

**Handbuch  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II  
Stand: Mai 2021**



**LANDKREIS  
HARBURG**  
DER LANDRAT

# Inhalt

<b>I. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>5</b>
<b>II. Geltungsbereich und sprachliche Gleichstellung .....</b>	<b>5</b>
<b>III. Allgemeines.....</b>	<b>5</b>
1. Antragstellung .....	5
2. Unterkunft.....	5
2.1 Art der Unterkunft .....	5
2.2 Tatsächliche Nutzung der Unterkunft.....	6
2.2.1 Kurzzeitige Abwesenheit .....	6
2.2.2 Haftstrafe.....	6
2.2.3 Nicht zu Wohnzwecken genutzte Unterkunft .....	6
3. „Kopfteilige“ Leistungserbringung.....	7
3.1 Grundsatz.....	7
3.2 Ausnahmen vom Kopfteilsprinzip .....	7
4. Einnahmen aus Vermietung/ Untervermietung.....	7
5. Zahlung der Kosten der Unterkunft und der Heizung.....	8
<b>IV. Bedarfe für die Unterkunft.....</b>	<b>9</b>
1. Mieten .....	9
1.1 Kabelgebühren.....	9
1.2 Garage und Stellplatz .....	9
1.3 Kein pauschaler Abzug bei Inklusivmiete.....	9
1.4 Kein Abzug für Möblierung.....	9
1.5 Mietminderung/ Zurückbehaltung .....	9
1.6 Renovierungskosten bei Mietwohnungen .....	10
1.6.1 Renovierungsarten bei Mietwohnungen .....	10
1.6.2 Höhe der anerkannten Kosten bei Mietwohnungen .....	11
1.7 Mieterhöhungsverlangen .....	11
1.8 Beiträge zum Mieterverein.....	11
2. Lasten bei selbst bewohnten Wohneigentum .....	12
2.1 Kosten aus Darlehen .....	12
2.2 Kalte Betriebskosten.....	12
2.3 Kanalanschlussgebühren, Straßenausbaubeiträge .....	13
2.4 Instandhaltungskosten bei Wohneigentum .....	13
2.4.1 Definitionen/ Abgrenzung .....	13
2.4.2 Unabweisbarkeit.....	14
2.4.3 Angemessenheit.....	14
3. Nutzungsentuschädigung .....	15
<b>V. Bedarfe für Heizung .....</b>	<b>16</b>
<b>VI. Angemessenheit .....</b>	<b>17</b>
1. Prüfung der Unterkunftsbedarfe .....	18
1.1 Abstrakte Angemessenheitsprüfung (wohnungsmarktbezogene Prüfung).....	18
1.1.1 Allgemein angemessene Miete .....	18
1.1.2 Besondere Mietanteile und Wohnkonstellationen .....	18
1.1.2.1 Zuwachs .....	18

1.1.2.2	Wohngemeinschaft, Haushaltsgemeinschaft .....	19
1.2	Konkrete Angemessenheitsprüfung (einzelfallbezogene Prüfung) .....	19
1.2.1	Alleinerziehenden mit Kindern .....	19
1.2.2	Wahrnehmung des Umgangsrechts (temporäre Bedarfsgemeinschaft) .....	19
1.2.3	Menschen mit Behinderungen .....	20
1.2.4	Besondere persönliche Umstände .....	21
2.	Prüfung des Heizbedarfes .....	22
2.1	Abstrakte Angemessenheitsprüfung .....	22
2.1.1	Allgemein .....	22
2.1.2	Monatliche Heizkostenabschläge .....	22
2.1.3	Besonderheiten bei Feuerungsbeihilfen .....	22
2.1.3.1	Allgemein .....	22
2.1.3.3	Lieferverträge mit Ratenzahlung .....	25
2.2	<b>Konkrete Angemessenheitsprüfung</b> .....	25
2.2.1	Schlechter Gebäudezustand .....	25
2.2.2	Erhöhung der konkreten Wohnfläche .....	25
2.2.3	Persönliche Verhältnisse .....	26
2.3	Betriebs- und Heizkostenabrechnungen .....	26
2.3.1	Einreichungsfrist .....	26
2.3.2	Heiz- und Betriebskostennachzahlungen .....	26
2.3.3	Heiz- und Betriebskostenguthaben .....	27
2.3.3.1	Allgemein .....	27
2.3.3.2	Besonderheiten .....	27
3.	Verfahren bei Unangemessenheit .....	28
3.1	Allgemein .....	28
3.2	Ausnahmen .....	28
3.3	Besonderheiten im Verfahren .....	29
3.3.1	Umzug während des Leistungsbezugs innerhalb des Zuständigkeitsbereichs eines kommunalen Trägers .....	29
3.3.2	Bei zwischenzeitlichem Entfallen des Leistungsbezugs .....	29
3.3.3	Besonderheit bei Kostensenkung durch Untervermietung/ Vermietung .....	29
<b>VII.</b>	<b>Umzug und Zusicherungsverfahren .....</b>	<b>30</b>
1.	Zusicherung .....	30
1.1	Zusicherungserfordernis .....	30
1.2	Zusicherung zu den KdU und HK (§ 22 Abs. 4 SGB II) .....	30
1.2.1	Bei Umzügen <b>innerhalb</b> des Zuständigkeitsgebietes eines kommunalen Trägers .....	30
1.2.1.1	Umzugsgründe für <b>über</b> 25-Jährige .....	31
1.2.1.2	Umzugsgründe für <b>unter</b> 25-Jährige .....	32
1.2.2	Bei Umzügen <b>zwischen</b> den Zuständigkeitsgebieten zweier kommunaler Träger .....	33
1.2.3	Folgen einer fehlenden Zusicherung zu den KdU und HK .....	33
1.2.3.1	Folgen fehlender Zusicherung für <b>über</b> 25-Jährige .....	33
1.2.3.1.2	Umzug <b>innerhalb</b> des Zuständigkeitsgebietes eines kommunalen Trägers .....	33
1.2.3.1.2	Umzug <b>zwischen</b> den Zuständigkeitsgebieten zweier kommunaler Träger .....	34
1.2.3.2	Folgen fehlender Zusicherung für <b>unter</b> 25-Jährige .....	34
1.3	Zusicherung zu den Kosten nach § 22 Abs. 6 SGB II .....	34
1.3.1	Ermessensentscheidung .....	35
1.3.2	Wohnungsbeschaffungskosten .....	35
1.3.3	Umzugskosten .....	36
1.3.4	Mietkaution/ Genossenschaftsanteile .....	37
1.3.4.1	Private Mietwohnung .....	37
1.3.4.2	Genossenschaftswohnung .....	37
1.3.4.3	Tilgung des Darlehens .....	38
1.3.5	Sonstige Wohnungsbeschaffungskosten .....	38
<b>VIII.</b>	<b>Übernahme von Miet- und Energieschulden .....</b>	<b>40</b>
1.	Anspruchsvoraussetzungen .....	40

2.	Ermessensentscheidung .....	43
3.	Leistungserbringung .....	44
4.	Rückzahlung des Darlehens .....	44
<b>Anlage 1:</b>	<b>Heizspiegel und Höchstwerte .....</b>	<b>45</b>
<b>Anlage 2:</b>	<b>Checkliste Betriebskosten Mietwohnungen .....</b>	<b>47</b>
<b>Anlage 3:</b>	<b>Berechnungsbeispiele Schönheitsreparatur .....</b>	<b>48</b>

## I. Rechtsgrundlagen

Gemäß §§ 6 Abs. 1 S. 1 Nr. 2, 6b Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) trägt der Landkreis Harburg die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II.

## II. Geltungsbereich und sprachliche Gleichstellung

Dieser Leitfaden ist im Zuständigkeitsbereich des Landkreises Harburg bei der Berechnung des Anspruchs auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem SGB II anzuwenden.

Die nachfolgenden Regelungen sind bindend. In begründeten Ausnahmefällen können in Ausübung pflichtgemäßen Ermessens unter Berücksichtigung der Umstände des jeweiligen Einzelfalls abweichende Entscheidungen getroffen werden (sog. Einzelfallentscheidung). Sofern eine von den nachfolgenden Regelungen abweichende Einzelfallentscheidung getroffen wird, ist diese schriftlich zu begründen und aktenkundig zu machen.

Personen- und Funktionsbezeichnungen in diesem Leitfaden gelten jeweils in weiblicher und männlicher Form.

## III. Allgemeines

### 1. Antragstellung

Die Berücksichtigung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung ist nicht von einem gesonderten Antrag abhängig, auch nicht im Falle von Instandhaltungskosten oder anderen einmaligen Bedarfen. Der Antrag auf die Erbringung entsprechender Leistungen ist vom bereits gestellten Antrag auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts umfasst.

Der Leistungsberechtigte soll den Bedarf zunächst anzeigen und Kostenvoranschläge einreichen. Unterlässt er dieses, hat das keinen generellen Anspruchsausschluss zur Folge. Wird jedoch die Notwendigkeit der durchgeführten Maßnahme vom Jobcenter angezweifelt und besteht nun nicht mehr die Möglichkeit, die Notwendigkeit zu überprüfen, kann dies zu Lasten des Leistungsberechtigten gehen.

### 2. Unterkunft

#### 2.1 Art der Unterkunft

Der Begriff der Unterkunft nach § 22 SGB II umfasst alle baulichen Anlagen oder Teile davon, die geeignet sind Schutz vor der Witterung zu bieten und einen Raum der Privatheit zu gewährleisten. Dies gilt auch bei räumlich voneinander getrennten Gebäuden, sofern ein räumlicher Zusammenhang gewahrt bleibt, der die Erreichbarkeit durch den Leistungsberechtigten gewährleistet (Bundessozialgericht (BSG), Urteil vom 16.12.2008, Aktenzeichen (Az.) B 4 AS 1/08 R).

Neben den Kosten für Mietwohnungen und selbst bewohntem Eigentum können u.a. auch Mieten/

Pachten für Wohnwagenstellplätze, Pensionen, Not- und Obdachlosenunterkünfte übernommen werden.

Es kommt nicht darauf an, ob der Leistungsberechtigte in der Wohnung dauerhaft oder rechtmäßig verbleiben kann. Unterkünfte können daher auch Gartenlauben oder Wohnmobile sein (BSG, Urteil vom 17.06.2010, Az. B 14 AS 79/09 R, zur Nutzung eines Wohnmobils als einziger Wohnung).

Kosten der Unterkunft (KdU) sind allerdings nicht anzuerkennen, wenn bekannt ist, dass eine baurechtliche Verfügung – wie Nutzungsverbot oder Abrissverfügung – oder eine ordnungsrechtliche Untersagung vorliegt. Bestehen seitens des Grundsicherungsträgers Bedenken hinsichtlich der Bewohnbarkeit der Unterkunft, ist das zuständige Bauamt einzuschalten. Dagegen sind Unterkunfts-kosten weiter zu übernehmen, wenn eine Unterkunft auch nach Ablauf der Frist nach einer Kündigung weiter genutzt wird und der Vermieter die Unterkunfts-kosten geltend macht.

Unerheblich ist auch, ob ein Hauptmieter zur Untervermietung berechtigt ist. Entscheidend ist allein, dass Aufwendungen für die Unterkunft tatsächlich entstanden und Zahlungen erfolgt sind (Piepenstock in jurisPK- SGB II zu § 22, Rz. 38, 3. Aufl. 2012).

## 2.2 Tatsächliche Nutzung der Unterkunft

Maßgeblich ist der gewöhnliche Aufenthalt. Die Meldebestätigung kann nur ein Indiz für den gewöhnlichen Aufenthalt sein. Die tatsächlichen Verhältnisse sind im Zweifelsfall zu klären.

### 2.2.1 Kurzzeitige Abwesenheit

Die Kosten im Sinne des § 22 SGB II sind nur für eine tatsächlich bewohnte Unterkunft übernahmefähig. Die tatsächliche Nutzung der Unterkunft bleibt auch bei zeitlich überschaubaren Aufenthalten bei Dritten bzw. in einem Krankenhaus oder einer sonstigen Einrichtung bestehen.

### 2.2.2 Haftstrafe

Inhaftierte sind nach § 7 Abs. 4 SGB II vom Leistungsbezug ausgeschlossen. Alleinlebende Personen sind für die Zeit des Gefängnis-aufenthalts auf die Möglichkeit, einen Antrag auf Leistungen nach dem SGB XII zu stellen hinzuweisen. Sofern weitere Personen die Unterkunft bewohnen, geht der Kopfanteil (siehe dazu 2.) des Betroffenen für die Dauer der Abwesenheit auf den oder die übrigen Bewohner über.

### 2.2.3 Nicht zu Wohnzwecken genutzte Unterkunft

Bedarfe für Unterkunft und Heizung sind nur insoweit anzuerkennen, sofern sie für eine Unterkunft entfallen, die dem Kunden Schutz vor der Witterung und einen Raum der Privatheit gewährleistet.

Soweit klar abgrenzbare Teile einer Unterkunft zu Erwerbszwecken genutzt werden, sind die hierauf entfallenden Kosten bei der Bedarfsermittlung nach § 22 SGB II unberücksichtigt zu lassen (BSG, Urteil vom 13.04.2011, Az. B 14 AS 32/09 R). Die hierauf entfallenden Kostenanteile sind ggf. als Betriebsausgaben von den Einnahmen abzusetzen.

Auch die Kosten einer Einlagerung können zu den Kosten der Unterkunft gehören, sofern es erforderlich ist, vorübergehend nicht benötigten, angemessenen Haushalt und persönliche Gegenstände anderweitig unterzubringen (BSG, Urteil vom 16.12.08; B 4 AS 1/08 R). Die Erforderlichkeit kann sich zum Beispiel aus der geringen Größe der Unterkunft ergeben.

Es gelten folgende Einschränkungen:

- Die Einlagerung muss der Verwirklichung privater Wohnbedürfnisse dienen (BSG, Urteil vom 16.12.08; B 4 AS 1/08 R). Somit müssen die eingelagerten Gegenstände klar den persönlichen Grundbedürfnissen und dem Wohnen zugeordnet werden können.

- Die eingelagerten Gegenstände müssen in einer nachvollziehbaren Relation zu dem Lebensabschnitt des Kunden stehen (z.B. kein Bedarf für eine Einlagerung z.B. aufgrund einer ausgeprägten Sammelleidenschaft)
- Die eingelagerten Gegenstände dürfen nicht zum ungeschützten Vermögen zählen, das der Kunde vor der Inanspruchnahme von Alg II zu verwerten hat.
- Die Miete für den zusätzlichen Lagerraum muss gemessen am Wert der eingelagerten Gegenstände wirtschaftlich sein.

### 3. „Kopfteilige“ Leistungserbringung

#### 3.1 Grundsatz

Nutzen mehrere Leistungsberechtigte eine Unterkunft gemeinsam, so sind die Kosten in der Regel unabhängig von Alter oder Nutzungsintensität anteilig pro Kopf aufzuteilen.

Für nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehörende Personen bleiben die entsprechenden Kopffanteile unberücksichtigt.

#### 3.2 Ausnahmen vom Kopfteilsprinzip

Die Kopffanteilmethode ist nicht anzuwenden, wenn vertragliche Vereinbarungen (Mietvertrag/ Untermietvertrag) eine konkrete Kostentragung vorsehen. In diesem Fall sind die Bedarfe entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen anzuerkennen, sofern nicht Anhaltspunkte für eine unwirksame Vereinbarung zu Lasten des Leistungsträgers ersichtlich sind. Es kommt insbesondere darauf an, dass der Mietvertrag tatsächlich vollzogen wird. Bei Verwandten ist zudem der „Prüfbogen\_KdU-Vermietung\_Verw“ anzuwenden.

Ein notariell beurkundetes und im Grundbuch eingetragenes freies Wohnrecht stellt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit dar (Wohnungsrecht im Sinne des § 1093 BGB). Sind keine besonderen vertraglichen Regelungen getroffen worden, hat der Inhaber eines solchen dinglichen Wohnrechts seine verbrauchsabhängigen Kosten selbst zu tragen. Hierunter fallen insbesondere die Kosten für Wasser, Abwasser, Heizung und Müll.

Bei abweichenden vertraglichen Vereinbarungen sind die Aufwendungen so zuzuordnen, wie es im Vertrag vereinbart ist.

Eine Abweichung vom Kopfteilsprinzip kommt außerdem bei Vorliegen **besonderer Umstände** in Ausnahmefällen in Betracht.

### 4. Einnahmen aus Vermietung/ Untervermietung

Einnahmen aus Vermietung sind als Einkommen im Sinne des § 11 SGB II zu behandeln und entsprechend zu bereinigen.

Einnahmen aus Untervermietung werden bedarfsmindernd bei den KdU im Rahmen des § 22 SGB II berücksichtigt. Sie vermindern jedoch nur dann den Unterkunftsbedarf des (Haupt) - Mieters, wenn sie tatsächlich zufließen. Allein ein Zahlungsanspruch aus einem abgeschlossenen Mietvertrag führt noch nicht zu einer Änderung des Bedarfs für Unterkunft beim untervermietenden Leistungsberechtigten; dieser muss vielmehr über die entsprechenden Mittel tatsächlich verfügen können (BSG, Urteil vom 29.11.2012, Az. B 14 AS 161/11 R).

## 5. Zahlung der Kosten der Unterkunft und der Heizung

In der Regel werden die Leistungen für die Kosten der Unterkunft und Heizung an den erwerbsfähigen Leistungsberechtigten gezahlt.

Nach § 22 Abs. 7 S. 1 SGB II ist das Arbeitslosengeld II, soweit es für den Bedarf für Unterkunft und Heizung geleistet wird, direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen, wenn erwerbsfähige Leistungsberechtigte dies beantragen. Hierzu bedarf es einer schriftlichen Einverständniserklärung (s. Vordruck Direktzahlung Miete).

Daneben sollen die Kosten für Unterkunft und Heizung vom Jobcenter direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Leistungsberechtigten nicht sichergestellt ist (§ 22 Abs. 7 Satz 2 u. 3 SGB II). Eine nicht zweckentsprechende Verwendung ist zu befürchten, wenn

- Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen,
- Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,
- konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden, oder
- konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

Erfolgt die Direktzahlung, so muss sie auf den KdU-Anteil des Arbeitslosengeldes II beschränkt werden.

Durch die Direktzahlungen werden keine Rechte und Pflichten von Vermietern oder anderen Empfangsberechtigten gegenüber dem Jobcenter begründet.

