warum seine Aufwendungen für die Heizung über dem Grenzwert liegen, im jeweiligen Einzelfall aber noch als angemessen zu werten sind.
(BSG, Urteil v. 02.07.2009, Az. B 14 AS 36/08 R, FEVS 61,352)

Kriterien, die bei der Beurteilung der Angemessenheit hoher Heizkosten zu berücksichtigen sind:

- Wie hoch war zum Zeitpunkt der (erstmaligen) Beschaffung von Heizmaterial der aktuelle örtliche Marktpreis des jeweiligen Brennstoffes?
- meteorologischen Daten (langer oder kurzer, kalter oder milder Winter)
- Art und Güte der Isolierung der Fenster
- Qualität der Wärmedämmung
- Zustand und Alter der Heizungsanlage
- die Lage und der Bauzustand der Wohnung (z.B. wenige bis keine angrenzenden genutzten Nachbarwohnungen, Angrenzung an unbeheizte Gebäudeteile wie Keller, Garage, Dachboden)
- die Raumhöhe
- der gesundheitliche Zustand der Bewohner (z.B. Alter)
- spezielle Bedürfnisse der Bewohner (z.B. Kleinkinder, Behinderung)

Hierbei ist ggf. auch zu berücksichtigen, dass sich nicht erwerbstätige Personen im Laufe des Tages länger innerhalb der eigenen Wohnung aufhalten als erwerbstätige Personen.

Wie für Unterkunftskosten gilt auch für Heizkosten, dass für einen Übergangszeitraum dem Hilfebedürftigen der räumliche Lebensmittelpunkt auch bei unangemessenen Kosten erhalten bleiben muss. **Tatsächlich unangemessen hohe Heizkosten sind daher so lange zu berücksichtigen, wie es den Hilfebedürftigen nicht möglich oder zumutbar ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens sechs Monate** (Neu: § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II). Dies gilt auch dann, wenn die tatsächlichen Heizkosten unangemessen sind, weil sie auf eine unangemessen große Wohnfläche entfallen.

Beachte:

Im Falle unangemessen hoher Heizkosten ist eine Kostensenkungsaufforderung erforderlich.



Gerichtliche Entscheidungen:

Einem Hilfeempfänger sind keine überhöhten Heizkosten zu erstatten, wenn diese für eine flächenmäßig angemessene Wohnung entstehen und nicht ausnahmsweise allein ein schlechter baulicher Zustand für exorbitante Heizkosten ursächlich ist. In einem solchen Fall kann von einem äußerst unwirtschaftlichen Heizverhalten des Leistungsempfängers ausgegangen werden.

(Bayer. LSG, Beschluss v. 12.12.2007 – L 7 B 886/07 AS)

Die Angemessenheitsprüfung hinsichtlich der Heizkosten ist getrennt von der Angemessenheitsprüfung hinsichtlich der Unterkunftskosten vorzunehmen.

(BSG, Urteil v. 02.07.2009, Az. B 14 AS 36/08 R, FEVS 61,352,
LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 21.09.2010 – L 5 AS 1397/09)

Martin Bayerstorfer
Landrat



28.12.2006, zuletzt geändert am 25.07.2011

Übernahme von Mietschulden

Seit 01.04.06 ist die Übernahme von Mietschulden abschließend in § 22 Abs. 8 SGB II geregelt. Der Verweis in § 5 Abs. 2 Satz 2 SGB II auf § 34 SGB XII wurde hinfällig und folglich aufgehoben.

1. Allgemeine Ausschlussgründe

a) kein laufender Leistungsbezug

§ 22 Abs. 8 SGB II beschränkt sich allerdings nur auf Personen, für die bereits Leistungen für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II erbracht werden.

