

Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung ab 2020

Bruttokaltmiete - Kaltmiete inklusive der kalten Betriebskosten ("Kaltnebenkosten")

Mietstufen		II	III	IV
Personenzahl	Wohnfläche (in qm) bis zu	bis zu: Betrag €	bis zu: Betrag €	bis zu: Betrag €
1	45	420	469	526
2	60	508	568	637
3	75	604	676	758
4	90	706	788	884
5	105	806	900	1.010
6	120	902	1.009	1.132
7	135	999	1.118	1.254
8	150	1.096	1.227	1.377
für jede weitere Person	15	97	109	123

in den kalten Betriebskosten sind unter anderem enthalten:

- Grundsteuer
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- Müllbeseitigung
- Schornsteinreinigung
- Gebäude- und Straßenreinigung
- Hauswart
- Personen- und Lastenaufzug
- Beleuchtung für gemeinsam benutzte Flächen
- Bürgersteigreinigung
- Wasserversorgung
- Grünpflege für gemeinschaftlich benutzte Flächen

Monatliche Abschlagszahlungen für Heizkosten im Regelfall:

Heizkosten (ohne Warmwasser)

1,16 € pro qm

zusätzlich für Warmwasserbereitung bei zentraler Warmwasserversorgung:

0,27 € pro qm

Mietstufe II:

Dettenheim
Gondelsheim
Kraichtal
Kürnbach
Linkenheim-Hochstetten
Oberhausen-Rheinhausen
Philippsburg
Walzbachtal
Zaisenhausen

Forst
Hambrücken
Kronau
Marxzell
Oberderdingen
Östringen
Sulzfeld
Waghäusel

Mietstufe III:

Bad Schönborn
Bretten
Karlsbad
Malsch
Obstadt-Weiher
Stutensee

Bruchsal
Graben-Neudorf
Karlsdorf-Neuthard
Pfintal
Weingarten

Mietstufe IV:

Ettlingen
Eggenstein-Leopoldshafen
Rheinstetten
Waldbronn

Sozialhilferichtlinien Baden-Württemberg

§ 22 SGB II

RdNrn.: 1-9

Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Änderungen Redaktionskreis SGB II am 03.12.2019:

- 1.1 Übernahme Kosten der Unterkunft nur für eine Wohnung
- 1.5 Ergänzung Urteil LSG SAN bei der Ausnahme vom Kopfteilsprinzip bei Mietkautionsdarlehen
- 1.5 Ausnahme vom Kopfteilsprinzip bei behinderten Mitbewohnern; LSG NSB
- 1.5 Keine Ausnahme vom Kopfteilsprinzip, wenn ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft von Leistungen ausgeschlossen ist, LSG BRB (noch nicht in der UAG KdU besprochen)
- 1.6 Ergänzungen aufgrund des BSG-Urteils zu höherem Wohnbedarf aufgrund Umgangsrecht (noch nicht in der UAG KdU besprochen)
- 1.7.1 Eintritt der Hilfsbedürftigkeit durch eine Heiz- und Betriebskostennachforderung im Monat der Fälligkeit, LSG NRW
- 1.7.2.1 Änderung der Beträge der Nichtprüfungsgrenze; Hinweis darauf, dass es sich nicht um eine Angemessenheitsgrenze handelt (Hinweis noch nicht in UAG KdU besprochen)
- 1.7.3 bei der Heizungsbeihilfe erfolgt keine Unterscheidung mehr zwischen laufendem Hilfebezug und sog. »Minderbemittelten« aufgrund Urteil des BSG
- 2.2 Die Ausführungen zur Unterbrechung beim Leistungsbezug (letzter Absatz) gehören unter 5., da sich das BSG-Urteil nicht auf § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II, sondern § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II (Erhöhung der KdU nach einem nicht erforderlichen Umzug) bezieht
- 4. Entscheidend ist, ob die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung durch die Rückzahlung oder das Guthaben tatsächlich gemindert werden; LSG BRB
- 6. Durch Einzug der Eltern / eines Elternteils wird die Wohnung des unter 25-Jährigen nicht zur »elterlichen Wohnung«; LSG BWB
- 7.1 Verweis im 5. Absatz auf § 44 Abs. 1 SGB II und nicht auf § 45 SGB III (noch nicht in UAG KdU besprochen)
- 7.5 Hinweis auf BSG-Urteil: Mietkautionsdarlehen sind nicht von der Aufrechnung nach § 42a Abs. 2 SGB II ausgenommen; Hinweise auf die Vermeidung einer Unterdeckung existenznotwendiger Bedarfe (noch nicht in UAG KdU besprochen)
- Redaktionelle Änderungen – statt (Leistungs)empfänger oder (Hilfe)empfänger wurde an folgenden Stellen auf Leistungsberechtigter geändert: 2.1, 1. und letzter Absatz; 2.2, Nrn. 2., 4. und 5.; 3., 1. Absatz, 6. Überschrift, – statt Empfänger wurde an folgenden Stellen auf Bezieher geändert: 9.1, 1. Absatz und 9.3.2.1, letzter Absatz.
- 8.1.1 und 8.1.2 – Korrektur der Überschrift