Der Kunde muss von der Direktzahlung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte schriftlich benachrichtigt werden (§ 22 Abs. 7 Satz 4 SGB II). Sind die Miet- und Energiekosten höher als die Leistungen zum Lebensunterhalt, wird der Teilbetrag in Höhe des Leistungsanspruchs direkt angewiesen. Der Leistungsberechtigte ist darüber zu informieren, dass er die Differenz aus seinem Einkommen direkt an den Vermieter bzw. das Energieversorgungsunternehmen überweisen muss.



## IV. Bedarfe für die Unterkunft

### 1. Mieten

Berücksichtigungsfähig sind grundsätzlich diejenigen tatsächlichen Aufwendungen des Leistungsberechtigten, die auf einer mit dem Vermieter oder einem Versorgungsunternehmen getroffenen Vereinbarung beruhen und vom Leistungsberechtigten tatsächlich gezahlt werden (zu Verträgen mit Verwandten (s. V 1.1.2.2)).

Bei der Nebenkostenabrechnung sind nur die in § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) aufgeführten, auf den Mieter umgelegten Nebenkosten zu berücksichtigen.

Auf die Checkliste Betriebskosten Mietwohnungen wird verwiesen (Anlage 2).

#### 1.1 Kabelgebühren

Kosten für einen Kabelanschluss und die Anschlussnutzungsgebühren sind grundsätzlich nur dann erstattungsfähig, wenn die Verpflichtung zur Zahlung durch den Mietvertrag begründet worden ist und somit die Aufwendungen rechtlich und tatsächlich mit der Unterkunft verknüpft sind (BSG, Urteil vom 19.02.2009, Az. B 4 AS 48/08 R).

Soweit diese Aufwendungen Bestandteil der mietvertraglichen Nebenkosten sind, erfolgt eine Kostenübernahme nur, wenn der Leistungsberechtigte auf Aufforderung durch schriftliche Bestätigung des Vermieters nachweist, dass der Anschluss nicht separat kündbar ist. Soweit der Leistungsberechtigte die Kosten demgegenüber „freiwillig“ aufwendet, etwa um einen bestimmten besseren Standard zu erhalten, handelt es sich nicht um Kosten der Unterkunft.

#### 1.2 Garage und Stellplatz

Die Kosten für eine Garage oder einen Stellplatz sind in der Regel nicht zu übernehmen, es sei denn, die Wohnung ist ohne Garage/Stellplatz nicht anmietbar und der Mietpreis hält sich bei fehlender Abtrennbarkeit der Kosten noch innerhalb des Rahmens der Angemessenheit für den maßgeblichen Wohnort (BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az. B 7b AS 10/06 R).

#### 1.3 Kein pauschaler Abzug bei Inklusivmiete

Bei einer Inklusivmiete, in der - ohne genaue Aufschlüsselung - auch Kosten für Telefon, Strom, Internet etc. enthalten sind, sind die Leistungen für die Unterkunft nicht um die in dem Regelbedarf ermittelten Anteile zu kürzen (u.a. BSG, Urteil vom 24.11.2011, Az. B 14 AS 151/10 R).

#### 1.4 Kein Abzug für Möblierung

Bei Anmietung einer möblierten oder teilmöblierten Wohnung sind Kosten für die Möblierung nicht von den Bedarfen der Unterkunft abzusetzen, wenn die Wohnung nur mit der Möblierung anmietbar war und der Leistungsberechtigte den Aufwendungen deshalb nicht ausweichen kann (BSG, Urteil vom 07.05.2009, Az. B 14 AS 14/08 R).

#### 1.5 Mietminderung/ Zurückbehaltung

Soweit die Miete aufgrund eines Mangels der Mietsache gemindert wird (§ 536 BGB) oder ein Teil der Miete zurückbehalten werden soll (§ 320 BGB), ist nur die herabgesetzte Miete zu berücksichtigen.

gen.

Sollte sich diese als unwirksam erweisen oder sich Vermieter und Mieter einigen, ist bei laufendem Leistungsbezug die noch geschuldete Miete in der festgestellten Höhe nachzuzahlen. Dies gilt nicht für die Verzugs- bzw. Rechtshängigkeitszinsen und die Kosten des Rechtsstreits einschließlich der außergerichtlichen Kosten.

## 1.6 Renovierungskosten bei Mietwohnungen

### 1.6.1 Renovierungsarten bei Mietwohnungen

Kosten für die Auszugsrenovierung und Schönheitsreparaturen fallen unter § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II (BSG, Urteil vom 06.10.2011, Az. B 14 AS 66/11). Sie sind im Rahmen der Angemessenheit zu übernehmen, wenn die Übernahme wirksam mietvertraglich vereinbart worden ist.

Dabei ist zu beachten, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs eine entsprechende Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen etc. nur dann *nicht* wirksam auf den Mieter übertragen worden ist, wenn die vertragliche Vereinbarung sog. starre Klauseln im Hinblick auf die Regelmäßigkeit von Schönheitsreparaturen oder eine vom Abnutzungsgrad unabhängige Verpflichtung zur Auszugsrenovierung enthält.

Auf die mögliche Unwirksamkeit zivilrechtlicher Vereinbarungen ist generell nur nach eingehender Prüfung des Vertrags unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des BGH hinzuweisen. Der Leistungsberechtigte ist nur dann auf eine gerichtliche Auseinandersetzung mit dem Vermieter zu verweisen, wenn dessen Forderung offensichtlich unbegründet ist; vgl. Verfahren IV.1.8.

Bei glaubhaftem Vortrag des Leistungsberechtigten zu der Erforderlichkeit der Schönheitsreparatur ist der geltend gemachte Bedarf grundsätzlich als gegeben anzunehmen. Bestehen berechnete Zweifel, ob die tatsächlichen Verhältnisse eine Schönheitsreparatur erforderlich machen, ist der Bedarf durch Inaugenscheinnahme seitens des Außendienstes zu prüfen. Die Entscheidungsgründe sind in einem Aktenvermerk zu dokumentieren.

Bsp.: Bei einem Antrag zwei Jahre nach Einzug in die Wohnung bestehen berechnete Zweifel daran, dass es einer Schönheitsreparatur bedarf. Hier sollte eine Überprüfung durch den Außendienst erfolgen.

Bsp.: Lebt ein Leistungsberechtigter bereits seit zehn Jahren in einer Wohnung, ohne dass er bislang renoviert hat, ist der Bedarf als gegeben anzusehen.

Kosten für kleine Instandhaltungen, die bis zu einem bestimmten Betrag (im Einzelfall bis 100 EUR und max. bis 8% der Jahresnettokaltemiete für alle Kleinreparaturen eines Jahres) (Prütting, Wegen, Weinrich, Kommentar zum BGB, § 536) auf den Mieter übergewälzt werden, sind als Anteil für „Wohnen und Wohninstandhaltung“ bereits im Regelbedarf enthalten und daher nicht nach § 22 SGB II zu übernehmen. Gegebenenfalls muss die Gewährung eines Darlehens nach § 24 Abs. 1 SGB II geprüft werden.

Die Übernahme der Kosten für eine Einzugsrenovierung scheidet regelmäßig aus, da im Landkreis Harburg das Vorhandensein von bezugsfertigem Wohnraum unterstellt werden kann. Die Kosten hierfür werden nur dann übernommen, wenn kein bezugsfertiger Wohnraum zur Verfügung steht.

Kosten für weitergehende Reparaturen wegen Beschädigung der Mietsache (z.B. beschädigte Schlösser, Waschbecken, „Vermüllung“ der Wohnung etc.) gehören nicht zum Unterkunftsbedarf, denn notwendig ist nur der Unterkunftsbedarf, der dem Leistungsberechtigten bei ordnungsgemäßer Wohnnutzung entsteht. Resultieren Kosten für Erneuerungen, Reparaturen etc. demgegenüber auf einem nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch der Wohnung, handelt es sich um Kosten, die lediglich anlässlich der Nutzung der Unterkunft angefallen sind. Derartige Kosten gehören nicht zum Unterkunftsbedarf im Sinne des § 22 SGB II (Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen

(LSG NSB), Beschluss vom 08.03.2012, Az. L 13 AS 22/12 B ER, zu einer „Messie“- Wohnung).

Die Schlussrenovierung nach dem Tod stellt eine Nachlassschuld dar (§ 1967 BGB), für die der Erbe haftet. Ein Anspruch des Erben gegen den Leistungsträger besteht nicht.

#### 1.6.2 Höhe der anerkannten Kosten bei Mietwohnungen

Bei der Gewährung von Leistungen für Renovierungsarbeiten ist zunächst zu beachten, dass der Arbeitsaufwand für die Durchführung einer Wohnungsrenovierung bei körperlicher Leistungsfähigkeit grundsätzlich in Eigenleistung zu erbringen ist. Etwas Anderes gilt für das Streichen von Fenstern, Türen und Heizkörpern, soweit es sich um Lackanstriche handelt. Mit der Durchführung dieser Arbeiten ist in der Regel eine Fachfirma zu beauftragen.

Ausnahmen vom Grundsatz der Eigenleistung (z. B. wegen Gebrechlichkeit oder Behinderung) bedürfen einer besonderen, auf den Einzelfall bezogenen Begründung. Die Gründe für das Abweichen sind schriftlich in der Akte zu dokumentieren.

Als angemessen sind in der Regel anzusetzen:

**4,25 EUR/ m<sup>2</sup> Wohnfläche, wenn tapeziert (und ggf. gestrichen) wird**  
**2,22 EUR/ m<sup>2</sup> Wohnfläche, wenn nur gestrichen wird**

Die Berechnungsgrundlage ergibt sich aus Anlage 3.

Fallen höhere Kosten an, so sind diese zu übernehmen, soweit eine nachvollziehbare Begründung seitens des Leistungsberechtigten erfolgt (z. B. konkrete Berechnung auf der Grundlage der tatsächlich zu renovierenden Wände der konkreten Wohnung, hohe Zimmerdecken, Dachschrägen, ungünstiger Zuschnitt, Lackierarbeiten in Eigenregie, gesundheitliche Einschränkungen (Farbe), Teppichbodenreinigung). Die Gründe für die Übernahme der tatsächlichen Aufwendungen sind in einem kurzen Aktenvermerk festzuhalten.

Wenn Renovierungsarbeiten durch eine Firma durchgeführt werden müssen, sind von dem Leistungsberechtigten drei Kostenvoranschläge einzuholen. Die Kosten für das günstigste Angebot sind zu übernehmen.

#### 1.7 Mieterhöhungsverlangen

Der Vermieter kann vom Mieter eine höhere Miete verlangen, wenn eine Mieterhöhung angemessen ist und der Mieter dem Mieterhöhungsverlangen zugestimmt hat. Das Verfahren zur Mieterhöhung ist in § 558 ff. BGB geregelt. Zur Prüfung der Rechtmäßigkeit des Mieterhöhungsverlangens sind die Vordrucke „Prüfbogen Mieterhöhung“ und „Prüfbogen Modernisierungskosten“ zu verwenden. Ist die Mieterhöhung mietrechtlich zulässig, ist sie als Bedarf zu berücksichtigen. Im Anschluss ist zu prüfen, ob die Miete noch angemessen ist.

Soweit die Mieterhöhung nicht den Vorschriften der §§ 556,558 BGB entspricht, sind die Kosten in der Regel nicht zu berücksichtigen. Sollte der Mieter dem Mieterhöhungsverlangen allerdings bereits zugestimmt haben, ohne dass ihm ein Versäumnis vorzuwerfen wäre, sind auch die höheren Kosten zu berücksichtigen. Im Anschluss ist zu prüfen, ob die neuen Kosten noch angemessen sind.

#### 1.8 Beiträge zum Mieterverein

Wenn ein Sachverhalt mietrechtliche Problematiken aufweist, die einen zivilrechtlichen Hintergrund haben (z.B. fehlerhafte Nebenkostenabrechnungen, Mietmängel, Schimmel, Schönheitsreparaturen, Renovierung, Mieterhöhungen) können ggf. angemessene Mitgliedsbeiträge zu einem Mieterverein übernommen werden. Es ist vorrangig die Fachstelle Wohnraum einzuschalten. Kann diese nicht schon selbst abschließend Stellung nehmen, obliegt ihr die Entscheidung, ob die leis-

tungsberechtigte Person auf die Inanspruchnahme der Beratungshilfe (über das Amtsgericht) verwiesen werden kann (z.B. bei erstmaliger Inanspruchnahme) oder ob eine Mitgliedschaft in einem Mietverein angeregt werden soll (z.B. bei „Problemimmobilien“).

Wenn eine Mitgliedschaft angeregt werden soll, wird vorab eine Zusicherung der Kostenübernahme für eine Mitgliedschaft für 12 Monate erteilt, die innerhalb von 4 Wochen abgeschlossen werden soll (befristete Zusicherung). Nach Vorlage des Vertrages werden die Kosten als „einmalige Nebenkosten nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II“ bewilligt. Die Mitgliedschaft im Mietverein kann nach Zustimmung durch das Jobcenter um ein weiteres Jahr mit Übernahme der Beitragskosten verlängert werden, wenn dies zur Beendigung der Beratung oder der (außer)gerichtlichen Vertretung sachlich begründet ist. Die leistungsberechtigte Person ist auf die rechtzeitige Kündigung des Vertrages hinzuweisen.

Auch Folgekosten z.B. für zu erstellende Kopien durch den Mieterschutzverein bis zur Höhe von 20,- EUR können dann übernommen werden.

## 2. Lasten bei selbst bewohnten Wohneigentum

### 2.1 Kosten aus Darlehen

Bewohnt der Antragsteller eine Eigentumswohnung oder ein Eigenheim, sind in der Regel monatlich 1/12 der für das laufende Jahr fälligen, mit dem Wohneigentum verbundenen dauernden Lasten als Unterkunftskosten zu berücksichtigen. Sollte kein Zins- und Tilgungsplan o.ä. vorliegen, aus dem diese Werte entnommen werden können, sind diese mit dem der Berechnungshilfe „Darlehensberechnung“ zu ermitteln.

Übernommen werden Schuldzinsen aus Darlehen, die zur Finanzierung oder Instandsetzung der Immobilie aufgenommen wurden, einschließlich der für das Finanzierungskonto aufzuwendenden Kontoführungsgebühren. Tilgungsraten sind nicht zu übernehmen.

Sollte der Antragsteller eine Berechnung nach den tatsächlichen Bedarfen im Fälligkeitsmonat wünschen, ist diese einzuräumen. Leistungen können dann in der Regel nur vorläufig bewilligt werden.

### 2.2 Kalte Betriebskosten

Als kalte Betriebskosten sind insbesondere folgende Kosten zu berücksichtigen:

- Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung,
- Grundsteuer,
- Kosten der Straßenreinigung,
- Müllgebühren,
- Kosten der Schornsteinreinigung,
- Beiträge zur Gebäudesachversicherung,
- Bei Eigentumswohnungen: Hausgeld ohne Heizkosten
- Beitrag zum Deichverband
- Wartungskosten

Nicht zu berücksichtigen sind:

- Gebäudeglasversicherung,
- Gebäudehaftpflichtversicherung (BSG, Urteil vom 7.7.2011, Az. B 14 AS 51/10 R)

Diese Kosten sind nicht notwendig.

Die Kosten sind mit der Berechnungshilfe „Eigenheimberechnung“ zu ermitteln.

Sollte der Antragsteller eine Berechnung nach den tatsächlichen Bedarfen im Fälligkeitsmonat wünschen, ist diese einzuräumen. Leistungen können dann in der Regel nur vorläufig bewilligt werden.

### 2.3 Kanalanschlussgebühren, Straßenausbaubeiträge

Macht der Leistungsberechtigte öffentliche Lasten geltend, die ihm im Rahmen des Anschluss- und Benutzungszwangs auferlegt werden (z.B. Kanalanschlussgebühren, Straßenausbaubeiträge), ist er zunächst aufzufordern, die Kommune/ den Landkreis oder Zweckverband um eine Stundung und Ratenzahlung, ggf. gegen Eintragung einer Sicherungshypothek, oder einen Erlass zu ersuchen.

Der Leistungsberechtigte hat einen schriftlichen Nachweis über seine Bemühungen beim Jobcenter einzureichen. Der Nachweis muss eine Information der Kommune/ des Landkreises bzw. des Zweckverbandes enthalten, dass hinsichtlich der Anschlussgebühren eine Stundung, ein Erlass bzw. die Eintragung einer Hypothek ins Grundbuch nicht möglich ist.

Sollte die Abgaben erhebende Körperschaft die Zahlungserleichterung von einer grundbuchlichen Sicherung abhängig machen, sind die hierdurch entstehenden Kosten zu übernehmen. (BSG, Urteil vom 24.02.2011, Az. B 14 AS 61/10 R).

### 2.4 Instandhaltungskosten bei Wohneigentum

Neben den laufenden Betriebs- und Heizkosten werden gemäß § 22 Abs. 2 S. 1 SGB II auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne des § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II anerkannt, soweit diese angemessen sind.

Bei selbst bewohnten Eigentumswohnungen ist daher die von der Eigentümerversammlung durch Beschluss festgelegte Instandhaltungsrücklage als laufender Bedarf zu übernehmen. Bei darüberhinausgehenden Kosten muss genau geprüft werden, inwieweit der Wohnungseigentümer tatsächlich zur Zahlung verpflichtet ist.

Bei Eigenheimen muss immer jeder Bedarf einzeln geprüft werden.

#### 2.4.1 Definitionen/ Abgrenzung

Als Kosten im Sinne des § 22 Abs. 2 S. 1 SGB II können nur solche Aufwendungen übernommen werden, die für die Instandhaltung und Reparatur der eigentlichen Wohnunterkunft anfallen.

Unter **Kosten der Instandhaltung** des Wohneigentums fallen die Kosten, die zur Erhaltung der ordnungsgemäßen Bewohnbarkeit aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen und sonstigen Mängel zu beseitigen. **Instandsetzungskosten** umfassen Kosten aus Reparatur und Wiederbeschaffung (BGH, Urteil vom 06.04.2005, Az. XII ZR 158/01). Jedoch kann hierbei eine **Anpassung an den Stand der Technik** notwendig sein, ohne dass dies von vornherein zur Vermögensbildung beiträgt (Piepenstock in: jurisPK-SGB II, 3. Aufl. 2012, § 22, Rz. 130).

**Bsp.:** Reparatur oder Austausch eines nicht mehr reparaturfähigen Ölbrenners lediglich in Standardausführung

Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind von **reinen Modernisierungsmaßnahmen** abzugrenzen. Sie zielen auf die Erhaltung der Sache ab, während es bei der Modernisierung um deren Verbesserung geht. Modernisierungskosten können daher nicht übernommen werden.