Wer keine laufenden SGB II-Leistungen erhält, hat auch keinen Anspruch auf Mietschuldenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II. Dieser Personenkreis hat über § 21 Satz 2 SGB XII grundsätzlich Anspruch auf Leistungen nach § 34 SGB XII. Im Rahmen der Beratungspflicht sollte deshalb in diesen Fällen auf das Sozialamt beim Landratsamt verwiesen werden

b) vorrangig einzusetzendes Vermögen

Zu beachten ist, dass eine Leistungsgewährung nach § 22 Abs. 8 SGB II überhaupt nur dann möglich ist, sofern zur Schuldentilgung kein vorrangig einzusetzendes Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II –somit Vermögen unter dem Grundfreibetrag- in ausreichendem Maße zur Verfügung steht.

c) keine Sicherung der Wohnung zu gewährleisten

Auch ist die Mietschuldenübernahme nur möglich, wenn damit die Unterkunft für den Antragsteller gesichert werden kann. **Hat ein Hilfesuchender seine Unterkunft bereits verloren, scheidet folglich eine Schuldenübernahme aus.**

Gleiches gilt, wenn der Verzicht des Vermieters auf ein Vorgehen aus dem bereits bestehenden Räumungsurteil nicht gesichert ist.

Eine Mietschuldenübernahme kommt nicht in Betracht, wenn trotz Schuldenübernahme der Erhalt der Wohnung nicht langfristig gesichert werden kann. Die (vorläufige) Aussetzung der Vollstreckung des Räumungstitels, die von der Zahlungsmoral des Hilfesuchenden abhängt, erfüllt nicht den mit der Bestimmung des § 22 Abs. 5 Satz 1 SGB II verfolgten Zweck der langfristigen Sicherung der Unterkunft.
(LSG NRW, Beschluss vom 31.08.2010 – L 19 AS 1106/10 B ER)

Der nachträgliche Ausgleich von Mietrückständen lässt nicht ohne weiteres die vom Vermieter ausgesprochene fristlose Kündigung der Wohnung unwirksam werden. Da die außerordentliche Kündigung eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung voraussetzt, behält (nach neuester Rechtsprechung des BGH) auch eine außerordentliche Kündigung des Vermieters in Fällen verschuldeter Zahlungsunfähigkeit des Mieters dann Ihre Wirksamkeit.

Um eine Sicherung der Unterkunft zu erreichen, ist es in diesen Fällen deshalb unverzichtbar, mit dem Vermieter eine Vereinbarung über die Rücknahme der Kündigung im Falle des Ausgleichs der Mietrückstände zu schließen.



Ansonsten würde das Ziel des § 22 Abs. 8 SGB II, die Obdachlosigkeit zu vermeiden, trotz Begleichung der Mietschulden, verfehlt. Ist (gleichzeitig) eine ordentliche Kündigung wegen Mietrückständen ausgesprochen worden, ist dies ohnehin immer erforderlich.

Vgl. hierzu LSG Baden-Württemberg, Beschluss vom 5.12.2007 – L 8 AS 4481/07 ER-B

Im Übrigen gilt dies auch, wenn zwar „nur“ eine außerordentliche Kündigung erfolgt ist, jedoch innerhalb der letzten zwei Jahre schon einmal eine wirksame außerordentliche Kündigung wegen Mietrückständen für dasselbe Mietverhältnis erfolgt ist.

„Droht zwar eine Wohnungslosigkeit, kann diese jedoch nicht mehr durch Übernahme der Mietschulden verhindert werden, weil der Vermieter (auch) aus anderen Gründen ein Räumungsurteil erwirkt hat und nicht bereit ist, das Mietverhältnis fortzusetzen, kommt eine Übernahme der Mietrückstände nicht in Betracht.“ (LSG NRW, Beschluss vom 05.11.2008 – L 7 B 273/08 AS ER; FEVS 60 (2009), Heft 9, S. 416-417)

So auch LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 02.03.2009 – L 28 AS 253/09 B ER

2. Bei (noch) nicht drohender Wohnungslosigkeit

Sofern (noch) keine Wohnungslosigkeit droht, liegt die Entscheidung, ob eine Hilfe gewährt wird im pflichtgemäßen Ermessen des Leistungsträgers (§ 22 Abs. 8 Satz 1 SGB II).