Richtlinien des Städte- und Landkreistages Baden- Württemberg zu den Kosten der Unterkunft

Stand: Redaktionskreis SGB II, 03.12.2019

1. Kosten der Unterkunft, Angemessenheit	4
1.1 Allgemeines.....	4
1.2. Kosten der Unterkunft bei Miete	6
1.2.1. Definition, Bestandteile	6
1.2.2. Renovierungskosten / Schönheitsreparaturen / Instandhaltung / Reparatur	6
1.2.3. Unwirksamkeit von Mietvertragsklauseln.....	8
1.2.4. Rückforderungsanspruch gegen Vermieter	9
1.3. Kosten der Unterkunft bei Wohneigentum	9
1.3.1. Zinsbelastung.....	9
1.3.2. Tilgungsbeträge	9
1.3.3. Weitere anzuerkennende Kosten	10
1.4. Kosten für die Einlagerung	11
1.5. Aufteilung der Unterkunfts-kosten.....	11
1.6. Besondere Wohnsituationen	13
1.6.1. Wohngemeinschaft	13
1.6.2. Betreutes Wohnen	13
1.6.3. Kosten der Unterkunft bei Kindern getrennt lebender Eltern.....	13
1.6.4. Kommunale Unterbringung	14
1.6.5. Beherbergungsbetriebe.....	14
1.6.6. Bundesfreiwilligendienst.....	14
1.6.7. Kinder in Einrichtungen der Eingliederungshilfe für Behinderte nach § 53 ff SGB XII ..	14
1.6.8. Kinder in Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen der Jugendhilfe	15
1.6.9. Mietverträge mit Verwandten	15
1.6.10. Wohnwagen, Wohnmobil.....	15
1.7. Betriebskosten und Heizung.....	15
1.7.1. Umfang und „Bedarfszeitpunkt“ der Betriebskosten	15
1.7.2. Beurteilung der Angemessenheit von Betriebs- und Heizkosten	16
1.7.2.1. einfache Prüfung (Nichtprüfungsgrenze).....	16
1.7.2.2. differenzierte Prüfung.....	17
1.7.2.3. Stromkosten für den Betrieb der Heizungsanlage	18
1.7.3. Heizungshilfe	18
1.7.4. Kosten für Warmwasserbereitung	19
1.7.5. Betriebs- und Heizkostenabrechnung	19
1.7.5.1. Nachzahlung (§ 22 Abs. 1)	19
1.8. Kosten für Haushaltsenergie	20
2. Senkung der Aufwendungen	21
2.1. Allgemeines.....	21
2.2. Aufforderung zur Kostensenkung	22
2.3. Voraussetzung zur fortgesetzten Übernahme unangemessener Kosten der Unterkunft und Heizung	22
3. Kosten für Instandhaltung und Reparatur bei Wohneigentum (§ 22 Abs. 2).....	23
4. Rückzahlungen Betriebs- und Heizkosten (§ 22 Abs. 3)	25
5. Zusicherung (§ 22 Abs. 4)	26
6. Sonderregelungen für Leistungsberechtigte unter 25 Jahren (§ 22 Abs. 5)	27
7. Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten (§ 22 Abs. 6)	29
7.1. Voraussetzungen zur Kostenübernahme.....	29