**Bsp.:** Austausch einer Ofenheizung durch eine Zentralheizung

Die Aufwendungen für die Instandsetzung und Instandhaltung von Haushaltsgeräten und solchen

Gegenständen, die nicht fest mit dem Wohngebäude verbunden sind (z.B. Herd, Einbau-/ Kühl-schrank), dienen nicht der Erhaltung des Wohneigentums im Sinne des § 22 SGB II. Der hierfür anfallende Bedarf ist grundsätzlich aus den Regelbedarfen zu decken (vgl. LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 08.10.2008, Az. L 10 B 1279/08 AS NZB).

Die Aufwendungen für die Instandsetzung und Instandhaltung von fest mit der Unterkunft verbundenen technischen Einrichtungen (z.B. Warmwasserboiler, Heizungsanlage), ohne die eine ordnungsgemäße Nutzung der Wohnunterkunft nicht möglich ist, gehören dagegen zu den berücksichtigungsfähigen Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 2 SGB II.

#### 2.4.2 Unabweisbarkeit

Die Instandhaltung oder Reparatur des Wohneigentums ist unabweisbar, wenn die Durchführung der beantragten Maßnahme erforderlich ist, um die Bewohnbarkeit des Wohneigentums aufrechtzuerhalten. Sie ist unaufschiebbar, wenn die Bewohnbarkeit der Wohnunterkunft bei nicht zeitnaher Durchführung der beantragten Maßnahme nicht mehr gegeben wäre.

Von diesem Grundsatz kann aus Gründen der Wirtschaftlichkeit dann abgewichen werden, wenn eine jetzt durchgeführte Kleinreparatur einen späteren größeren Schaden verhindern würde, der die Unterkunft zeitnah unbewohnbar machen würde. Diese könnte z.B. die Ausbesserung eines Risses im Schornstein oder der Wechsel eines Filters der Heizungsanlage sein.

Die Instandhaltung oder Reparatur muss zudem geeignet sein, die Wohnunterkunft der Leistungsberechtigten zu Wohnzwecken zu erhalten.

Die Herstellung der Bewohnbarkeit bezieht sich - dem Charakter des Alg II als Existenzsicherung entsprechend - jedoch grundsätzlich nicht auf den Erhalt des Wohnstandards, sondern auf eine existenzsichernde Unterkunft. Damit ist ggf. hinzunehmen, dass der Wohnstandard sinkt, soweit eine existenzsichernde Unterkunft gewährleistet bleibt (Schmidt in Oestreicher, Kommentar zum SGB II/ SGB XII, Stand 04/11, § 22 Rz. 124).

Auszugehen ist von einem einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügenden Wohnungsstandard, der für ein „einfaches und bescheidenes Leben“ erforderlich ist (Hessisches Landessozialgericht, Beschluss vom 28.10.2009, Az. L 7 AS 326/09 B ER).

#### 2.4.3 Angemessenheit

Die Aufwendungen für eine Instandsetzung oder Instandhaltung des Wohneigentums werden unter den oben genannten Voraussetzungen anerkannt, soweit sie angemessen sind.

Die Aufwendungen sind angemessen, wenn sie unter Berücksichtigung der nach § 22 Abs. 1 SGB II zu gewährenden Leistungen für die Unterkunftsbedarfe in dem laufenden Monat sowie in den elf Folgemonaten die Angemessenheitsgrenze des § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II nicht übersteigen. Die Aufwendungen für Instandhaltung oder Reparatur sind also zu übernehmen, soweit der Gesamtbetrag aus dem gewährten Unterkunftsbedarf (ohne Heizkosten) für zwölf Monate und dem Betrag der Instandhaltungs- oder Reparaturkosten den Gesamtbetrag der maximal angemessenen Unterkunfts-kosten (ohne Heizkosten) für zwölf Monate nicht übersteigt.

Soweit die Angemessenheitsgrenze danach überschritten wird, ist unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls und unter Ausübung pflichtgemäßen Ermessens zu prüfen, ob für den Differenzbetrag eine darlehensweise Übernahme gemäß § 22 Abs. 2 S. 2 SGB II in Betracht kommt. In einem solchen Fall sollte dem Leistungsberechtigten bereits im Rahmen der Entscheidung über die Zuschussgewährung mitgeteilt werden, ob die Gewährung eines Darlehens über den verbleibenden Betrag in Betracht kommt. Ein solches Darlehen soll dinglich gesichert werden.

Eine Kostenübernahme kann aber dann ausscheiden, wenn auch künftig mit der Notwendigkeit

erheblicher, in der Summe unangemessen hoher Reparaturkosten zu rechnen ist, um die (zweifelhafte) Nutzbarkeit selbst genutzten Wohnraums dauerhaft zu gewährleisten (Hessisches Landessozialgericht, Beschluss vom 28.10.2009, Az. L 7 AS 326/09 B ER). Um die Ablehnung der Übernahme von Instandhaltungskosten auf diese Begründung stützen zu können, müssen jedoch objektive Anhaltspunkte vorliegen. Im Zweifel sind zu dieser Frage weitere Ermittlungen anzustellen.

### 3. Nutzungsentschädigung

Grundsätzlich sind auch Nutzungsentschädigungen übernahmefähig.

Aufwendungen für die Unterkunft nach § 22 SGB II sind die Leistungen, die der Berechtigte in der Bedarfszeit für die Nutzung/ Gebrauchsüberlassung einer bestimmten Unterkunft Dritten kraft bürgerlichen oder öffentlichen Rechts zu erbringen hat (Berlit, in: LPK-SGB II, § 22 Rdnr. 21). Nicht notwendig ist, dass es sich um Kosten handelt, die aufgrund eines Vertrages zu zahlen sind.

Nutzungsentschädigungen sind u.a. in folgenden Fällen zu zahlen:

- 1) Nutzungsentschädigung an die Behörde bei Unterbringung des Leistungsberechtigten z.B. in einer Obdachlosenunterkunft
- 2) Nutzungsentschädigung an den Vermieter, wenn der Kunde in der Wohnung trotz Beendigung des Mietverhältnisses weiter wohnt (§ 546a Abs. 1 BGB)  
Für die Prüfung des Bedarfs gelten im Übrigen die gleichen Kriterien wie bei der Miete (s. IV 1.).
- 3) Nutzungsentschädigung an weitere Hausmitigentümer, wegen alleiniger Nutzung des gemeinsamen Hauses durch den Leistungsberechtigten, sofern die Nutzungsentschädigung von weiteren Unterhaltszahlungen abgegrenzt werden kann (BSG, Urteil v. 19.8.2015, B 14 AS 13/14 R, SozR 4-4200 § 22 Nr. 86).  
Für die Prüfung des Bedarfs gelten im Übrigen die gleichen Kriterien wie bei der Miete (s. IV 1.) und den Lasten selbst bewohnten Wohneigentums (IV 2.).

## V. Bedarfe für Heizung

Gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II werden die Bedarfe für die Beheizung der Wohnunterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen übernommen, soweit diese angemessen sind. Dabei unterliegen Mietwohnungen und Wohneigentum denselben Kriterien (vgl. BSG, Urteil vom 02.07.2009, Az. B 14 AS 33/08 R).

Die Leistungen für Heizbedarfe umfassen insbesondere

- die regelmäßigen Voraus- oder Abschlagszahlungen an Vermieter, Energie- und Fernwärmerversorgungsunternehmen,
- Nachzahlung aus Heizkostenabrechnungen,
- die Aufwendungen für die periodische Beschaffung von Heizmitteln (wie Heizöl, Flüssiggas oder festen Brennstoffen) für eine selbstbetriebene Heizungsanlage sowie
- den Strombedarf für den Betrieb der Heizungsanlage
- Kosten für die zentrale Warmwasserversorgung

Bei nicht selbstbetriebenen Heizanlagen sind die **Betriebsstromkosten** für die Heizungsanlage in der Regel bereits in der Heizkostenabrechnung den Heizkosten zugeordnet. Eine separate Ermittlung ist daher nicht erforderlich.

Für selbstbetriebene Heizanlagen sind zusätzlich die tatsächlichen Betriebsstromkosten zu übernehmen. Verfügt der Leistungsberechtigte über einen separaten Stromzähler für den Betriebsstrom der Heizanlage, sind die tatsächlichen Kosten zu übernehmen. Ist kein separater Stromzähler vorhanden, sind pauschal 5 % der Heizkosten als Stromkosten auf die Heizkosten aufzuschlagen (LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 25.03.2011, Az. L 12 AS 2404/08). Bringt der Leistungsberechtigte vor, die Stromkosten seien erheblich höher als der so ermittelte Betrag, hat er den exakten Verbrauch auf geeignete Weise nachzuweisen.

Die Betriebsstromkosten sind monatlich als Heizkosten zur berücksichtigen.

Wird das Wasser über die zentrale Heizungsanlage erwärmt, sind die Kosten der **Warmwasseraufbereitung**, in tatsächlicher Höhe zu übernehmen. Sind diese Kosten aber nicht gesondert ausgewiesen und nicht bereits in den laufenden Abschlägen enthalten, wird hierfür ein Aufschlag pro Quadratmeter gewährt (zur Höhe s. Anlage 1).



## VI. Angemessenheit

Unterkunftskosten sind in der tatsächlichen Höhe zu berücksichtigen, soweit sie angemessen sind (§ 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II). Dabei sind die Maßgaben des zuständigen örtlichen Trägers zu beachten.

Die Angemessenheit der **Kosten** muss geprüft werden

- bei Neuanträgen
- Anmietung einer neuen Wohnung
- nach Mieterhöhungsverlangen

Besteht die Unterkunft im Sinne des SGB II aus mehreren Teilen, so sind die Gesamtkosten im Rahmen der Produkttheorie auf die Angemessenheit zu prüfen. Es gilt also für jede Art der Unterkunft die gleichen Höchstgrenzen, unabhängig davon aus wie vielen Teilen sie besteht. Als Maßstab für die Angemessenheitsprüfung sind die Richtwerte am Wohnort des Kunden heranzuziehen, unabhängig vom tatsächlichen Ort eines möglicherweise angemieteten Lagerraums.

Die Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftsbedarfe hat grundsätzlich getrennt von der Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten zu erfolgen (vgl. BSG, Urteil vom 02.07.2009, Az. B 14 AS 33/08 R). Ergibt die Prüfung, dass eine Position unangemessen ist, ist eine Gesamtschau vorzunehmen (siehe Punkt 3.2.4).

Eine Gesamtangemessenheitsgrenze für beide Positionen der Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs.10 SGB II wurde für den Landkreis Harburg nicht festgelegt.

Darüber hinaus ist zu überprüfen, ob die veranschlagten Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen realistisch in Ansatz gebracht worden sind. Sind die ausgewiesenen Vorauszahlungen angemessen, aber offensichtlich zu niedrig angesetzt, sind weitere Ermittlungen anzustellen. Hier kann z.B. der Leistungsberechtigte aufgefordert werden, den potentiellen Vermieter um die Aushändigung einer anonymisierten Abrechnung für die betroffene Wohnung aus dem Vorjahr zu bitten.

## 1. Prüfung der Unterkunftsbedarfe

### 1.1 Abstrakte Angemessenheitsprüfung (wohnungsmarktbezogene Prüfung)

#### 1.1.1 Allgemein angemessene Miete

Es ist nach folgender Tabelle vorzugehen (Werte aus der Tabelle zu § 12 WoGG einschließlich eines Aufschlages von 10 %):

Mietstufe	Gemeinde / Stadt
III	Elbmarsch, Hanstedt, Hollenstedt, Jesteburg, Salzhausen und Tostedt
IV	Rosengarten und Winsen
V	Neu Wulmstorf, Seevetal und Stelle
VI	Buchholz

Anzahl der Personen	Größe	Mietstufe III	Mietstufe IV	Mietstufe V	Mietstufe VI
1	50 m <sup>2</sup>	469 €	526 €	578 €	633 €
2	60 m <sup>2</sup>	568 €	637 €	700 €	767 €
3	75 m <sup>2</sup>	675 €	758 €	833 €	913 €
4	90 m <sup>2</sup>	788 €	883 €	972 €	1.065 €
5	100 m <sup>2</sup>	900 €	1.010 €	1.111 €	1.217 €
jede weitere Person	+ 10 m <sup>2</sup>	109 €	122 €	133 €	153 €

**Staffelmietverträge** sind angemessen, wenn die Mietobergrenze unter Berücksichtigung der jährlichen Steigerung in einem Zeitraum von fünf Jahren nicht überschritten wird. Innerhalb von Staffelmietverträgen müssen die Staffelperioden mindestens 1 Jahr betragen und die Staffelmieten genau beziffert sein.

Bei **Indexmietverträgen** wird die Erhöhung des Mietpreises an den Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte angepasst. Die Erhöhungszeiträume müssen ebenfalls mindestens ein Jahr betragen. Hier kann bei Anmietung keine gesonderte Prüfung zur Angemessenheit nach evtl. zukünftigen Anpassungen erfolgen, da die Veränderung des Preisindex im Voraus nicht bekannt ist.

#### 1.1.2 Besondere Mietanteile und Wohnkonstellationen

##### 1.1.2.1 Zuwachs

Ist eine zur Bedarfsgemeinschaft gehörende Person schwanger oder steht fest, dass eigene Kinder demnächst aus anderweitiger Betreuung in den Haushalt aufgenommen werden, ist im Rahmen der Prüfung der abstrakten Angemessenheit vorgehend bereits von einer entsprechend erhöhten Personenanzahl auszugehen.

Soweit eine leistungsberechtigte Person wegen der Schwangerschaft eine eigene Wohnung anmieten möchte, kann der Anmietung ab dem 4. Schwangerschaftsmonat zugestimmt werden.

### 1.1.2.2 Wohngemeinschaft, Haushaltsgemeinschaft

Die Angemessenheitsprüfung erfolgt lediglich für die Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft. Soweit Personen in einer Haushaltsgemeinschaft oder einer Wohngemeinschaft leben, bleiben diese - unabhängig davon, ob es sich dabei um Familienmitglieder handelt - bei der Angemessenheitsprüfung unberücksichtigt.

Unter einer Wohngemeinschaft ist das Zusammenleben mehrerer unabhängiger, meist nicht verwandter Personen in einer Wohnung zu verstehen. Von einer Wohngemeinschaft bzw. Haushaltsgemeinschaft ist aber auch dann auszugehen, wenn Verwandte, die keine Bedarfsgemeinschaft nach § 7 Abs. 3 SGB II bilden, eine Wohnung gemeinsam nutzen (BSG, Urteil vom 07.05.2009, Az. B 14 AS 14/08 R). Bei Wohngemeinschaften, in denen ein oder mehrere Leistungsberechtigte mit Nichtleistungsberechtigten zusammenwohnen, werden die Kosten der Unterkunft und Heizung i.d.R. kopfteilig als Bedarf anerkannt, soweit sie angemessen sind (s. II 2). Bei Verwandten ist der „Prüfbogen\_KdU\_Vermietung\_Verw“ zu verwenden.

Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaften sind hinsichtlich der Mietobergrenze nicht wie eine Bedarfsgemeinschaft zu behandeln. Es ist allein auf die Bedarfsgemeinschaft abzustellen. (BSG, Urteil vom 18.02.2010, Az. B 14 AS 73/08 R, Rz. 23 und 24). Das bedeutet, dass zur Ermittlung der angemessenen Wohnfläche und der angemessenen Miete die Bedarfsgemeinschaften getrennt betrachtet werden müssen und die tatsächlichen Aufwendungen nach Kopfteilen zugeordnet werden.

**Bsp. 1:** Die 52-jährige Leistungsberechtigte und ihr ebenfalls leistungsberechtigter 27-jähriger Sohn bewohnen eine 67 qm umfassende Wohnung. Hierfür fällt monatlich eine Miete einschließlich Nebenkosten von 640 EUR ohne Heizkosten an. Auf die Leistungsberechtigte und ihren Sohn entfällt jeweils ein Anteil von 320 EUR.

Der Miethöchstsatz für ein alleinstehende Person am Wohnort der beiden beträgt 469 EUR.

Die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung sind jeweils angemessen.

Dieses gilt nicht, im Falle einer Bedarfsgemeinschaft, in der die nicht erwerbstätigen, unter 25jährigen Kinder allein aufgrund ihres Einkommens aus der Bedarfsgemeinschaft ausgeschlossen sind.

### 1.1.2.3 Besondere Wohnobjekte

Abweichend von den übrigen Regelungen wurden gesonderte Regelungen zu besonderen Wohnobjekten getroffen.

## 1.2 Konkrete Angemessenheitsprüfung (einzelfallbezogene Prüfung)

Bei einem Übersteigen abstrakt angemessener Kosten ist zu prüfen, inwieweit Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen, die eine höhere Miete bzw. einen höheren Wohnraumbedarf rechtfertigen.

Sind die KdU auch nach eingehender Prüfung als unangemessen zu beurteilen, ist ein Kosten-senkungsverfahren zu prüfen (s. Punkt 3.) bzw. dem Umzug nicht zuzustimmen.

### 1.2.1 Alleinerziehenden mit Kindern

Es ist **kein** pauschaler Zuschlag bei Alleinerziehenden zu gewähren, sondern die individuelle Situation unter Beachtung des Wohnungszuschnitts zu berücksichtigen (BSG, Urteil vom 22.08.2012, Az. B 14 AS 13/12 R).

### 1.2.2 Wahrnehmung des Umgangsrechts (temporäre Bedarfsgemeinschaft)

Die Wahrnehmung des Umgangsrechts mit einem Kind führt in der Regel **nicht** zu einer Erhöhung der angemessenen Wohnfläche und Miete.

Ausnahmsweise kann allerdings eine nach abstrakten Kriterien zu große Wohnung konkret angemessen sein. Es handelt sich immer um eine Einzelfallentscheidung. Die Verhältnisse in der Wohnung und die Gesamtumstände sind zu beurteilen. In die Einzelfallprüfung sind folgende Faktoren einzustellen:

- Anzahl, Alter und Geschlecht der Kinder
- Häufigkeit und Dauer der Aufenthalte
- Bei mehreren Kindern: Handelt es sich um leibliche Geschwister oder eine sog. Patchwork Familie?
- Anzahl der vorhandenen Zimmer
- Entfernung zum Haushalt des anderen Elternteils

Die Leistungen zur Sicherung des Existenzminimums müssen die Ausübung des Umgangsrechts bei Bedürftigkeit ermöglichen, aber nicht optimieren. Ermöglicht wird das Umgangs- und Elternrecht, wenn bei der zeitweiligen Aufnahme eines Kindes bzw. eines weiteren Kindes keine unzumutbaren Verhältnisse entstehen (LSG Schleswig- Holstein, Beschluss vom 4.8.2010, Az. L 11 AS 105/10 B PKH).