Bei dieser Ermessensentscheidung ist zu prüfen, ob die Hilfe gerechtfertigt ist. Ermessenskriterien sind dabei insbesondere

- Die Ermöglichung eines menschenwürdigen Lebens
- Hilfe zur Selbsthilfe
- Der Nachranggrundsatz der Hilfe (s.o.!)
- Das Gebot der familiengerechten Hilfe analog § 16 SGB XII (Kinder im HH!)
- Höhe der Mietschulden
- Ursache/Zustandekommen der Mietschulden
- Weitere Gründe siehe unter Punkt 3!

Bei einer ablehnenden Entscheidung ist im Ablehnungsbescheid kurz auf die erfolgte Ermessensausübung einzugehen!

In der Regel kommt hier keine Schuldenübernahme in Betracht!

Eine Nichtzahlung einer Kautions kann zu keiner auf § 543 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 543 Abs. 3 Ziff. 2 BGB gestützten außerordentlichen Kündigung führen, weshalb in diesem Zusammenhang eine Heranziehung des § 22 Abs. 5 SGB II mangels eines drohenden Verlusts des aktuell bewohnten Wohnraums nicht vertretbar ist. (LSG Berlin-Brandenburg, Beschl. vom 30.01.2007 – L 18 B 141/07 AS ER)

Eine Mietschuldenübernahme scheidet hingegen nicht aus, wenn der Hilfebedürftige mit Hilfe eines anderweitig beschafften Darlehens die Unterkunft durch Zahlung der



geschuldeten Summe gegenüber dem Vermieter gesichert hat, weil der Grundsicherungsträger über den erforderlichen Antrag nicht rechtzeitig entschieden oder den Antrag rechtswidrig abgelehnt hat.

Die Erstattung von Kosten bei Selbstbeschaffung unaufschiebbarer Sozialleistungen umfasst dann auch unabweisbare Mehrkosten, wenn endgültig keine andere Möglichkeit der Sicherung der Wohnung bestand.

(BSG, Urteil v. 17.06.2010 – B 4 AS 58/09 R)

3. Bei drohender Wohnungslosigkeit

Im Falle einer bereits drohenden Wohnungslosigkeit sieht § 22 Abs. 8 SGB II jedoch in Satz 2 eine „Soll-Vorschrift“ zur Schuldenübernahme vor.

Eine Wohnungslosigkeit droht immer konkret dann, wenn bereits Räumungsklage vor dem Amtsgericht erhoben wurde, ein Räumungsurteil bereits existiert und ggf. bereits eine Zwangsäumung terminiert wurde.

In derartigen Fallkonstellationen ist somit der Leistungsträger durch die drohende Obdachlosigkeit in der Regel angehalten, die Unterkunft durch Schuldenübernahme zu sichern, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist. Die Begriffe „gerechtfertigt“ und „notwendig“ sind unbestimmte Rechtsbegriffe. Somit besteht zu deren Auslegung kein Ermessensspielraum für den SGB II-Träger.

Es ist daher bei drohender Wohnungslosigkeit nur in atypischen Einzelfällen eine Ablehnung der Schuldenübernahme und damit die Inkaufnahme einer eintretenden Obdachlosigkeit möglich.

Besteht keine erreichbare und anmietbare Unterkunftsalternative (Verweis auf Not- bzw. Obdachlosenunterkunft ist nicht ausreichend !), ist die Übernahme der Schulden im Regelfall gerechtfertigt und notwendig. (BSG, Urteil v. 17.06.2010 – B 4 AS 58/09 R)

Es ist bei der Prüfung aber zu berücksichtigen, ob aufgrund des bisherigen Verhaltens des Kunden davon auszugehen ist, dass die Schuldenübernahme zu einem dauerhaften Erfolg führt.