05.12.2019

7.2. Wohnungsbeschaffungskosten.....	30
7.3. Umzugskosten	31
7.4 Mietkautionen / Genossenschaftsanteile als Darlehen	31
7.5. Vorherige Zusicherung / Zuständigkeit	31
8. Umzug / Fallkonstellationen	32
8.1. Umzug in eine Wohnung im selben Vergleichsraum.....	32
8.1.1. ...mit höheren Aufwendungen.....	32
8.1.2. ...mit gleich hohen oder geringeren Aufwendungen	32
8.2. Umzug in eine Wohnung in einen anderen Vergleichsraum oder in das Gebiet eines anderen Grundsicherungsträgers	32
8.2.1. Aufwendungen sind höher als die Angemessenheitsgrenzen des neuen Trägers.....	32
9. Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft (§ 22 Abs. 8).....	33
9.1. Allgemeines.....	33
9.2. Mietschulden	34
9.3. Energieschulden.....	35
9.3.1 Abgrenzung Nachzahlung / Schulden	35
9.3.2. Voraussetzung für die Gewährung eines Darlehens nach § 22 Abs. 8 SGB II.....	35
9.3.2.1. Voraussetzungen für eine Versorgungssperre	35
9.3.2.2. Vorrangige Selbsthilfemöglichkeiten	36
9.3.2.3. Ermessenserwägungen	37
9.4. Nicht zweckentsprechende Verwendung von Kosten der Unterkunft und Heizkosten/Direktzahlung an Vermieter u. A. (§ 22 Abs. 7 SGB II).....	37

1. Kosten der Unterkunft, Angemessenheit

1.1 Allgemeines

Kosten der Unterkunft werden grundsätzlich nur in tatsächlicher und angemessener Höhe gewährt. Hierbei sind Mietwohnungen und Eigenheime/Eigentumswohnungen gleich zu behandeln (BSG, Urteil v. 07.11.2006, B 7b AS 2/05 R; LSG NRW, Beschluss v. 28.02.2006, L 9 B 99/05 AS ER; LSG FSB, Beschluss v. 15.12.2005, L 11 B 557/05 AS ER). Mietminderungen reduzieren die tatsächlichen Unterkunftskosten.

Kosten der Unterkunft werden nur für eine Wohnung übernommen. Sinn und Zweck der im Rahmen des SGB II zu gewährenden Leistungen für Unterkunft und Heizung ist die Befriedigung des Grundbedürfnisses, eine Wohnung als räumlichen Lebensmittelpunkt zu besitzen.

Werden mehrere Wohnungen genutzt, ist grundsicherungsrechtlich ein Wohnbedarf nur für die Wohnung anzuerkennen, die den Lebensmittelpunkt bildet, also (nur) für die Wohnung, die überwiegend genutzt wird (LSG BRB, Urteil v. 22.03.2018, L 29 AS 1852/16).

Das gilt nicht, wenn doppelte Mietaufwendungen als Wohnungsbeschaffungskosten übernommen werden. Siehe unter 7.2. (Siehe hierzu aber Terminbericht Nr. 51/19 des BSG vom 30.10.2019: Aufwendungen für die alte wie auch die neue Wohnung im Monat des Umzugs – sog. »Doppelmiete« – ist Anspruch nach § 22 Abs. 1 SGB II).

Einnahmen, die ein Leistungsberechtigter aus der Vermietung einer selbst genutzten Unterkunft erzielt, mindern die Kosten der Unterkunft (LSG HAM, Urteil v. 07.01.2013, L 4 AS 315/12).