Eine genaue Beurteilung aller Umstände, ob eine Erhöhung der Wohnfläche in Betracht kommt, muss für das reine Besuchsrecht am Wochenende und in den Ferien vorgenommen werden. Dabei ist zu bedenken, dass auch vorübergehende Schlafmöglichkeiten (z. B. Schlafsofa im Wohnzimmer, Besucherliege o. ä.) genutzt werden können.

**Bsp.:** Die Mutter lebt mit ihrem Lebenspartner, der gemeinsamen halbjährigen Tochter und ihrem 14jährigen Sohn in einer 90 m<sup>2</sup> - Wohnung mit vier Zimmern. Der 15jährige Sohn S der Mutter lebt in einer Einrichtung und besucht die Familie alle zwei Wochen am Wochenende und teilweise in den Ferien. Die Einrichtung bescheinigt, dass für S zwingend ein Rückzugsbereich erforderlich ist. Die Wohnung ist angemessen. Eine Bedarfsgemeinschaft mit vier Mitgliedern kann sich in der Regel bei einer 4 Zimmer-Wohnung so einrichten, dass eine fünfte Person an den Wochenenden und vereinzelt in den Ferien aufgenommen werden kann (vgl. LSG Schleswig- Holstein, Beschluss vom 4.8.2010, Az. L 11 AS 105/10 B PKH).

Demgegenüber erhöht sich bei beiden Elternteilen die angemessene Wohnungsgröße und Miete, wenn die Kinder bei den getrenntlebenden Eltern annähernd je zur Hälfte aufwachsen. Dieses ist durch geeignete Beweismittel (z. B. Scheidungsurteil und Bescheinigung beider Elternteile, dass das Kind tatsächlich jeweils annähernd zur Hälfte bei beiden lebt) glaubhaft zu machen und in der Akte zu dokumentieren.

**Bsp.:** Die Umgangsvereinbarung der geschiedenen Eltern sieht vor, dass sich die beiden zwei- und vierjährigen Kinder zu 50% beim ansonsten allein lebenden Vater aufhalten. Der Vater hat Anspruch auf die für zwei Personen lt. Wohnflächenverordnung angemessene Wohnfläche, da für die beiden Kinder jeweils ein Zuschlag für eine halbe Person zu gewähren ist. (vgl. SG Kassel, Urteil vom 23.6.2010, 6 AS 144/10 ER, bestätigt durch LSG Hessen)

Kommt die Einzelfallprüfung zu dem Ergebnis, dass die angemessene Wohnfläche und damit auch die Unterkunftskosten zu erhöhen sind, kann als Anhaltspunkt für die Berechnung der Erhöhung (entsprechend der bisherigen Rechtsprechung des LSG Niedersachsen-Bremen) die Differenz zum nächsthöheren Wert der Tabelle (nach Personen) zur Hälfte je Kind herangezogen werden. Individuelle Besonderheiten sind dabei zu beachten. Der Bedarf ist monatlich gleichbleibend zu erhöhen.

**Bsp:** Im Haushalt des alleinlebenden Vaters hält sich der 8-jährige Sohn sowie die 15-jährige Tochter alle zwei Wochen an den Wochenenden sowie die Hälfte der Ferien auf. Die Wohnung hat 100 qm Wohnfläche und 4 Zimmer. Es wird der Bedarf für insgesamt 2 Personen monatlich als KdU berücksichtigt.

### 1.2.3 Menschen mit Behinderungen

Benötigt ein Leistungsempfänger aufgrund seiner Behinderung einen höheren Raumbedarf, kann ein Überschreiten der angemessenen Wohnfläche und eine entsprechend höhere Miete anerkannt werden.

Bei Personen, die auf einen Rollstuhl bzw. Rollator angewiesen sind, kann die nächst höhere Mietstufe hinsichtlich der angemessenen Wohnfläche und der Kosten anerkannt werden.

#### 1.2.4 Besondere persönliche Umstände

Höhere Kosten können erforderlich sein, wenn sich aus den persönlichen Lebensumständen besondere Anforderungen an die Wohnungsausstattung ergeben und der Leistungsberechtigte keine Wohnung mit den entsprechenden Ausstattungsmerkmalen zu dem abstrakt angemessenen Mietpreis finden kann. Besonderheiten des Einzelfalles, die in Bezug auf Lage und Ausstattung der Wohnung ein Überschreiten der Mietobergrenze rechtfertigen, können sich insbesondere aus gesundheitlichen Gründen ergeben. Die Übernahme höherer Kosten kommt nur in Betracht, wenn ausgeschlossen ist, dass dem angesprochenen Personenkreis entsprechende Wohnungen einfachen Standards in einfacher Lage zur Verfügung stehen.

## 2. Prüfung des Heizbedarfes

### 2.1 Abstrakte Angemessenheitsprüfung

#### 2.1.1 Allgemein

Die Heizkosten gelten als angemessen, sofern sie sich im Rahmen der Werte der Tabelle in der Anlage 1 bewegen. Liegen die tatsächlichen Heizkosten über diesen Werten ist in die konkrete Angemessenheitsprüfung einzusteigen.

Diese Höchstwerte gelten sowohl für Heizkostenvorauszahlungen und die Heizmittelbeschaffung als auch zur Prüfung der Nachzahlungsbeträge aus einer Heizkostenabrechnung.

Wird die Unterkunft notwendigerweise mit verschiedenen Heizmitteln beheizt, ist die Angemessenheitsgrenze für das teuerste Heizmittel zu wählen.

#### 2.1.2 Monatliche Heizkostenabschläge

Sind Vorauszahlungen für Heizkosten direkt mit dem Energielieferanten vereinbart, ist darauf zu achten, für welche Monate Abschläge gefordert werden. Häufig sind lediglich 11 Abschläge im Jahr zu leisten. Nur für diese Monate ist der Heizkostenabschlag als Bedarf zu berücksichtigen. Bei der Prüfung der Angemessenheit ist dann die Höchstgrenze in der Jahresschau zu prüfen.

Beispiel:

Der Energieversorger setzt Abschlagszahlungen für den Gasverbrauch (bei zentraler Warmwasserbereitung) einer 50 qm-Wohnung vom 01.02. bis 01.12. des Jahres mit 75 EUR fest. Die Abschläge von 75 EUR sind dann als Bedarf von Februar bis Dezember zu berücksichtigen. Für Januar ist kein Abschlag zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung der Angemessenheit sind die Abschläge für ein Jahr hochzurechnen ( $75 \text{ EUR} \times 11 \text{ Monate} = 825 \text{ EUR}$ ) und mit den Höchstbeträge entsprechend Anlage 1 für ein Jahr zu vergleichen ( $50 \text{ qm} \times 1,42 \text{ EUR} \times 12 \text{ Monate} = 852 \text{ EUR}$  Höchstsatz). Der Höchstbetrag wird nicht erreicht. Die Heizkostenabschläge sind (noch) angemessen.

#### 2.1.3 Besonderheiten bei Feuerungsbeihilfen

##### 2.1.3.1 Allgemein

Der Bedarf an Heizmitteln entsteht erst, wenn die Vorräte weitestgehend verbraucht sind.

In sog. **Mischfällen** (SGB II/ SGB XII) ist in Abstimmung mit Abt. 50 des Landkreises ein einheitlicher Zeitraum festzulegen. Die Feuerungsbeihilfe ist jeweils kopfanteilig zu gewähren. Erhält die andere Person aufgrund von Einkommen keine Leistungen nach SGB XII, ist die Feuerungsbeihilfe in voller Höhe zu übernehmen.

Die Feuerungsbeihilfe soll ermöglichen, dass der Heizbedarf für ein Jahr gedeckt werden kann, soweit nicht Erkenntnisse vorliegen, nach denen eine vorzeitige Beendigung der Hilfebedürftigkeit erwartet wird. Es wird davon ausgegangen, dass der Bedarf in der Regel in dem Zeitraum vom 01.08. – 31.01. geltend gemacht wird. Erfolgt die erste Antragstellung danach im Zeitraum zwischen dem 01.02. – 31.07. sind die Sonderregelungen zur Verfahrensweise zu beachten.

**Bei erster Geltendmachung eines Heizbedarfs zwischen dem 01.08. – 31.01.** ist ohne weitere Prüfung bis zu folgendem Betrag eine Bewilligung zu erteilen:

**Achtung:** Bei Berechnung ist **höchstens die angemessene Wohnfläche** zu berücksichtigen.

**Bei Heizöl:**

Warmwasserbereitung läuft über die Heizungsanlage:

**Tatsächliche Wohnfläche x 16 x aktueller Heizölpreis (siehe Anlage 1)**  
**plus**  
**Tatsächliche Wohnfläche x Aufschlag für Warmwasser (siehe Anlage 1)**

Warmwasserbereitung erfolgt dezentral:

**Tatsächliche Wohnfläche x 16 x aktueller Heizölpreis (siehe Anlage 1)**

Der Multiplikator 16 ist dabei ein fest vorgegebener Wert, der auf den Verbrauch in Liter je Quadratmeter Wohnfläche abstellt. Der Faktor entspricht einem (noch) mittlerem Verbrauch und ist als pauschaler Bewilligungsmaßstab anzulegen.

Der aktuelle Heizölpreis wird zu Beginn der Heizperiode ermittelt und bekannt gegeben. Die Preise für die übrigen Brennstoffe werden regelmäßig aktualisiert. Sollte der Leistungsberechtigte geltend machen, dass ihm der Ankauf von Brennstoffen nur zu einem höheren Preis möglich ist, muss eine Überprüfung des tatsächlich erzielbaren Brennstoffkosten (z.B. über die Internetseite <http://www.oelbestellung.de/heizoel-preis.php>) vorgenommen werden und ggf. ein entsprechend höherer Betrag bewilligt werden.

**Bei Holz/Holzpellets/Flüssiggas/Holzhackschnitzel:**

Bei Geltendmachung eines Bedarfs für die Beschaffung von Brennstoffen ist die beantragende Person zunächst aufzufordern, den konkreten Bedarf mitzuteilen (wieviel Holz, wieviel Holzpellets werden benötigt und sollen zu welchem Preis beschafft werden). Der mitgeteilte Bedarf ist dann mit den Werten aus der Anlage 1 unter Berücksichtigung folgender Berechnung zu vergleichen:

Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizungsanlage:

**Tatsächliche Wohnfläche x Höchstwert Kosten je m<sup>2</sup> und Jahr**  
**(siehe Anlage 1)**  
**plus**  
**Tatsächliche Wohnfläche x Aufschlag für Warmwasser (siehe Anlage 1)**

Warmwasserbereitung dezentral:

**Tatsächliche Wohnfläche x Höchstwert Kosten je m<sup>2</sup> und Jahr**  
**(siehe Anlage 1)**  
**plus**

## Tatsächliche Wohnfläche x Aufschlag für Warmwasser (siehe Anlage 1)

Soweit der beantragte Betrag/die beantragte Menge den berechneten Höchstwert übersteigt, ist die Bewilligung zunächst auf den Höchstwert zu begrenzen. Es ist im Übrigen entsprechend Punkt 2.2 zu verfahren (Konkrete Angemessenheitsprüfung).

Ist die Feuerungsbeihilfe **vor Ablauf eines Jahres verbraucht**, ist auf Antrag ein Zuschlag in Höhe von 30% nach zu bewilligen. Verändern sich in diesem Zeitraum die Brennstoffkosten, so ist der 30%-ige Aufschlag von der mit den neuen Brennstoffkosten ermittelten Feuerungsbeihilfe zu berechnen.

Beispiel:

Es wurde bislang für eine 85 qm große Unterkunft (zentrale Warmwasserbereitung) ein Betrag von 748 EUR bewilligt:  
(85 qm x 16 x 0,45 EUR = 612 EUR + 85 qm x 1,60 EUR = 136 EUR)

Vor Ablauf des Jahres sinkt der Heizölpreis von 0,45 EUR pro Liter auf 0,40 EUR pro Liter. Ebenfalls vor Ablauf eines Jahres stellt der Kunde einen Antrag auf Aufstockung der ursprünglich gewährten Feuerungsbeihilfe. Die Nachbewilligung ist nun wie folgt zu ermitteln:

85 qm x 16 x 0,40 EUR x 0,3 = 163,20 EUR

85 qm x 1,60 EUR x 0,3 = 40,80 EUR

Gesamt 176,80 EUR

Da der Betrag in der Regel nicht ausreicht, um die Mindestbestellmenge abzudecken, ist der Betrag aufzustocken. Es ist eine ergänzende Feuerungsbeihilfe in Höhe von 200 EUR (500 l x 0,40 EUR) zu gewähren.

Eine darüberhinausgehende Nachbewilligung kann nur bis zur Obergrenze des Heizspiegels erfolgen. Diese berechnet sich wie folgt:

## angemessene Wohnfläche x Höchstwert Heizöl (Anlage 1)

Es ist im Übrigen entsprechend Punkt 2.2 zu verfahren (Konkrete Angemessenheitsprüfung).

### Verfahrensweise bei Antragstellung zwischen dem 1. Februar und dem 30. April

Bei Anträgen auf Feuerungsbeihilfe in den Monaten Februar bis April, denen jahreszeitlich bedingt mehrere wenig heizintensive Monate folgen, ist auf den nach der Formel ermittelten Betrag ein Abschlag von 30 % zu berechnen (x 0,7). Damit wird einerseits das Risiko zu umfangreicher Bewilligungen wegen eines nicht absehbaren Ausscheidens aus dem Leistungsbezug verringert. Andererseits wird berücksichtigt, dass der geringe Heizmittelbedarf im Frühjahr und Sommer allein nicht zu ausreichenden Liefermengen führt.

### Verfahrensweise bei Antragstellung zwischen dem 1. Mai und dem 31. Juli

Da hier der Bedarf in den Sommermonaten geltend gemacht wird, kann zunächst nur der Bedarf gedeckt werden, der für die angemessene Versorgung mit Warmwasser benötigt wird. Da dieser in der Regel unter der üblichen Mindestliefermenge liegt, ist die Mindestliefermenge zu bewilligen. **Bei Heizöl** ist dabei pauschal von 500 l Heizöl auszugehen. Diese Menge ist bei den Bewilligungen nicht zu unterschreiten.

Bei späterer erneuter Antragstellung **innerhalb des Zeitraums vom 01.08.- 31.01.** ist der Betrag ohne weitere Abschläge nach der Formel unter **2.1.3.3.** zu bewilligen.

### Allgemein gilt:

Soweit das Ergebnis der jeweiligen Berechnung unter der üblichen **Mindestliefermenge** liegt, ist die Mindestliefermenge zu bewilligen. Bei Heizöl kann dabei pauschal von 500 l



### Verfahrensweise bei Antragstellung nach Betankung

Sollte nach Antragstellung bereits vor Eingang des Antrags auf Feuerungsbeihilfe Brennstoff gekauft worden sein, sind auch diese Kosten zu übernehmen, soweit sie angemessen sind. In diesem Fall werden die Kosten bis zur Obergrenze des Heizspiegels (Höchstwert nach Anlage 1) übernommen. Es ist im Übrigen entsprechend Punkt 2.2 zu verfahren (Konkrete Angemessenheitsprüfung).

**Bsp.:** Ein Ehepaar **steht im laufenden Leistungsbezug und** bewohnt ein 75 m<sup>2</sup> großes mit Heizöl beheiztes Haus mit zentraler Warmwasseraufbereitung. Nachdem am 02. Januar 2020 1800 l Heizöl für 1710 EUR getankt wurden, wird im Februar 2020 ein Antrag auf Feuerungsbeihilfe gestellt. Der Höchstwert für Heizöl aus Tabelle Anlage 1\* wird mit 18,11 EUR/ m<sup>2</sup> im Jahr angegeben.

Berechnung: (60 m<sup>2</sup> x 18,11 EUR)

Es sind grundsätzlich Leistungen für die Heizkosten in Höhe von nur 1086,60 EUR zu gewähren. Die konkrete Angemessenheitsprüfung ist einzuleiten.

### **Bei Propangas:**

Die Gewährung ergibt sich aus Anlage 1. Individuelle Besonderheiten sind zu berücksichtigen.

#### 2.1.3.3 Lieferverträge mit Ratenzahlung

Insbesondere bei Heizöl und Propangas bestehen gelegentlich Lieferverträge mit Ratenzahlungsvereinbarungen. Hier sind die vereinbarten Raten im jeweiligen Monat der Fälligkeit als monatlicher Bedarf zu berücksichtigen. Ggf. einmalige Kosten bei Lieferung sind ebenfalls im Monat der Fälligkeit zu berücksichtigen. Die Angemessenheit ist auf der Grundlage des Jahresbedarfs zu beurteilen.

## 2.2 **Konkrete Angemessenheitsprüfung**

Übersteigen die tatsächlichen Heizkosten die als abstrakt angemessen ermittelten, ist zu prüfen, inwieweit Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen, die höhere Heizkosten rechtfertigen.

Dazu ist die Aktenlage zu prüfen. Darüber hinaus obliegt es dem Leistungsberechtigten, konkret vorzubringen, warum seine Aufwendungen über dem Grenzwert liegen (vgl. BSG, Urteil vom 02.07.2009, Az. B 14 AS 33/08 R). Ermittlungen des Jobcenters ohne konkrete Anhaltspunkte entfallen.

Sind die Heizkosten auch nach eingehender Prüfung als unangemessen zu beurteilen, ist ein Kostensenkungsverfahren zu prüfen (s. Punkt 3.)

### 2.2.1 Schlechter Gebäudezustand

Wird vom Leistungsberechtigten als Grund allein der bauliche Zustand der Wohnung angeführt, z. B. schlechte Isolierung oder veraltete Heizungsanlage, sind diese Faktoren bereits in die Grenzwerte einbezogen. Es muss vielmehr vorgetragen werden, welche erheblichen baulichen Mängel den ohnehin unterdurchschnittlichen Energiestandard zusätzlich ungünstig beeinflussen (z.B. Riss in der Mauer, Einfachverglasung). Die vorgetragenen Gründe sind eingehend zu prüfen. Ggf. ist die Stelle für Wohnungssicherung einzuschalten.

### 2.2.2 Erhöhung der konkreten Wohnfläche

Ist bei der Prüfung der angemessenen KdU bereits eine höhere Wohnfläche als angemessen anerkannt worden (z.B. aufgrund eines Rollstuhlbedarfes oder der Wahrnehmung des Umgangsrechts), sind auch die zusätzlichen Heizkosten hierfür anzuerkennen.