- Eine Mietschuldenübernahme in Wiederholungsfällen kommt grundsätzlich nicht in Betracht.
- Eine Hilfestellung scheidet aus, wenn der Hilfesuchende von vornherein fest entschlossen war, die laufende Miete nicht zu zahlen und davon ausging, der SGB II-Träger werde die entstehenden Rückstände dann letztendlich übernehmen.
- Ein Anspruch auf Übernahme der Mietschulden besteht nicht, wenn davon auszugehen ist, dass nach Übernahme der Mietschulden in naher Zukunft wieder erhebliche Mietschulden auflaufen.
(Vgl. hierzu
LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 02.06.2010 – L 5 AS 557/10 B ER)
- Nicht gerechtfertigt ist eine Übernahme von Mietrückständen in der Regel auch dann, wenn eine unangemessene Unterkunft vorliegt, insb. wenn diese ohne Zustimmung des Leistungsträgers bezogen wurde.

(Vgl. hierzu

LSG Berlin-Brandenburg, Beschl. vom 14.01.2008 – L 26 B 2307/07 AS ER

LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 21.02.2007 – L 7 AS 22/07 ER)



Jobcenter ARUSO Erding Intern

- Eine Mietschuldenübernahme scheidet auch dann aus, wenn ein Hilfesuchender nicht schlüssig darlegen kann, weshalb das ihm jeweils zur Verfügung stehende Einkommen nicht zur Finanzierung der Kosten der Unterkunft eingesetzt worden ist, d.h. wenn die Entstehung von entsprechenden Verbindlichkeiten billigend in Kauf genommen wurde.
(Vgl. hierzu
LSG Berlin Brandenburg, Beschluss vom 10.03.2006 – L 5 B 56/06 AS ER)

Bei einer ablehnenden Entscheidung ist jedenfalls dieses ausgeübte Ermessen im Ablehnungsbescheid unbedingt auch zu dokumentieren!

Eine Mietschuldenübernahme hat immer das Ziel zu verfolgen, für den Kunden eine angemessene Unterkunft langfristig zu erhalten.

Die Übernahme entsprechender Verbindlichkeiten ist insbesondere dann als notwendig i.S.d. § 22 Abs. 8 Satz 2 SGB II aufzufassen, wenn ein Räumungsurteil abgewendet und hierdurch eine Zwangsäumung vermieden werden kann.

Beachte:

Ein Mietrückstand ist rechtshängig mit der Zustellung der Klage (§§ 253, 261 ZPO). Verpflichtet sich mittels verbindlicher Zusage das Jobcenter als öffentliche Stelle innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung der Räumungsklage zur Zahlung der Mietrückstände, wird die Kündigung wegen Mietrückstände gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB nachträglich unwirksam. Dies gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach vorstehendem Satz unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist (§§ 543, 569 BGB).

Werden die dem schuldigen Mieter auferlegten Kosten des Räumungsprozesses hingegen nicht beglichen, rechtfertigt dies laut BGH keine erneute ordentliche und erst recht keine außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses, auch wenn die Prozesskosten die Höhe von zwei Monatsmieten übersteigen.

In allen Fällen, in denen Mietschulden aufgelaufen sind, ist –soweit möglich– sicherzustellen, dass die künftigen Mietzahlungen unmittelbar an den Vermieter/Hausverwalter gezahlt werden.

Dies gilt insb., wenn Mietschulden bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung berechtigen.(§ 22 Abs. 7 Satz 2 i.V.m Satz 3 Nr. 1 SGB II).

Dem Hilfesuchenden mangelt es in diesen Fällen an einem schutzwürdigen Interesse, dass der Sozialleistungsbezug dem Vermieter nicht bekannt wird.

Die leistungsberechtigte Person ist über die Zahlung an den Vermieter schriftlich zu unterrichten! (§ 22 Abs. 7 Satz 4 SGB II)

Bei Eigenheimbesitzern

Inhabern von Wohnungseigentum usw. können die fälligen Tilgungsraten, die die angemessenen Kosten für eine Mietwohnung übersteigen, zur Vermeidung von Zwangsmaßnahmen in vertretbarem Umfang als Darlehen übernommen werden, soweit keine Aussetzung der Tilgungsverpflichtungen erreicht werden kann