Zur Konkretisierung des unbestimmten Rechtsbegriffs der Angemessenheit von Kosten der Unterkunft ist auf die zum früheren Sozialhilferecht entwickelten Rechtsgrundsätze zurückzugreifen (vgl. LSG Hamburg, Beschluss v. 28.09.2005, L 5 B 255/05 ER AS; LSG NSB, Urteil v. 23.03.2006, L 8 AS 388/05; BT-Drucksache 15/1516, S. 57).

Die Angemessenheit von Kosten der Unterkunft bemisst sich vor allem nach dem Bedarf des/der Leistungsberechtigten und den örtlichen Verhältnissen. Die angemessene Höhe von Kosten der Unterkunft errechnet sich als Produkt aus der für die Bedarfsgemeinschaft abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und dem nach den örtlichen Verhältnissen angemessenen Mietzins pro Quadratmeter (sog. Produkttheorie). Das bedeutet, dass nicht ein einzelner Faktor (Wohnfläche bzw. Miete in € je m²) herausgegriffen und als (un-) angemessen beurteilt werden darf, wenn der sich als Produkt ergebende Mietzins insgesamt angemessen ist. Der Hilfesuchende ist also grundsätzlich frei in seiner Entscheidung, ob er eine kleinere Wohnung in gehobener Wohnlage und/oder mit besserer Ausstattung zu einem höheren Preis je m² anmietet (BSG, Urteil v. 07.11.2006, B 7b 18/06 R; BSG, Urteil v. 07.11.2006, B 7b 10/06 R).

Bei den örtlichen Verhältnissen ist auf die am Wohnort in der Umgebung des Hilfebedürftigen marktüblichen Wohnungsmieten abzustellen (z.B. örtlicher Mietpreisspiegel). Dabei ist der untere Bereich vergleichbarer Wohnungen zumutbar, sofern Wohnungen in diesem Segment vor Ort zugänglich und verfügbar sind; insbesondere ist auf Ausstattung, Lage und Bau-substanz im einfachen unteren Segment abzustellen. Sofern keine Erkenntnismöglichkeiten bezüglich der marktüblichen Mietpreise vorhanden sind kann vorübergehend auf die Tabelle zu §§ 8 (alt), 12 Wohngeldgesetz zurückgegriffen werden.

Danach ist zu prüfen, ob nach der Struktur des Wohnungsmarktes tatsächlich auch die konkrete Möglichkeit gegeben ist, eine abstrakt als angemessen eingestufte Wohnung anmieten zu können. Ob ein Umzug zuzumuten ist entscheidet sich nach den Umständen des

Einzelfalles. Besteht eine solche konkrete Unterkunftsalternative nicht, sind die Aufwendungen für die tatsächlich gemietete Unterkunft als konkret angemessen anzusehen.

Zur Festlegung der Mietobergrenze (Vergleichsmiete) fordert das BSG ein „Schlüssiges Konzept“ (u.a. BSG, Urteil v. 17.12.2009, B 4 AS 27/09 R).

Bei einem 1-Personenhaushalt ist eine Wohnungsgröße bis zu maximal 45 m² anzuerkennen. Für jede weitere Person in der Bedarfsgemeinschaft sind bis zu maximal 15 m² zugrunde zu legen. Bei Schwangerschaft ist ab der 13. Schwangerschaftswoche beim Wohnraumbedarf das erwartete Kind grundsätzlich zu berücksichtigen.