### 2.2.3 Persönliche Verhältnisse

Ein begründetes Überschreiten der Grenzwerte kann beispielsweise aufgrund persönlicher Verhältnisse (Krankheit, Behinderung o. ä) vorliegen. Gegebenenfalls ist hier der ärztliche Dienst zur Beurteilung mit hinzuzuziehen.

## 2.3 Betriebs- und Heizkostenabrechnungen

Eine Forderung aus einer aktuellen Betriebs- oder Heizkostenabrechnung stellt keinen Rückstand dar. Der Bedarf entsteht immer im Fälligkeitsmonat der Abrechnung und erhöht in diesem Monat die Bedarfe für Unterkunft und Heizung. Es ist entsprechend zu prüfen, ob ein Leistungsanspruch besteht. Unerheblich ist, ob im Abrechnungszeitraum Leistungen nach dem SGB II bezogen wurden und/ oder es sich um eine frühere Wohnung handelt.

### 2.3.1 Einreichungsfrist

Grundsätzlich ist gem. § 556 Abs. 3 S. 2 BGB die Abrechnung über Betriebs- und/ oder Heizkosten dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen (verfristete Abrechnung), es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Der Antrag auf Übernahme von Betriebs- und/ oder Heizkostennachzahlungen ist bereits von dem Antrag auf Gewährung von Grundsicherungsleistungen umfasst. Ein separater Antrag ist nicht erforderlich. Es gibt grundsätzlich keine Frist zur Einreichung der entsprechenden Nachforderungen beim Jobcenter (vgl. BSG, Urteil vom 22.03.2010, Az. B 4 AS 62/09 R). Die Fristen des § 44 SGB X i. V. m. § 40 Abs. 1 S. 2 SGB II sind jedoch zu berücksichtigen.

### 2.3.2 Heiz- und Betriebskostennachzahlungen

Erfolgte im Abrechnungszeitraum keine Begrenzung der Bedarfe auf den Grenzwert durch einen Absenkungsbescheid, sondern wurden diese in voller Höhe übernommen, ist auch eine eventuelle Nachzahlungsforderung des Energieversorgers bzw. Vermieters im Rahmen der Jahresabrechnung vollständig zu übernehmen.

**Bei jeder Betriebskostenprüfung ist die „Prüfbogen Nebenkostenabrechnung“ verpflichtend auszufüllen und zur Akte zu nehmen. Die Berechnung ist anhand der „Berechnungshilfe BK-Abrechnung“ vorzunehmen.**

Überschreiten die tatsächlichen Kosten die angemessenen Kosten (s. 2.), ist für die Zukunft umgehend ein Kostensenkungsverfahren zu prüfen (s. 3.).

Erfolgte bereits vor der Abrechnungsperiode rechtmäßig eine Senkung der Bedarfe auf den angemessenen Grenzwert, entfällt eine weitere Übernahme der Heizkosten als Beihilfe.

Sofern die Kosten im Zeitpunkt der Fälligkeit der Abrechnung nach durchgeführtem Kostensenkungsverfahren bereits auf den angemessenen Betrag abgesenkt sind, wird die Nachzahlung anteilig nur für die Zeiten des Abrechnungszeitraums übernommen, in denen noch die tatsächlichen Kosten gewährt wurden, während also die Kostensenkungsfrist noch lief. Für die restliche Zeit wird die Übernahme auf die angemessenen Beträge begrenzt.

**Bsp.:** L und seine Ehefrau leben in einer BG. Die Beheizung ohne Warmwasser erfolgt über Fernwärme. Für

das Jahr 2020 beträgt der monatliche Abschlag 120 EUR. Wegen der Überschreitung des Grenzwertes (60 x 1,75 EUR = 105 EUR) erfolgt eine Aufforderung zur Kostensenkung bis zum 30.06.2020. Es werden keine Gründe vorgetragen, die die Übernahme der tatsächlichen Kosten rechtfertigen, so dass ab 1.7.2020 nur noch 105 EUR monatlich übernommen werden. Nach Vorlage der Jahresabrechnung 2020 ergeben sich Gesamtkosten für die Heizung von 1800 EUR.

Die monatlichen Heizbedarfe betragen 150 EUR (180 EUR: 12 Monate). In den ersten sechs Monaten bis zur Senkung ist dieser Betrag zu übernehmen. Danach wurde bereits der Maximalbetrag (105 EUR) übernommen, so dass eine weitere Übernahme ausscheidet. Insgesamt sind also (150 x 6 =) 900 EUR und (105 EUR x 6 =) 630 EUR zu übernehmen (1530 EUR insgesamt). Übernommen wurden bislang 1350 EUR, so dass noch 180 EUR als Bedarf zu berücksichtigen sind.

### 2.3.3 Heiz- und Betriebskostenguthaben

#### 2.3.3.1 Allgemein

Gemäß § 22 Abs. 3 SGB II mindern Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift. Die Bedarfsminderung beschränkt sich grundsätzlich auf den Monat nach erfolgter Gutschrift/ Rückzahlung. Daher ist es wichtig, die Fälle vorrangig zu bearbeiten, um entsprechende Guthaben anrechnen zu können. Ist die abzusetzende Gutschrift höher als der in dem betreffenden Monat anzuerkennende Bedarf für Unterkunft und Heizung, ist das nach Anrechnung verbleibende Guthaben in dem oder den darauffolgenden Monat(en) anzurechnen.

Der Grundsatz der Anrechnung im Folgemonat gilt auch dann, wenn die Abrechnung später vorgelegt wird. Es erfolgt dann eine Aufhebung für die Vergangenheit, in der Regel nach § 48 SGB X.

Die Gutschrift ist nicht anzurechnen, soweit

- sie sich auf Kosten der Haushaltsenergie bezieht;
- sie sich auf nicht leistungsberechtigte Haushaltsmitglieder bezieht;
- sie sich auf Kosten bezieht, die bereits durch den Regelbedarf abgegolten sind (z.B. bei Haushaltsstrom);
- sie sich auf nicht anerkannte Kosten der der Unterkunft/ Heizung bezieht (§ 22 Abs. 3 SGB II)

Unerheblich für die Anwendung des § 22 Abs. 3 SGB II ist, ob das Betriebskostenguthaben aus einer Abrechnung für die aktuell bewohnte Unterkunft resultiert oder sich auf ein früheres Mietverhältnis bezieht (BSG, Urteil vom 16.05.2012, Az. B 4 AS 132/11 R, Rz. 19). Es kommt auch nicht darauf an, ob während des Abrechnungszeitraums ein Leistungsanspruch bestand, oder der Anspruch nach Anrechnung ggf. wegen der Berücksichtigung weiteren Einkommens ganz entfällt (BSG, Urteil vom 24.06.20, Az. B 4 AS 7/20 R und B 4 AS 87/20 R).

Die kopfteilige Berücksichtigung des Guthabens folgt den tatsächlichen Verhältnissen (Anzahl der Haushaltsmitglieder) im Anrechnungszeitpunkt (BSG, Urteil vom 22.03.2012, Az. B 4 AS 139/11 R, Rz. 18). Auf die Anzahl der Bewohner der Unterkunft im Abrechnungszeitraum kommt es dagegen nicht an.

#### 2.3.3.2 Besonderheiten

Eine Betriebskostenrückzahlung, die vom Vermieter verrechnet wird, ist dennoch als Guthaben anzurechnen. Sie bewirkt beim Leistungsberechtigten einen "wertmäßigen Zuwachs", weil sie wegen der damit ggf. verbundenen Schuldbefreiung oder Verringerung anderweitiger Verbindlichkeiten aus der Vergangenheit oder Zukunft einen bestimmten, in Geld ausdrückbaren wirtschaftlichen Wert besitzt.

Lediglich wenn der Leistungsberechtigte aus Rechtsgründen nicht oder nicht ohne weiteres über das Guthaben verfügen kann, stehen ihm insoweit bereite Mittel zur Bedarfsdeckung nicht zur Verfügung und eine Anrechnung des Guthabens kann nicht erfolgen (vgl. insgesamt BSG, Urteil vom 16.05.2012, Az. B 4 AS 132/11 R).

Ein **fiktives Guthaben** kann nicht angerechnet werden. Hat der Leistungsberechtigte nicht alle geschuldeten Vorauszahlungen geleistet und ergibt sich nur aus einer Gegenüberstellung der geschuldeten Vorauszahlungen und dem tatsächlichen Verbrauch ein Guthaben, muss dieses unberücksichtigt bleiben, weil die zweckwidrige Verwendung der KdU nicht zu einer Rückzahlung oder Gutschrift des Vermieters geführt hat und folglich eine Minderung der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nicht eingetreten ist (BSG, Urteil vom 16.05.2012, Az. B 4 AS 159/11 R).

Unschädlich ist, wenn über das Vermögen des Leistungsberechtigten das **Insolvenzverfahren** eröffnet worden ist. Einkommen des Insolvenzschuldners, das bei der Deckung seines Bedarfs nach dem SGB II zu berücksichtigen ist, unterliegt nicht der Pfändung und Zwangsvollstreckung und wird daher auch nicht Teil der Insolvenzmasse. Ein Guthaben aus einer Betriebs- oder Heizkostenabrechnung ist daher gemäß § 22 Abs. 3 SGB II bedarfsmindernd zu berücksichtigen (BSG, Urteil vom 16.10.2012, Az. B 14 AS 188/11 R, Rz. 19).

### **3. Verfahren bei Unangemessenheit**

#### 3.1 Allgemein

Wurden bei vorangegangener Prüfung unangemessene Kosten festgestellt, sind diese regelmäßig nur für längstens sechs Monate zu übernehmen (§ 22 Absatz 1 Satz 3 SGB II) und der Kunde ist umgehend zur Kostensenkung aufzufordern (Vordrucke „Aufforderung zur Kostensenkung“).

§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II sieht selbst bei Vorliegen von Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Kostensenkung vor, dass nach spätestens 6 Monaten nur noch die Aufwendungen in Höhe der angemessenen Referenzmiete berücksichtigt werden sollen (Regelfall). Die Erstattung nicht angemessener Kosten der Unterkunft bleibt der durch sachliche Gründe begründungspflichtige Ausnahmefall, die Obliegenheit zur Kostensenkung bleibt auch bei Unmöglichkeit oder subjektiver Unzumutbarkeit grundsätzlich bestehen. Wegen des Ausnahmecharakters sind strenge Anforderungen an die Auslegung der Tatbestandsmerkmale der Unmöglichkeit und der Unzumutbarkeit zu stellen (BSG Urteil vom 19.2.2009 - B 4 AS 30/08 R - BSGE 102, 263 = SozR 4-4200 § 22 Nr. 19 (BSG, Urteil vom 23.08.11, -B 14 AS 91/10 R-).

#### 3.2 Ausnahmen

Ausnahmefälle können sein:

- **Tod eines Angehörigen**  
Nach dem Tod eines Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft oder eines Verwandten im Haushalt wird aus Pietätsgründen ein Jahr lang nicht zur Kostensenkung aufgefordert.
- **Gesundheitliche Einschränkungen** (der Umzug selbst ist nicht zumutbar oder das nähere Wohnumfeld kann nicht verlassen werden)  
Werden gesundheitliche Gründe vorgetragen, ist ein amtsärztliches Gutachten anzufordern.
- **besondere Umstände**  
z.B. bei Kindern, denen ein mit dem Umzug verbundener Schulwechsel aus besonderen Gründen nicht zumutbar ist
- **Unwirtschaftlichkeit des Umzuges** (§ 22 Abs. 1 S. 4 SGB II)

Bei der Ermessensentscheidung sind sowohl die wahrscheinliche Dauer des Leistungsbezuges als auch die Kosten des Umzuges (Umzugskosten, Kautions, doppelte Mietzahlung etc.) zu berücksichtigen.

Für die Unwirtschaftlichkeit eines Umzugs kann insbesondere sprechen, dass die Kosten bei einer Gesamtbetrachtung nach den geltenden Werten insgesamt angemessen wären. Zwar werden die Unterkunftskosten und die Heizkosten getrennt auf ihre Angemessenheit untersucht, jedoch ist die Aufforderung zur Kostensenkung unwirtschaftlich, wenn sich die Gesamtkosten (bei Ausschöpfen der Höchstgrenzen für Bruttokaltmiete und Heizkosten) prognostisch im Falle eines Umzugs erhöhen werden (BSG, Urteil vom 12.06.13, AZ.: B 14 AS 60/12 R).

**Bsp.:** Die leistungsberechtigten Eheleute bewohnen ein Eigenheim mit 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Hausnebenkosten einschl. Schuldzinsen betragen 150 EUR monatlich. Für die Beheizung mit Gas ist in 2020 ein monatlicher Abschlag von 120 EUR zu zahlen.

Die höchstens angemessenen Heizkosten inklusive Warmwasser betragen 60 m<sup>2</sup> x 1,37 EUR = 82,20 EUR, so dass eigentlich ein Kostensenkungsverfahren durchgeführt werden müsste.

Die Gesamtkosten von 270 EUR sind jedoch so gering, dass das Finden einer anderen Wohnung zu einer Bruttowarmmiete in dieser Höhe nahezu ausgeschlossen ist. Ein Umzug wäre unwirtschaftlich.

=> Die Heizkosten sind in tatsächlicher Höhe zu übernehmen

- In Fällen mit nur *geringfügiger* Überschreitung der angemessenen Kosten ist kein Kostensenkungsverfahren einzuleiten (monatlich bis 10 EUR).

### 3.3 Besonderheiten im Verfahren

#### 3.3.1 Umzug während des Leistungsbezugs innerhalb des Zuständigkeitsbereichs eines kommunalen Trägers

Wird während des Leistungsbezugs ohne Umzugsgrund eine neue (unangemessene) Unterkunft innerhalb des Zuständigkeitsbereichs des gleichen kommunalen Trägers bezogen, sind ohne Übergangsfrist i. S. d. § 22 Abs. 1 S.3 SGB II die Kosten der Unterkunft und Heizung nur bis zum bisherigen Bedarf anzuerkennen (§ 22 Abs. 1 S. 2 SGB II, BSG, Urteil vom 20.08.2009, Az. B 14 AS 65/08 R). Liegt ein Umzugsgrund vor, werden die angemessenen Bedarfe berücksichtigt.

#### 3.3.2 Bei zwischenzeitlichem Entfallen des Leistungsbezugs

Wenn der Leistungsberechtigte oder die Bedarfsgemeinschaft nach erfolgter Kostensenkungsaufforderung aus dem Leistungsbezug fällt, ist bei einem Neuantrag zu prüfen, inwieweit die vormalige Kostensenkungsaufforderung noch fortwirkt.

Grundsätzlich gilt, dass für Zeiten, in denen der Anspruch auf Arbeitslosengeld II etwa wegen vorhandenen Einkommens entfällt, keine Verpflichtung zur Kostensenkung besteht. Zu berücksichtigen ist dabei jedoch, aus welchem Grunde der Leistungsbezug unterbrochen ist. Bei Zufluss von bedarfsdeckendem Einkommens, z.B. durch Eingliederung, reicht bereits die Unterbrechung von nur einem Monat, um die Fortwirkung zu blockieren (BSG, Urteil vom 9.4.2014, Az. B 14 AS 23/13 R).

Es ist dann erneut zur Kostensenkung aufzufordern und der Übergangszeitraum zu gewähren.

#### 3.3.3 Besonderheit bei Kostensenkung durch Untervermietung/ Vermietung

Zieht der Untermieter/ Mieter wieder aus, sind grundsätzlich die unangemessenen Kosten wiederum zu berücksichtigen. Es ist erneut zur Kostensenkung aufzufordern.

## VII. Umzug und Zusicherungsverfahren

### 1. Zusicherung

Die Zusicherungen nach § 22 Abs. 4 und 6 SGB II oder Ablehnung derselben stellen einen Verwaltungsakt dar (BSG, Urteil vom 06.04.2010, Az.: B 4 AS 5/10). Denn diese Zusicherung ist die Zusage, einen bestimmten Verwaltungsakt mit einem bestimmten Inhalt später zu erlassen). Es handelt es sich um einen der Bewilligung vorgeschalteten Verwaltungsakt i.S. von §§ 31, 34 SGB X.

#### 1.1 Zusicherungserfordernis

Der § 22 SGB II beinhaltet zwei verschiedene Zusicherungsarten:

- a. die Zusicherung nach § 22 Abs. 4 S. 1 SGB II zur Übernahme der Kosten der Unterkunft und der Heizung
- b. die Zusicherung nach § 22 Abs. 6 SGB II zu den Wohnungsbeschaffungs-, Umzugskosten sowie zur Kautions- bzw. zu den Genossenschaftsanteilen

Beide Zusicherungsarten existieren unabhängig voneinander. Sofern ein Leistungsberechtigter die Zusicherung zur Übernahme der Kosten der Unterkunft und der Heizung erhalten hat, ist damit noch keine Aussage zur Übernahme der übrigen Kosten getroffen und umgekehrt. Es muss jeweils eine eigene Prüfung erfolgen.

Bevor eine leistungsberechtigte Person einen Mietvertrag über ein neues Wohnobjekt abschließt, soll die

- o Zusicherung zur Übernahme der Kosten der Unterkunft und der Heizung (§ 22 Abs. 4 SGB II) und die Zusicherung zur Übernahme der Kautions-/ Genossenschaftsanteile vom **neu** örtlich zuständigen kommunalen Träger (§ 22 Abs. 4 SGB II)
- o sowie die Zusicherung zu den zu den Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten vom **bisher** örtlich zuständigen kommunalen Träger eingeholt werden.

Das Zusicherungserfordernis nach § 22 Abs. 4 SGB II greift nur im Falle eines Umzugs. Eine analoge Anwendung auf Kostenerhöhungen in Bezug auf die bereits bewohnte Wohnung scheidet aus (zu Modernisierungsvereinbarung: BSG, Urteil vom 23.08.2012, Az. B 4 AS 32/12 R). Weiter hat das Zusicherungserfordernis zu den Kosten der Unterkunft und der Heizung allein Aufklärungs- und Warnfunktion. Streitigkeiten über die Angemessenheit werden so vorgebeugt. Die Erteilung einer Zusicherung nach § 22 Abs. 4 S. 1 SGB II ist daher bei **über** 25-Jährigen und unter 25-Jährigen, die bereits eine eigene Wohnung hatten, keine Anspruchsvoraussetzung zur Übernahme der neuen angemessenen Unterkunftsbedarfe. Eine Kostenübernahme kommt auch dann in Betracht, wenn eine Zusicherung des Jobcenters nicht eingeholt wurde. Für **unter** 25jährige Personen, die noch keine eigene Wohnung hatten und noch bei ihrer Familie leben, gelten besondere, einschränkendere Regelungen.

Dagegen ist die Zusicherung nach § 22 Abs. 6 SGB II Anspruchsvoraussetzung für die Übernahme der Umzugs- und Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution bzw. Genossenschaftsanteile.

#### 1.2 Zusicherung zu den KdU und HK (§ 22 Abs. 4 SGB II)

##### 1.2.1 Bei Umzügen **innerhalb** des Zuständigkeitsgebietes eines kommunalen Trägers

Bei Umzügen innerhalb des Zuständigkeitsbereichs eines kommunalen Trägers ist die Zusicherung zur Übernahme der Kosten der Unterkunft und der Heizung vom kommunalen Träger zu er-

teilen, wenn der Umzug **erforderlich** ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft **angemessen** (s. Punkt V) sind (§ 22 Abs. 4 S. 2 SGB II i.V.m. § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II). Hierbei ist auch auf realistisch veranschlagte Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen zu achten.

Eine Zusicherung kann grundsätzlich nur bei Vorliegen eines

- konkreten Wohnungsangebotes vor Abschluss des Mietvertrages
- mit angemessenen Kosten für die neue Wohnung
- bei Vorliegen eines Umzugsgrundes

erteilt werden.

Soweit die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind, ist eine Zusicherung auch zu erteilen, wenn die neuen Aufwendungen geringer sind als die bisherigen. Dies gilt unabhängig vom Umzugsgrund. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass in der Regel die weiteren mit dem Umzug verbundenen Kosten (z.B. Umzugskosten) ohne Vorliegen eines zu berücksichtigenden Umzugsgrundes nicht übernommen werden können. Die Leistungsberechtigte Person ist darüber aufzuklären. Wenn auch solche Leistungen beantragt werden, ist eine Ermessenentscheidung zu treffen. Dabei soll eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt werden (z.B. Vergleich Kostenersparnis für 36 Monate), wenn nicht schon andere Gründe zu berücksichtigen sind.

Ein Umzug ist erforderlich, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt, von dem sich auch ein Nichtleistungsempfänger leiten lassen würde. Die Rechtsprechung stellt hier keine hohen Anforderungen.

Bei den Anforderungen an die Umzugsgründe für unter 25-Jährige, die noch keine eigene Wohnung hatten und bisher noch bei ihrer Familie lebten, gelten andere Maßstäbe, daher wird im Folgenden differenziert.

Es ist der „Prüfbogen Umzug“ zu verwenden.

#### 1.2.1.1 Umzugsgründe für über 25-Jährige

Bei einem Umzug innerhalb des Zuständigkeitsgebietes eines kommunalen Trägers sind die Umzugsgründe zu prüfen.

Umzugsgründe für über 25-Jährige können sein:

- bisherige Wohnung ist zu klein
- bisherige Wohnung ist zu groß
- bisherige Wohnung ist zu teuer
- bauliche Mängel der bisher bewohnten Wohnung (z. B. Schimmel)  
Bei Schimmelbefall oder Feuchtigkeit ist der Antragsteller zunächst darauf zu verweisen, dass er erst die Beseitigung des Mangels durch den Vermieter fordern muss. Erst wenn er dies ohne hinreichendes Ergebnis getan hat, kann ein Umzugsgrund anerkannt werden.
- bisherige Wohnung genügt nicht den gesundheitlichen Anforderungen (Es ist eine Stellungnahme durch den Amtsarzt einzuholen)
- es liegt ein rechtskräftiges Räumungsurteil für die bisher bewohnte Unterkunft vor
- Zwangsversteigerung eines Eigenheims

- Kündigung wegen Eigenbedarfs
- Auszug aus einer Obdachlosenunterkunft
- Eheleute bzw. Lebenspartner trennen sich
- Konkrete Arbeitsaufnahme (Eine Pendelzeit von 2,5 Stunden täglich bei Vollzeit ist zumutbar)

Im Rahmen einer Einzelfallentscheidung können auch andere nachvollziehbare Gründe einen Umzug rechtfertigen.

Kleinere Mängel in der Wohnung, eine eigene Wohnung bei Erreichen der Volljährigkeit oder geringfügig kürzere Anfahrtswege zur Arbeit sind keine aner kennenswerten Umzugsgründe.

Die Gründe sind nachvollziehbar in einem Aktenvermerk darzulegen und ggf. durch Nachweise zu untermauern (Vorgänge bei der Polizei oder beim Jugendamt vorhanden, Beratungsstellen wurden eingeschaltet). Das Vorhandensein von Unterlagen, die aus anderen Einrichtungen und Behörden zur Verfügung gestellt werden, ist nach Sichtung in der Akte zu dokumentieren; die Unterlagen selbst sind nicht zur Akte zu nehmen.

#### 1.2.1.2 Umzugsgründe für unter 25-Jährige

Bei einem Umzug innerhalb des Zuständigkeitsgebietes eines Jobcenters sind die Umzugsgründe zu prüfen.

Gründe, in denen eine Zusicherung zum Umzug einem U25-Jährigen in die **erste eigene Wohnung** zu erteilen ist, werden in § 22 Abs. 5 S. 2 Nr. 1 bis 3 SGB II aufgeführt:

- Ein Umzugsgrund wird anerkannt, wenn **schwerwiegende soziale Gründe** hierfür vorliegen (§ 22 Abs. 5 S 2 Nr. 1 SGB II). Diese werden angenommen bei ernsthaften und nachhaltigen Störungen im Eltern- Kind- Verhältnis. Normale Konflikte zwischen Eltern und Kind reichen nicht aus. Es bedarf vielmehr drastischer Störungen in der Beziehung zwischen Eltern und Kind, bei denen der Auszug des U 25- Leistungsberechtigten praktisch der „letzte Ausweg“ ist.

Dies kann der Fall sein, wenn

- die Eltern-Kind-Beziehung nie bestanden hat oder das Verhältnis entzweit ist

**Bsp.1:** Die U25-Jährige ist schwanger und hat ständigen Streit mit den Eltern, die die Schwangerschaft ablehnen.

**Bsp.2:** Die Eltern lehnen die Lebensführung des homosexuellen U25jährigen offen und massiv ab.

**Bsp. 3:** Der U25-Jährige war durch das Jugendamt dauerhaft auswärtig untergebracht

- Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl des Leistungsberechtigten besteht (z.B. Elternteil ist schwer alkoholkrank, drogenabhängig, psychisch erkrankt, prosituiert sich; sexueller Missbrauch).
- die Eltern die Aufnahme bzw. den Verbleib des Kindes im Haushalt ernsthaft als unzumutbar ablehnen, insbesondere in Fällen von Gewalt des Kindes gegen die Eltern oder sonstigem gravierendem Fehlverhalten des Kindes (Diebstahl, Drogenmissbrauch vor Geschwistern).

- der Auszug aus dem Elternhaus der **Eingliederung in den Arbeitsmarkt** dient (§ 22 Abs. 5 S 2 Nr. 2 SGB II)  
Im Einzelfall ist aber zu beachten, dass evtl. anfallende Umzugskosten vorrangig im Rahmen von § 16 SGB II i. V. m. § 44 SGB III übernommen werden können (als sog. „Umzugskostenbeihilfe“).



- ein **sonstiger schwerwiegender Grund** vorliegt (§ 22 Abs. 5 S 2 Nr. 3 SGB II)  
Es handelt sich um einen Auffangtatbestand, der Gründe umfasst, die sich nicht unter die Nr. 1 oder Nr. 2 fassen lassen. Es sind die Umstände des Einzelfalles zu betrachten. Ein solcher Fall liegt insbesondere vor, wenn
  - der U25-Jährige verheiratet ist oder mit einem Partner im Haushalt der Eltern lebt bzw. leben müsste;
  - der in Frage kommende Elternteil zu einem neuen Partner zieht und dieser der Aufnahme des U25-Jährigen in den Haushalt nicht zustimmt (insbesondere dann, wenn der Partner alleiniger Mieter der Wohnung oder Eigentümer der Unterkunft ist);
  - die U25-Jährige Person erwerbsfähig ist und selbst ein Kind hat oder schwanger ist;
  - die räumlichen Verhältnisse sehr beengt sind; allein der Umstand, dass man sich räumlich bescheiden muss, genügt jedoch nicht.

Insgesamt ist ein strenger Maßstab anzulegen.

Hat der unter 25-Jährige bereits zuvor eine eigene Wohnung bewohnt, sind bei den Umzugsgründen die gleichen Maßstäbe anzulegen wie bei über 25-Jährigen.

#### 1.2.2 Bei Umzügen **zwischen** den Zuständigkeitsgebieten zweier kommunaler Träger

Für **Ü25-Jährige** ist die Zusicherung zu den Kosten der Unterkunft und der Heizung vom neuen örtlich zuständigen kommunalen Träger zu erteilen, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen (s. Punkt V) sind (§ 22 Abs. 4 S. 2 SGB II). Hierbei ist auch auf realistisch veranschlagte Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen zu achten.

Bei Umzügen zwischen den Zuständigkeitsgebieten zweier Jobcenter findet der § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II keine Anwendung. Es kommt für die Übernahme der Kosten der Unterkunft und der Heizung nicht auf die Erforderlichkeit des Umzuges an. Die Erforderlichkeit ist in diesem Fall nur für die Übernahme der Umzugs-, Wohnungsbeschaffungskosten sowie der Kautions bzw. der Genossenschaftsanteile relevant (§ 22 VI SGB II).

Für **U25-Jährige** ist auch bei Umzügen zwischen den Zuständigkeitsgebieten zweier kommunaler Träger die Zusicherung zu den Kosten der Unterkunft und der Heizung vom neuen örtlich zuständigen kommunalen Träger nur dann zu erteilen, wenn

- die neue Unterkunft angemessen ist
- die Zusicherung vor Vertragsabschluss eingeholt wird und
- der Umzug erforderlich nach § 22 Abs. 5 SGB II ist (s. Punkt VII 1.2.1.2).

#### 1.2.3 Folgen einer fehlenden Zusicherung zu den KdU und HK

Bei den Folgen für die Bedarfe der Unterkunft und der Heizung bei einem Umzug ohne Zusicherung wird zwischen unter 25-Jährige, die noch keine eigene Wohnung hatten und bisher noch bei ihrer Familie lebten, und anderen Kunden differenziert.

##### 1.2.3.1 Folgen fehlender Zusicherung für **über** 25-Jährige

Wurde ohne erteilte Zusicherung eine neue Wohnung bezogen, ist als erstes zu prüfen, ob die Zusicherung hätte erteilt werden können oder müssen. Anders als bei der Prüfung der Wohnungsbeschaffungskosten hat die Zusicherung hier nur eine Warnfunktion für den Kunden. Die Prüfung erfolgt nach dem gleichen Maßstab wie bei der Prüfung der Erteilung einer Zusicherung.

##### 1.2.3.1.2 Umzug **innerhalb** des Zuständigkeitsgebietes eines kommunalen Trägers

Bei einem Umzug innerhalb des Zuständigkeitsgebietes eines kommunalen Trägers ist die Erforderlichkeit zu prüfen (§ 22 Abs. 1 S. 2 SGB II):

**War der Umzug erforderlich**, werden die Kosten in tatsächlicher Höhe *bis zur Angemessenheitsgrenze* berücksichtigt (§ 22 Abs. 1 S. 2 SGB II).

Unangemessene Kosten werden grundsätzlich nicht berücksichtigt. Eine sechsmonatige Übergangszeit gibt es nicht.

**War der Umzug hingegen nicht erforderlich**, werden die Kosten nur in Höhe des bisher anerkannten Bedarfs, maximal jedoch bis zur Angemessenheitsgrenze übernommen (§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB II).

Eine Begrenzung auf die bisherigen Kosten erfolgt nicht, wenn bislang keine Unterkunft zu sozial- oder markttypischen Bedingungen bewohnt wurde. Wenn z. B. der Leistungsberechtigte vor dem Umzug bei familiärer Unterbringung keine Kosten oder nur sehr geringe Kosten aufzuwenden hatte, sind die KdU nach dem Umzug nicht nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II zu begrenzen (LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 07.08.2008, Az. L 5 B 940/08 AS ER).

#### 1.2.3.1.2 Umzug **zwischen** den Zuständigkeitsgebieten zweier kommunaler Träger

Die Kosten werden in tatsächlicher Höhe bis zur Angemessenheitsgrenze übernommen, wenn der Leistungsberechtigte von dem Zuständigkeitsgebiet des einen kommunalen Trägers in das des anderen verzieht. Eine Prüfung der Erforderlichkeit des Umzuges entfällt in diesem Fall, der § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II findet keine Anwendung.

#### 1.2.3.2 Folgen fehlender Zusicherung für **unter** 25-Jährige

Die unten geschilderten Konsequenzen gelten nur für unter 25-Jährige, die bislang noch bei ihren Eltern gewohnt haben und nun in ihre erste eigene Wohnung ziehen. Es wird differenziert ob Sie bereits vor dem Umzug einen Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II besaßen oder diesen erst durch den Umzug erwerben.

**Bestand vor dem Umzug der Anspruch** auf Leistungen nach dem SGB II, so werden die Bedarfe für Kosten der Unterkunft und Heizung nur anerkannt, wenn das Jobcenter bereits vor Abschluss des Mietvertrages zugesichert hat (§ 22 Abs. 5 S. 1 SGB II).

Eine Ausnahme hiervon kann nur gemacht werden, wenn die Anmietung der Wohnung so eilbedürftig war, dass eine vorherige Zusicherung nicht eingeholt werden konnte (z.B. Gewalt in der Familie; nicht aber, wenn ein günstiges Wohnungsangebot vorlag und der Vermieter eine schnelle Entscheidung verlangt hat).

**Entsteht erst durch den Umzug der Anspruch** auf Leistungen nach dem SGB II werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung nicht anerkannt, wenn diese vor der Beantragung Arbeitslosengeld II in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen (§ 22 Abs. 5 S. 4 SGB II).

Die nach der Vorschrift erforderliche Absicht geht über Vorsatz hinaus. Sie erfordert, dass der U25-Jährige Kenntnis von seiner im Falle eines Umzugs eintretenden Hilfebedürftigkeit hatte und der Umzug nur erfolgte, um dieses Ziel zu erreichen. Die Beweislast für das Vorliegen einer solchen Absicht trägt das Jobcenter.

In allen anderen Fällen gelten die gleichen Konsequenzen wie bei über 25-Jährigen.

#### 1.3 Zusicherung zu den Kosten nach § 22 Abs. 6 SGB II

Voraussetzung für die Übernahme der Kosten, die im Zusammenhang mit dem Wohnungswech-

sel entstehen (Wohnungsbeschaffungs-/ Umzugskosten und Mietkaution/ Genossenschaftsanteile), ist die Erteilung einer **vorherigen** schriftlichen Zusicherung zur Übernahme **dieser** Kosten (§ 22 Abs. 6 SGB II).

Anders als bei der Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II ist die vorherige Zusicherung hier Anspruchsvoraussetzung zur Übernahme der entstehenden Kosten.

**Bsp.:** Der Mietvertrag wurde vom Leistungsberechtigten L. ohne die Zusicherung n. § 22 Abs. 4 SGB II unterschrieben, so dass diese auch nicht mehr erteilt werden kann. Eine Übernahme von Kosten des Wohnungswechsels kann L. trotzdem zugesichert werden, soweit hierzu noch keine vertragliche Verpflichtung eingegangen wurde. Die Mietkaution kann deshalb aber zum Beispiel nicht übernommen werden, denn durch Unterschreiben des Mietvertrages ist L. die vertragliche Verpflichtung eingegangen, die Mietkaution zu zahlen.

### 1.3.1 Ermessensentscheidung

Wird die vorherige Zusicherung zu diesen Kosten beantragt, ist es im Ermessen des Jobcenters, ob und in welcher Höhe die Kosten des Wohnungswechsels übernommen werden.

Bei dem Ermessen gibt es zwei Alternativen:

1. § 22 Abs. 6 S. 1 SGB II: Die Zusicherung zur Übernahme der Kosten kann erteilt werden.
2. § 22 Abs. 6 S. 2 SGB II: Die Zusicherung zur Übernahme der Kosten soll erteilt werden, wenn
  - wenn der Umzug durch das Jobcenter veranlasst wurde oder
  - wenn der Umzug aus anderen Gründen notwendig ist **und**
  - wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann

Ein Umzug im Sinne dieser Vorschrift ist notwendig, wenn er erforderlich im Sinne des § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II ist (s. VII 1.2.1.2). Sofern alle übrigen Voraussetzungen vorliegen, kommt bei dieser Alternative eine Ablehnung der Kostenübernahme regelmäßig nur dann in Betracht, soweit die geltend gemachten Kosten unangemessen hoch sind (BSG, Urteil vom 6.5.2010, Az. B 14 AS 7/09 R).

Im Ergebnis der Ermessensentscheidung ist die Zusicherung zur Übernahme der Kosten nach § 22 Abs. 6 SGB II jedoch in der Regel nur zu erteilen, wenn die neuen Kosten der Unterkunft und der Heizung angemessen sind.

Eine Abweichung hiervon kann sich z.B. ergeben, wenn der Kunde eine unangemessene Wohnung anmieten möchte, aufgrund der Dringlichkeit des Umzuges aller Wahrscheinlichkeit nach aber keine angemessene Wohnung gefunden werden kann (z.B. im Rahmen einer Arbeitsaufnahme oder anderer persönlich zwingender Gründe). Eine solche Entscheidung ist jedoch nur möglich, wenn die Anmietung und Finanzierung der Wohnung möglich ist. Die Übernahme von Kosten nach § 22 Abs. 6 SGB II ist damit im strengen Ausnahmefall auch möglich, wenn die Kosten der Unterkunft und der Heizung im Arbeitslosengeld II nicht in voller Höhe berücksichtigt werden können.

Es ist der „Prüfbogen Kosten Wohnungswechsel“ zu verwenden.

### 1.3.2 Wohnungsbeschaffungskosten

Eine Übernahme kommt wegen der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit nur für unabweisbare und notwendige Kosten in Betracht.

Hierzu können Kosten für einen Makler (nur in Ausnahmefällen, vgl. BSG, Urteil vom 18.02.2010,

AZ B 4 AS 28/09 R, Rz. 16), Abstandszahlungen, Genossenschaftsanteile/ Genossenschaftsbeiträge, Kautions, usw. gehören.