Einen höheren Wohnflächenbedarf bei nachziehenden Familienangehörigen von Asylberechtigten und anerkannten Flüchtlingen kann erst dann berücksichtigt werden, wenn konkret feststeht, dass und wann ein Familiennachzug erfolgen wird und wie viele Personen dieser umfasst. Die bloße Mitteilung der Visumserteilung entspricht diesen Anforderungen nicht. (vgl. Schreiben des Landkreistages vom 26.11.2015, Nr.: 1284/2015 und Schreiben des Sozialministeriums Baden-Württemberg vom 24.11.2015)

Wenn ein Hilfebedürftiger zwischen mehreren Wohnungen innerhalb des genannten Rahmens wählen kann, ist ihm nach dem Grundsatz des Forderns (§ 2 SGB II) auch eine kostengünstigere Wohnung zuzumuten, wenn sie seinen Verhältnissen entspricht und für ihn angemessen ist (OVG Niedersachsen, Beschluss v. 29.09.1977, IV B 68/77 (FEVS 26, 371); zu § 22 Abs. 1 Satz 2: OVG Berlin, Urteil v. 01.06.1978, VI B 26.78 (FEVS 27, 146)).

Für den Fall, dass jemand bösgläubig, also zurechenbar sowohl in Kenntnis des zu erwartenden SGB II-Leistungsbezugs als auch unangemessener tatsächlicher Kosten der Unterkunft einen Mietvertrag über eine unangemessene Wohnung abschließt, brauchen die unangemessenen Kosten nicht vom Grundsicherungsträger übernommen zu werden (BSG, Urteil v. 17.12.2009, B 4 AS 19/09 R).

Mieteinnahmen für die teilweise (Unter-)Vermietung der selbst genutzten Unterkunft mindern generell die Kosten der Unterkunft und Heizung bis zur tatsächlichen Höhe. Darüber hinaus gehende Mieteinnahmen sind als Einkommen nach § 11 zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl für Mieter als auch für Eigentümer von Wohnraum (z.B. Mehrfamilienhaus); insbesondere dann, wenn die Kosten unangemessen hoch sind und eine Verpflichtung zur Senkung der Aufwendungen besteht (BSG, Urteil v. 06.08.2014, B 4 AS 37/13 R).

Zum Bedarf für die Unterkunft gehören nicht Kosten für Verköstigung, Beleuchtung, Bedienung, Wäsche und Ähnliches. Zum Bedarf gehört ebenfalls nicht die Übernahme der Gebühren für einen Kabelanschluss (Errichtung eines Kabelanschlusses bzw. Gebühren für dessen laufende Nutzung), es sei denn, die Kabelanschlussgebühren werden von Vermieter zwingend verlangt oder aufgrund eines bindenden Beschlusses der Eigentümerversammlung erhoben (BSG, Urteil v. 24.03.2015, B 8 SO 22/13 R; BSG, Urteil v. 19.02. 2009, B 4 AS 48/08 R; BSG, Urteil v. 24.02.2011, B 14 AS 75/10 R; LSG BWB, Urteil v. 24.05.2007, 7 AS 3135/06; LSG BRB, Beschluss v. 04.05.2006, L 5 B 1401/05 AS ER; LSG SAN, Urteil v. 24.06.2014, L 4 AS 98/11).

Bei Personen, die keinen Anspruch auf laufende Leistungen nach dem SGB II haben, weil ihr Einkommen geringfügig über dem Bedarf liegt (sog. Minderbemittelte) ist ein eventueller einmaliger zusätzlicher Bedarf lediglich im laufenden Monat zu berücksichtigen.

Als zusätzlicher Bedarf kommt beispielsweise in Betracht:
Nebenkostennachzahlung
Wohnungsbeschaffungskosten

05.12.2019

Bezüglich der Heizkosten siehe 1.7.3.2. ohne laufenden Leistungsbezug („Minderbemittelte“)

Zum Vorrang von Wohngeld siehe Richtlinien/Fachliche Hinweise zu § 12a.