### 1.3.3 Umzugskosten

Der Leistungsberechtigte ist grundsätzlich dazu verpflichtet, den Umzug selbst zu organisieren und durchzuführen, um die Kosten im Wege der Selbsthilfe zu minimieren. Nur die notwendigen Kosten sind zu übernehmen.

Folgende Kosten kommen hier insbesondere in Betracht:

- Anmietung eines Transporters einschließlich Treibstoffkosten und Versicherung, wenn keine kostenlose Transportmöglichkeit zur Verfügung steht;
- in engen Grenzen Verpackungsmaterial (einfacher Standard), soweit dieses nicht selbst beschafft werden kann (z.B. kostenlos in Supermärkten erhältliche Kartons)
- Kosten für Hilfskräfte; auf Antrag kann für freiwillige Helfer eine Helferpauschale von 25,00 EUR gewährt werden

Ausnahmsweise können auch Kosten für einen durch einen Dritten durchgeführten Umzug übernommen werden. Dies ist dann der Fall, wenn der Leistungsberechtigte wegen Alters, Behinderung, Krankheit oder eines anderen aner kennenswerten Grundes außer Stande ist, den Umzug selbst unter Mithilfe von Freunden, Bekannten und Verwandten durchzuführen. Ggf. ist ein amtsärztliches Gutachten einzuholen.

Zu den Umzugskosten zählen nur die eigentlichen Kosten des Umzugs, wie die Kosten für Transport, Hilfskräfte, erforderliche Versicherungen, Benzin, Verpackungsmaterial usw. Die Kosten sind dabei so gering wie möglich zu halten, z.B. durch eigenes Ein- und Auspacken der Kartons, eigene Beschaffung von Kartons (z.B. in Supermärkten) bzw. die Bestellung gebrauchter Kartons.

Der Leistungsberechtigte hat sich selbstständig um eine preisgünstige Umzugsmöglichkeit zu bemühen und zwei personenbezogene Kostenvoranschläge von Mietwagenanbietern oder (abhängig vom konkreten Fall) Umzugsunternehmen einzureichen.

Ist dem Leistungsberechtigten die Vorlage von Tankbelegen nicht möglich, können Treibstoffkosten in Anlehnung an die Alg II-Verordnung pauschal mit 0,10 EUR je gefahrenem Kilometer in Ansatz gebracht werden.

Werden Kosten für die Umstellung des Telefon- und Internetanschlusses sowie für einen Postnachsendeauftrag im Rahmen eines notwendigen Umzugs nachgewiesen, sind diese zu übernehmen (vgl. Bundessozialgericht am 10.08.16; Az. B 14 AS 58/15 R).

### 1.3.4 Mietkaution/ Genossenschaftsanteile

#### 1.3.4.1 Private Mietwohnung

Eine Mietkaution kann gemäß § 22 Abs. 6 SGB II durch das am Ort der neuen Unterkunft zuständigen Jobcenter in Höhe von drei Nettokaltmieten als Bedarf anerkannt werden. Voraussetzung für die Übernahme der Mietkaution ist, dass die Übernahme der Kautions vor Unterzeichnung des Mietvertrages zugesichert wurde und dass laufend Leistungen bezogen werden.

Der Antrag auf Übernahme der Zusicherung gilt als gestellt, wenn der Kunde das Jobcenter um Zustimmung zum Einzug in eine Wohnung bittet und einen Vertrag/ ein Angebot vorlegt, in dem die Mietkaution vereinbart ist. Ein explizierter Antrag zur Übernahme der Kautions ist nicht erforderlich.

Die Mietkaution soll grundsätzlich als Darlehen gewährt werden. Das Darlehen ist nach § 42 a Abs. 2 Satz 1 SGB II ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, in Höhe von 10 % des maßgebenden Regelbedarfs zu tilgen (vgl. 1.3.4.3).

Im Ausnahmefall kann anstelle des Darlehens auch eine Verpflichtungserklärung gegenüber dem Vermieter abgegeben werden (Vordrucke „Verpflichtungserklärung Vermieter“). Sie gilt nach dem Ausscheiden des Kunden aus dem Leistungsbezug weiter und soll schon daher nur nachrangig eingesetzt werden. Ein solcher Ausnahmefall kann vorliegen z.B. soweit die Erbringung eines Darlehens z.B. wegen bereits zahlreicher weiterer Forderungen nicht sachgerecht erscheint (eine Rückführung ist auch nicht mittelfristig zu erwarten).

Wenn eine wirtschaftliche Unzuverlässigkeit ersichtlich ist oder andere besondere Umstände vorliegen, ist zu prüfen, ob eine Sicherung des Darlehens durch Abtretungserklärung des Rückzahlungsanspruchs gegen den Vermieter erfolgen sollte (Vordruck „Abtretungserklärung Kautions“). Die Abtretungserklärung soll sicherstellen, dass der Vermieter nach Auszug des Mieters eine nicht in Anspruch genommene Kautions an das Jobcenter – und nicht an den Mieter – zurückzahlt und ein noch bestehendes Restdarlehen tilgt. Dem Leistungsberechtigten ist eine dreifache Ausfertigung der Abtretungserklärung auszuhändigen. Die Abtretungserklärung ist sowohl von dem Leistungsberechtigten als auch von dem Vermieter zu unterschreiben. Jeweils eine Ausfertigung ist für die Mietvertragsparteien vorgesehen, die dritte Ausfertigung ist zur Akte zu nehmen.

Steht ein **minderjähriges Kind** im Hilfebezug und beantragt eine Kautions für die eigene Wohnung, erhält es bei Vorliegen der Anspruchsvoraussetzungen und eines vom gesetzlichen Vertreter unterschriebenen Mietvertrages ebenfalls ein Darlehen. Der Darlehensantrag muss vom gesetzlichen Vertreter mitunterschrieben sein (§ 36 Abs. 2 S. 2 SGB I). Der Darlehensbescheid/ Aufrechnungsbescheid ergeht sowohl an das Kind, als auch an seinen gesetzlichen Vertreter.

#### 1.3.4.2 Genossenschaftswohnung

Bei Genossenschaftswohnungen sind statt einer Mietkaution üblicherweise Genossenschaftsanteile zu erwerben. Diese können in satzungsgemäßer Höhe der Genossenschaft nach § 22 Abs. 6 S. 1, 2. HS SGB II auf Antrag von dem am Ort der neuen Unterkunft zuständigen Jobcenter übernommen werden. Voraussetzung für die Übernahme der Genossenschaftsanteile ist, dass die Übernahme der Kautions vor Unterzeichnung des Mietvertrages zugesichert wurde und dass laufend Leistungen bezogen werden.

Da vor Unterzeichnung des Mietvertrages in die Genossenschaft eingetreten werden muss, sind der unterschriebene Mietvertrag und das Wohnungsübergabeprotokoll vom Leistungsberechtigten nachträglich einzureichen.

Die Übernahme der Genossenschaftsanteile soll als Darlehen erfolgen. Es gelten hierzu die weiteren Regelungen zur Mietkaution (siehe 1.3.4.1).

Ein eventuell zusätzlich zu zahlendes **Eintrittsgeld** ist nicht Bestandteil der Genossenschaftsanteile und ist gesondert als Kosten der Wohnungsbeschaffung gem. § 22 Abs. 6 SGB II als Beihilfe

zu gewähren.

Wird daneben ausnahmsweise noch eine **Mietkaution** verlangt, kann diese bis zur Obergrenze des § 551 BGB in Gestalt von drei Monatsgrundmieten auch nach § 22 Abs. 6 SGB II übernommen werden.

Zieht der Leistungsempfänger aus dem Zuständigkeitsbereich des Jobcenters, können die Genossenschaftsanteile nicht auf die andere Wohnung im Genossenschaftseigentum übertragen werden.

Steht das **minderjährige Kind** im Hilfebezug und beantragt die Übernahme der Genossenschaftsanteile für die eigene Wohnung, erhält es bei Vorliegen der Anspruchsvoraussetzungen und eines vom gesetzlichen Vertreter unterschriebenen Mietvertrags ebenfalls ein Darlehen. Der Darlehensantrag muss vom gesetzlichen Vertreter mitunterschrieben sein (§ 36 Abs. 2 S. 2 SGB I). Der Darlehensbescheid/ Aufrechnungsbescheid ergeht sowohl an das Kind, als auch an seinen gesetzlichen Vertreter.

#### 1.3.4.3 Tilgung des Darlehens

Die Rückzahlungsverpflichtung trifft den oder die Darlehensnehmer (gesamtschuldnerische Haftung bei mehreren Darlehensnehmern).

Soweit Leistungen nach § 24 Abs. 5 SGB II (Darlehen aufgrund von Vermögen) oder § 27 Abs. 3 SGB II (Leistungen an Auszubildende) erbracht werden, ist die Aufrechnung ausgeschlossen (§ 42 a Abs. 2 S. 3 SGB II).

In allen anderen Fällen wird die Darlehensrückzahlung wie folgt fällig:

**Während des Bezugs von Leistungen nach dem SGB II**, erfolgt die Tilgung des Darlehens ab dem Monat, der auf die Darlehensgewährung folgt. Hierzu werden 10 % der monatlichen Leistung eines jeden Darlehensempfängers einbehalten und zur Tilgung des Darlehens verwendet (§ 42 a Abs. 2 S. 1 SGB II). Die Gesamthöhe aller monatlichen Aufrechnungen ist gemäß § 43 Abs. 2 Satz 2 SGB II auf insgesamt 30 Prozent der maßgebenden Regelbedarfe begrenzt

**Bei Zahlung der abgetretenen Kautions** durch den Vermieter (i.d.R. nach Beendigung des Mietverhältnisses) besteht die Fälligkeit sofort in Höhe des noch nicht getilgten Darlehensbetrages. Deckt der Rückzahlungsbetrag des Vermieters (aufgrund einer teilweisen oder vollständigen Inanspruchnahme der Kautions durch den Vermieter) den noch ausstehenden Darlehensbetrag nicht, so ist das Restdarlehen weiterhin aufzurechnen.

**Nach Beendigung des Leistungsbezuges** ist der noch nicht getilgte Darlehensbetrag sofort fällig. Die Hinweise zu § 42a SGB II sind zu beachten.

#### 1.3.5 Sonstige Wohnungsbeschaffungskosten

Wohnungsbeschaffungskosten sind nur Aufwendungen, die mit dem Finden und Anmieten einer Wohnung verbunden sind (BSG, Urteil vom 16.12.2008, Az. B 4 AS 49/07 R), so z.B. Kosten für Zeitungsinserate und Wohnungsbesichtigungen. Können bei einem notwendigen Wohnungswechsel die Mietzeiträume wegen der Kündigungsfristen oder notwendigen Renovierungsarbeiten nicht nahtlos aufeinander abgestimmt werden, können zumutbar nicht abwendbare doppelte Mietaufwendungen („Überschneidungskosten“) bei der gebotenen weiten Auslegung der Normen nach vorheriger Zustimmung als Wohnungsbeschaffungskosten im Rahmen von § 22 Abs. 6 SGB II übernommen werden. Der Kunde hat jedoch insbesondere Bemühungen zur Benennung eines Nachmieters nachzuweisen. Im Einzelfall kann sich jedoch auch anbieten, die unangemessenen Unterkunftskosten i.S. des § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II über 6 Monate hinaus zu übernehmen, um doppelte Mietaufwendungen zu vermeiden und den notwendigen Wohnungswechsel nahtlos aufeinander abzustimmen.

Es ist davon auszugehen, dass im Landkreis Harburg nicht **maklergebundene Wohnungen** in ausreichender Anzahl vorhanden sind.

Maklerkosten werden daher grundsätzlich nicht übernommen. Nur in Ausnahmefällen kommt eine Übernahme in Betracht.

Eine **Mietvertragsausfertigungsgebühr** wird nicht übernommen, da der Mieter nicht verpflichtet ist, seinem Vermieter eine "Vertragsausfertigungsgebühr" für den Mietvertrag zu zahlen. Regelungen im Mietvertrag zur Vertragsausfertigungsgebühr sind gemäß § 134 BGB nichtig.

## VIII. Übernahme von Miet- und Energieschulden

Sofern laufend Leistungen für den Bedarf für Unterkunft und Heizung erbracht werden, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist (§ 22 Abs. 8 S. 1 SGB II). Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit eintreten droht (§ 22 Abs. 8 S. 2 SGB II).

### 1. Anspruchsvoraussetzungen

Für die Übernahme müssen folgende Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sein:

- Schulden i.S.d. SGB II
- Darlehensantrag
- die Erbringung von Leistungen für Kosten der Unterkunft und Heizung und
- Sicherung der Unterkunft oder Abwenden einer vergleichbaren Notlage wird erreicht
- Übernahme ist notwendig
- Übernahme ist gerechtfertigt

**Es ist der „Prüfbogen Miet- und Energierückstände“ zu verwenden.**

#### 1.1 Schulden

Schulden i.S.d. SGB II sind

- Zahlungsrückstände, die bereits vor der Beantragung von Grundsicherungsleistungen bestanden
- Zahlungsrückstände, die trotz korrekter Bewilligung von Leistungen für Unterkunft und Heizung entstehen, indem die Miete ganz oder teilweise nicht an den Vermieter weitergeleitet wird.

Es ist abzugrenzen von einem **noch nicht gedeckten Bedarf**. Ein solcher liegt vor, soweit in der Vergangenheit Bedarfe für Unterkunft und Heizung vom Träger (ganz oder teilweise) nicht berücksichtigt wurden und hier durch Zahlungsrückstände entstanden sind. Hier erfolgt eine Nachzahlung des fälligen Anspruchs nach § 22 Abs. 1 SGB II als Zuschuss. **Betriebs- und Heizkostennachzahlungen** aufgrund Mehrverbrauchs (nicht aufgrund unbezahlter Abschläge) fallen unter § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II. Unbezahlte Nebenkostennachzahlungen stellen keinen Kündigungsgrund dar (OLG Koblenz RE WM 1984, 269; LG Köln, LG Berlin und LG Hagen WM 1980, 255). Daher können diese im Rahmen des § 22 Abs. 8 SGB II nicht in Form eines Darlehens übernommen werden.

Eine während des Leistungsbezuges aufgrund einer Jahresabrechnung fällig werdende **Haushaltsstromkostennachforderung**, die auf einem erhöhten Verbrauch oder gestiegenen Kosten beruht, fällt nicht unter § 22 Abs. 8 SGB II. Soweit derartige Kosten vom Leistungsberechtigten geltend gemacht werden, ist die Gewährung eines Darlehens nach § 24 Abs. 1 S. 1 SGB II zu prüfen.

Wurden die Mietrückstände nach einer fristlosen Kündigung und einer Räumungsklage innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB ausgeglichen, so dass der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt ist, werden dem Mieter i.d.R. auch die **Anwalts- und Prozesskosten** auferlegt. Allerdings ist die fehlende Zahlung dieser Anwalts- und Prozesskosten kein erneuter Grund einer ordentlichen oder fristlosen Kündigung (BGH, VIII ZR 267/09 vom 14.7.2010). Daher werden in diesem Falle keine Anwalts- und Prozesskosten übernommen.



Ist die Schutzfrist nach § 569 BGB bereits abgelaufen, der Vermieter aber per Vertragsfortsetzungserklärung zur Fortsetzung des Mietverhältnisses bereit, kann er als Bedingung auch die Übernahme von angefallenen Anwalts- und Prozesskosten geltend machen. Dies gilt auch bei Kündigungen, die nicht nach § 569 BGB durch Zahlung unwirksam wird, da keine Kündigung innerhalb der letzten 2 Jahre erfolgte.

Erfolgt eine ordentliche Wohnungskündigung aufgrund einer nicht gezahlten **Mietkaution** (§ 573 Abs. 2 BGB), kann ebenfalls eine darlehensweise Übernahme gem. § 22 Abs. 8 SGB II erfolgen. Dies könnte erforderlich sein, wenn die Mietkaution z.B. aufgrund einer fehlenden Zusage nicht übernommen wurde.

Offene **Schadensersatzansprüche** des Vermieters gegenüber dem Mieter stellen ebenfalls keinen Kündigungsgrund dar.

## 1.2 Darlehensantrag

Es muss ein ausdrücklicher Antrag auf ein Darlehen vorliegen, der vom Kunden unterschrieben ist.

Steht das **minderjährige Kind** im Hilfebezug und beantragt die Übernahme von Miet-/ Energieschulden für die eigene Wohnung, erhält es bei Vorliegen der Anspruchsvoraussetzungen und eines vom gesetzlichen Vertreter unterschriebenen Mietvertrags ebenfalls ein Darlehen. Der Darlehensantrag muss vom gesetzlichen Vertreter mitunterschrieben sein (§ 36 Abs. 2 S. 2 SGB I). Der Darlehensbescheid / Aufrechnungsbescheid ergeht sowohl an das Kind, als auch an seinen gesetzlichen Vertreter.

## 1.3 Erbringung von Leistungen für Kosten der Unterkunft und Heizung

Anspruch haben nur Personen, die tatsächlich Leistungen für den Lebensunterhalt nach dem SGB II beziehen und bei denen Unterkunfts- und Heizkosten bei der Bemessung des Bedarfs berücksichtigt werden. Über den Anspruch muss noch nicht positiv entschieden worden sein. Es reicht auch, wenn der Antrag auf die laufenden Leistungen erst bei Beantragung der Übernahme der Miet-/ Energieschulden gestellt wird, ein Anspruch besteht und dieser auch ausgezahlt werden soll.

Personen, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen, können mithin keine Leistungen nach § 22 Abs. 8 SGB II erhalten. Hierzu zählen insbesondere Personen, die zwar dem Grunde nach zum leistungsberechtigten Personenkreis des § 7 SGB II gehören, die aber wegen des vorhandenen Einkommens oder Vermögens nicht hilfebedürftig sind. Diese Antragsteller sind an die SGB XII-Abteilung zu verweisen, da sie gem. § 21 S. 2 SGB XII einen Anspruch auf eine Schuldübernahme nach § 36 SGB XII haben könnten.

## 1.4 Sicherung der Unterkunft

Die Unterkunft ist bereits dann gefährdet, wenn eine Kündigung vorliegt. Die Schuldenübernahme für eine bereits geräumte oder vormals bewohnte Wohnung kommt nicht in Betracht. Es erfolgt keine Schuldenübernahme, wenn z.B. bereits eine andere Unterkunft gefunden wurde oder eine Zweitwohnung existiert. Eine Gefährdung der Unterkunft liegt auch nicht vor, wenn eine angemessene neue Wohnung gefunden werden kann, die konkret für den Leistungsberechtigten anmietbar ist (BSG, Urteil vom 17.06.2010, Az. B 14 AS 58/09 R).

Der Verlust der Wohnung kann nur drohen, wenn eine wirksame Kündigung vorliegt. Hier ist zwischen der fristlosen und der ordentlichen Kündigung zu unterscheiden.

Eine **fristlose Wohnungskündigung** kommt in Betracht, wenn der Mieter mit der Miete für zwei

aufeinanderfolgende Termine ganz oder in Höhe von zwei Monatsmieten insgesamt in Verzug gerät (§§ 543, 569 BGB). Die Kündigung von Wohnraum wegen Zahlungsverzuges ist jedoch gem. § 569 BGB unwirksam, wenn innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Klageerhebung der gesamte Mietrückstand bezahlt ist oder der SGB II-Leistungsträger sich zur Zahlung bereit erklärt. Allerdings ist hier zu beachten, dass eine solche Heilung dann ausscheidet, wenn der Mieter/Leistungsempfänger in den letzten zwei Jahren vor der Kündigung bereits von dem Vermieter schon einmal eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges erhalten hatte und diese durch Ausgleich des Rückstandes geheilt wurde. Eine erneute Heilung ist also insoweit ausgeschlossen (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 BGB). Ebenfalls können noch andere Gründe vorliegen, die den Vermieter zu einer ordentlichen Kündigung berechtigen. Es ist daher in jedem Fall vom Vermieter eine ausdrückliche Vertragsfortsetzungserklärung zu fordern.

Eine **ordentliche Wohnungskündigung** kommt in Betracht, wenn z.B. der Zahlungsrückstand mehr als eine Monatsmiete beträgt und der Mieter sich mindestens einen Monat im Zahlungsverzug befindet (§ 573 Abs.1, Abs. 2 Nr. 1 BGB). Auch in diesem Fall ist eine Vertragsfortsetzungserklärung zu fordern.

### 1.5 Abwenden einer vergleichbaren Notlage

Bei einer vergleichbaren Notlage handelt es sich um eine Situation, die sich ihrem Inhalt und Wesen nach mit der Gefährdung der Unterkunft vergleichen lassen. Das kann z.B. eine Kündigung aufgrund von Rückständen bei Gas oder auch Wasser sein, wenn die Unterkunft aufgrund einer Unterbrechung der Versorgung unbewohnbar zu werden droht oder bereits geworden ist.

Voraussetzungen für eine **Unterbrechung der Versorgung mit Gas** sind<sup>1</sup>:

1. bestehende Zahlungsverpflichtung wurde trotz Mahnung nicht erfüllt, und eine Androhungsfrist von 4 Wochen muss erfolglos abgelaufen sein.
2. Verhältnismäßigkeit zwischen der Unterbrechung und der Schwere der Zuwiderhandlung (Rückstand von mindestens 100 EUR)
3. keine Direktzahlung der laufenden und zukünftigen Verpflichtung durch den Grundsicherungsträger
4. Ankündigungsfrist von mindestens drei Werktagen

Liegen diese Voraussetzungen nicht vor und wurde dennoch eine Abstellung angedroht, so ist der Kunde an das Amtsgericht zum Erlass einer einstweiligen Verfügung gegen den Anbieter zu verweisen.

### 1.6 Notwendigkeit der Übernahme

Es muss ein Sachverhalt vorliegen, der die Annahme rechtfertigt, dass in absehbarer Zeit ein Fall der drohenden Wohnungslosigkeit oder eine vergleichbare Notlage eintritt. Dies ist grundsätzlich dann der Fall, wenn bereits die Kündigung wegen Rückständen ausgesprochen worden ist. Ein dahingehender Sachverhalt liegt dagegen noch nicht vor, wenn der Rückstände lediglich angemahnt wurden.

Weiterhin ist die Übernahme der Rückstände nur dann notwendig, soweit der Kunde die Notlage nicht durch seine Selbsthilfemöglichkeiten abwenden kann. Hierunter fällt insbesondere

- der Einsatz seines Schonvermögens und das seines Partners (§ 12 Abs. 2 S. 1 Nr. 1, 1a und 4 SGB II)
- Ratenzahlungsvereinbarung/ Stundung  
Die monatlichen Raten müssen allerdings zumutbar hoch sein

Sofern der Kunde bereits seinen Energieversorger gewechselt hat, ist die Übernahme von Schulden beim alten Versorger nicht notwendig.

### 1.7 Rechtfertigung der Übernahme

<sup>1</sup> vgl. Erläuterungen des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie unter Verweis auf die Grundversorgungsverordnungen Strom und Gas (jeweils § 19) sowie in den Netzanschlussverordnungen Strom und Gas (jeweils § 24)

Mit der Übernahme der Rückstände muss die Unterkunft langfristig bewohnbar gesichert werden können. Es reicht also nicht aus, die Mietschulden zu übernehmen, wenn die Versorgung mit Strom oder Gas nicht wiederhergestellt werden kann.

Die Übernahme scheidet daher grundsätzlich in folgenden Fällen aus:

- Es muss davon ausgegangen werden, dass der Mieter auch zukünftig seinen Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Vermieter/ Energieversorger nicht pünktlich und regelmäßig nachkommen wird.  
Dies ist dann anzunehmen, wenn der Mieter schon in der Vergangenheit anderen Zahlungsverpflichtungen Vorrang eingeräumt hat und er quasi „sehenden Auges“ eine Kündigung des Mietverhältnisses wegen seiner Mietschulden in Kauf genommen hat.
- Die Unterkunftskosten der Wohnung können nicht in vollem Umfang anerkannt werden, z.B., weil eine unangemessene Unterkunft bewohnt wird (LSG NSB, Urteil vom 04.09.2009, Az. L 13 AS 252/09 B ER).  
Wird eine Unterkunft bewohnt, deren Miete den Antragsteller wirtschaftlich überfordert, ist das Entstehen neuer Schulden in absehbarer Zeit zu befürchten. Der Zweck der langfristigen Sicherung der Unterkunft kann dann nicht erreicht werden.
- Die Unterkunft ist aktuell oder in naher Zukunft nicht mehr bedarfsgerecht.  
Dies ist der Fall, wenn ein Umzug z.B. wegen Familienzuwachs ohnehin ansteht. Das Gleiche gilt, wenn der Antragsteller gar nicht die Absicht hat, die Unterkunft noch längerfristig zu nutzen, etwa bereits Bemühungen unternommen hat, eine neue Wohnung zu finden oder gegebenenfalls bereits eine neue Unterkunft angemietet hat.

Weiterhin ist die Übernahme in nicht gerechtfertigt, wenn trotz ausreichenden Einkommens Mietrückstände wissentlich herbeigeführt wurden in dem Vertrauen darauf, dass das Jobcenter die Mietrückstände übernehmen würde (LSG NSB, Urteil vom 26.10.2006, Az. L 9 AS 529/06 ER). Hinweise hierauf könnten sich aus den Kontoauszügen des fraglichen Zeitraums ergeben.

## 2. Ermessensentscheidung

Dabei ist zwischen zwei Fallkonstellationen zu unterscheiden:

Wenn **die Wohnungslosigkeit** droht (§ 22 Abs. 8 S. 2 SGB II), sind die Mietschulden bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen in der Regel zu übernehmen.

Wohnungslosigkeit droht nur dann, wenn bereits eine Räumungsklage vorliegt und eine andere angemessene und konkret anmietbare Ersatzwohnung, durch die die Wohnungslosigkeit abgewendet werden könnte, nicht zur Verfügung steht. Der Verweis auf eine Obdachlosenunterkunft ist jedoch generell unzulässig.

Wenn **keine Wohnungslosigkeit** droht (§ 22 Abs. 8 S. 1 SGB II), ist eine Ermessensentscheidung über die Übernahme der Mietschulden zu treffen.

In die Ermessensentscheidung ist u.U. die Frage des Verschuldens im Hinblick auf die Entstehung der Mietrückstände einzustellen. Das Ermessen ist hierbei auch bei unmittelbar drohender Sperre der Energiezufuhr nicht reduziert, wenn sich die hilfebedürftige Person sozialwidriges, unwirtschaftliches und die Möglichkeiten der Selbsthilfe ignorierendes Verhalten entgegenhalten lassen muss (LSG NSB, Urteil vom 04.09.2009, Az. L 13 AS 252/09 B ER).

Bei der Abwägung ist auch die Höhe der Schulden im Hinblick auf die Kosten zu beachten, die bei einer Neuankmietung einer Wohnung entstünden. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass eventuell Kosten für eine Zwischenwohnung und die Einlagerung entstehen könnten, wenn noch keine konkret anzumietende Wohnung gefunden wurde.

### 3. Leistungserbringung

Die Leistungsgewährung erfolgt in der Regel nur als Darlehen (§ 22 Abs. 8 S. 4 SGB II). Die Zahlung ist nach Zustimmung des Antragstellers (als Darlehensbedingung) direkt gegenüber dem Gläubiger der Forderung zu leisten, um eine zeitgerechte Begleichung der Schulden und auch eine zweckgerechte Verwendung der Leistung sicherzustellen.

### 4. Rückzahlung des Darlehens

Die Rückzahlungsverpflichtung trifft den oder die Darlehensnehmer (gesamtschuldnerische Haftung bei mehreren Darlehensnehmern).

Soweit Leistungen nach § 24 Abs. 5 SGB II (Darlehen aufgrund von Vermögen) oder § 27 Abs. 4 SGB II (Leistungen an Auszubildende) erbracht werden, ist die Aufrechnung ausgeschlossen (§ 42 a Abs. 2 S. 3 SGB II).

In allen anderen Fällen wird die Darlehensrückzahlung wie folgt fällig:

**Während des Bezugs von Leistungen nach dem SGB II** erfolgt die Tilgung des Darlehens ab dem Monat, der auf die Darlehensgewährung folgt. Hierzu werden 10 % der monatlichen Leistung eines jeden Darlehensempfängers einbehalten und zur Tilgung des Darlehens verwendet (§ 42 a Abs. 2 S. 1 SGB II). Die Gesamthöhe aller monatlichen Aufrechnungen ist gemäß § 43 Abs. 2 Satz 2 SGB II auf insgesamt 30 Prozent der maßgebenden Regelbedarfe begrenzt.

**Bei Zahlung der abgetretenen Kautions** durch den Vermieter (i.d.R. nach Beendigung des Mietverhältnisses) besteht die Fälligkeit sofort in Höhe des noch nicht getilgten Darlehensbetrages. Deckt der Rückzahlungsbetrag des Vermieters (aufgrund einer teilweisen oder vollständigen Inanspruchnahme der Kautions durch den Vermieter) den noch ausstehenden Darlehensbetrag nicht, so ist das Restdarlehen weiterhin aufzurechnen.

**Nach Beendigung des Leistungsbezuges** ist der noch nicht getilgte Darlehensbetrag sofort fällig. Die Hinweise zu § 42a SGB II sind zu beachten.

## Anlage 1: Heizspiegel und Höchstwerte

Die Angemessenheitswerte für Heizkosten betragen:

### Laufende Heizkostenabschläge:

Heizart	Höchstwert in EUR pro Monat je m <sup>2</sup> angemessener Wohnfläche	
	ohne Warmwasser	mit Warmwasser
Erdgas*	1,28	1,42
Heizöl*	1,38	1,51
Fernwärme*	1,75	1,88
Wärmepumpe*	1,71	1,88
Holzpellets*	1,01	1,14
Strom (Nachtspeicher)	3,23	Keine Warmwasseraufbereitung
Normalstrom	15,25 kWh (Preis lt. Tarif des Stromanbieters)	Keine Warmwasseraufbereitung

### Feuerungsbeihilfe

#### Heizöl

Feuerungsperiode	2018/2019	2019/2020	2020/2021
Heizölpreis je Liter	0,80 EUR	0,70 EUR	0,45 EUR
Warmwasseraufbereitung* Aufschlag je m <sup>2</sup> je Jahr	1,50 EUR	1,55 EUR	1,60 EUR
Höchstwert Heizöl* je m <sup>2</sup> je Jahr (inklusive Warmwasseraufbereitung)	16,20 EUR	18,21 EUR	18,11 EUR

\* Bundesweiter Heizspiegel, erstellt von der co2online gGmbH

## Übrige Brennstoffbedarfe:

### Höchstwerte

Brennstoff	Angemessene Brennstoffmenge/ verbrauch je m <sup>2</sup> und Jahr bis zu	Kosten je m <sup>2</sup> und Jahr/ je Verbrauchseinheit bis zu
<b>Holz (Scheitholz)</b> ohne Warmwasser	0,15 Raummeter (RM)	<b>12,00 EUR</b> (1 RM = 80 EUR)
<b>Holzpellets*</b> inklusive Warmwasser	47,50 kg (228 kWh)*	<b>13,71 EUR*</b>
<b>Holzpellets*</b> ohne Warmwasser	42,50 kg (204 kWh)*	<b>12,11 EUR*</b>
<b>Flüssiggas</b> inklusive Warmwasser	18,6 kg (36,47 l bzw. 9,23 m <sup>3</sup> )	<b>18,24 EUR</b>
<b>Flüssiggas</b> ohne Warmwasser		<b>16,64 EUR</b>

### Richtwerte bei Propangas

Brennstoff	Angemessene Brennstoffmenge/ verbrauch bis zu	Kosten je Flasche
<b>Propangasflaschen</b> pro Wohnwagen im Sommer, außerhalb der Heizperiode	Etwa alle 2 Monate 1 Propangasflasche zu 33 kg zur Warmwasserzubereitung; kein wesentlicher Heizbedarf!	58,00 EUR je 33 kg- Flasche 19,80 EUR je 11 kg Flasche
<b>Propangasflaschen</b> pro Wohnwagen im Winter, d. h. während der Heizperiode vom 1.9. des laufenden Jahres bis zum 31.5. des darauffolgen- den Jahres	Wie oben; zusätzlich nach Bedarf für Beheizung ca. 1 Propangasflasche pro Woche zu 33 kg	Wie oben

\* Bundesweiter Heizspiegel, erstellt von der co2online gGmbH

## Anlage 2: Checkliste Betriebskosten Mietwohnungen

### Betriebskosten nach §§ 1 und 2 der Betriebskostenverordnung

umlagefähig	nicht umlagefähig
Wasserversorgung	Verwaltungskosten (Erstellen der Abrechnung)
Entwässerung	Bankgebühren
Heiz- und Warmwasserkosten	Porto- und Telefonkosten
Emissionsmessungen	Reparaturkosten (Instandhaltung, Instandsetzung)
Betriebsstrom und Wartung der Heizung	Wartungskosten für Klingelsprech-, Türschließ- und Rauchabzugsanlagen
Öltankrevision	Zinsen für einen Kredit
Schornsteinreinigung	Zinsabschlagssteuer auf Instandhaltungsrücklagen
Wartung und Überwachung des Aufzugs	Gastankmiete
Aufzugsversicherung	Reparaturkostenversicherung
Versicherungen (Gebäude-, Sach- und Haftpflicht, Feuer-, Sturmschaden-, Wasserschaden- und Gewässerschaden-, Glas- und Öltankversicherung)	Kosten der Wach- und Schließgesellschaft (Pfortner)
Grundsteuer	Rechtsschutz
Müllgebühren	Hausrat- und Mietausfallversicherung
Gemeinschaftsantenne/ Kabelanschluss	Umweltschadenversicherung
Hausmeister	Spülung der Fußbodenheizung
Allgemeinstrom	Kosten und Pflege einer Dachbegrünung (soweit vom Mieter nicht nutzbar)
Gebäudereinigung	Reinigung der Vordächer
Ungezieferbekämpfung	Fassadenreinigung
Straßenreinigung	Druck- und Dichtigkeitsprüfung der allgemeinen Gasleitung
Gartenpflege	Einmalige Kosten zur Beseitigung eines konkreten Ungezieferbefalls
Abrechnungsservice (verbrauchsabhängig)	Reparaturkosten des Aufzugs
Maschinelle Wascheinrichtungen	Beitrag zum Grundeigentümergeverein
Sonstiges (Sauna, Schwimmbad, Feuerlöscher, Müllschlucker)	
Deichverband	

## Anlage 3: Berechnungsbeispiele Schönheitsreparatur

Stand 30.7.2020

### Berechnungsgrundlage:

Wohnung 45 m<sup>2</sup>, 1 Raum, Küche, Bad, Flur (22 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup>, 6 m<sup>2</sup>, 7 m<sup>2</sup>), Deckenhöhe 2,40 m:  
Es errechnet sich eine Wandfläche von 129,50 m<sup>2</sup>. Für die Flächen von Türen (9 m<sup>2</sup>), Fenstern (6 m<sup>2</sup>), Fliesen, Heizung und Einbaumöbel (14,6 m<sup>2</sup>) werden 29,6 m<sup>2</sup> abgezogen, so dass eine Wandfläche von 100 m<sup>2</sup> verbleibt.

### Maßnahme Variante 1:

Entfernen der alten Tapete, Tapezieren mit Raufasertapete und einfaches Streichen der Wände und Zimmerdecken (da Untergrund nicht vorgestrichen, wird mit mehr Farbverbrauch kalkuliert)

Erforderter Raufasertapete, 8 Rollen zu 7 EUR* (je Rolle 0,53 x 25 m = 13,25 m <sup>2</sup> )	56,00 EUR
Wandfarbe, 22 l (Preis: für 11 l 49 EUR** ) + Reserve Arbeitsmittel	110,00 EUR
(Kleister, Tapezierbürste, Pinsel, Farbrolle, Abdeckfolie, Kreppband usw.)	<u>25,00 EUR</u>
Summe	191,00 EUR

Verschnitt und Farbreserve sind einberechnet.

191,00 EUR : 45 m<sup>2</sup> = **4,25 EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche**

### Maßnahme Variante 2:

Einfaches Streichen der Wände und der Zimmerdecken

Wandfarbe, 20 l für 145 m <sup>2</sup>	80,00 EUR
Arbeitsmittel (Pinsel, Farbrolle, Abdeckfolie, Kreppband usw.)	<u>20,00 EUR</u>
Summe	100,00 EUR

Farbreserve ist einberechnet.

100 EUR : 45 m<sup>2</sup> = **2,22 EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Eine größere Wohnung dürfte eher zu geringeren Kosten je m<sup>2</sup> führen.

\*OBI, Roller: Preisspanne 5,87- 6,82 EUR

\*\*Alpinaweiß, 11 l lt. Hersteller ausreichend für 88 m<sup>2</sup>, besitzt hohe Deckkraft und erfordert nur einmaliges Streichen.  
Preis bei Obi, Hornbach 48,74 bzw. 48,69 EUR/ 11 l