1.2. Kosten der Unterkunft bei Miete

1.2.1. Definition, Bestandteile

Miete im Sinne dieser Ausführungen ist die Grundmiete ohne Betriebs- und Nebenkosten, ohne die Kosten für Heizung und ohne die Kosten für zentral bereitetes Warmwasser. Zuschläge für Möblierung sind Kosten der Unterkunft und zählen zur Nettokaltmiete, wenn die Wohnung nicht ohne die Möbel anmietbar ist. Die Kosten sind zu übernehmen, soweit sie zusammen mit dem Nettokaltmietzins angemessen sind.
(BSG, Urteil v. 05.07.2009, B 14 AS 14/08 R)

Die Miete für eine Garage oder einen Stellplatz kann nur unter Anlegung strenger Maßstäbe ausnahmsweise berücksichtigt werden. Die Übernahme der diesbezüglichen Kosten kommt grundsätzlich nur in Betracht, wenn die Anmietung der Garage oder des Stellplatzes zwingend im Zusammenhang mit der Anmietung der Wohnung steht und der Mietpreis sich auch unter Berücksichtigung der Kosten für die Garage innerhalb der angemessenen Kosten der Unterkunft bewegt. In der Regel ist aber eine Weitervermietung zumutbar (LSG BWB, Urteil v. 21.09.2018, L 12 AS 346/18; BSG, Urteil v. 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R; LSG FSB, Urteil v. 13.09.2007, L 11 AS 150/07; SG Nürnberg, Urteil v. 22.02.2006, S 13 AS 88/05). Sofern kein Betrag für die Garagen / Stellplatzmiete ausgewiesen ist, muss dabei auf ortsübliche Sätze zurückgegriffen werden.

Die Rechtmäßigkeit einer Mieterhöhung richtet sich nach §§ 557 ff BGB. Insbesondere die Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 Satz 1 BGB ist zu beachten. Demnach darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach §§ 559 und 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als 20 % erhöhen. Gilt für den Stadt- oder Landkreis die Kappungsgrenzen-Verordnung Baden-Württemberg darf die Erhöhung nach § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB innerhalb von drei Jahren lediglich 15 % betragen.

Der Leistungsberechtigte hat Anspruch auf Übernahme einer Mieterhöhung gemäß § 559 BGB aufgrund einer durchgeführten Modernisierung durch den Vermieter. Soweit Kosten für eine Modernisierung wirksam umgelegt wurden, zählen sie zu der vertraglich geschuldeten Grundmiete. Die vorherige Zusicherung des Grundsicherungsträgers zur Modernisierung ist nicht erforderlich (BSG, Urteil v. 23.08.2012, B 4 AS 32/12 R).

Wohnt der Mieter nach Ende des Mietvertrages weiterhin in der Wohnung, steht dem Vermieter nach § 546a BGB eine Nutzungsentschädigung zu, die Kosten der Unterkunft darstellt (LSG FSB, Urteil v. 14.05.2014, L 11 AS 261/12; LSG NRW, Beschluss v. 18.01.2013, L 6 AS 2124/11 B).

1.2.2. Renovierungskosten / Schönheitsreparaturen / Instandhaltung / Reparatur

Instandhaltung bedeutet Erhaltung des vertrags- und ordnungsgemäßen Zustandes der Mietsache, also Beseitigung der durch Abnutzung, Alter und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen und sonstigen Mängel.

Schönheitsreparaturen sind Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind, wie etwa Tapezieren oder Streichen von Wänden und Decken oder Heizkörpern.

Sonstige Reparaturen sind solche, die auf anderen Ursachen beruhen oder anderen Zwecken dienen.

Instandhaltungskosten und Schönheitsreparaturen gehen grundsätzlich zu Lasten des Vermieters, weil es ihm gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB obliegt, die Mietsache während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Allerdings werden diese Kosten i.d.R. im Mietvertrag dem Mieter auferlegt.

Reparaturen, die z.B. nach nicht vertragsgemäßem Gebrauch notwendig werden, können auch unabhängig vom Vorliegen einer vertraglichen Vereinbarung zu Lasten des Mieters gehen (BSG, Urteil v. 19.03.2008, B 11b AS 31/06 R).

Die Kosten für – mietvertraglich wirksam geschuldete – Schönheitsreparaturen in einem laufenden Mietverhältnis sind Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 (BSG, Urteil v. 19.03.2008, B 11b AS 31/06 R).

Vermieter haben grundsätzlich bei einer Neuvermietung die Wohnung bezugsfertig zu übergeben (§ 535 BGB). Deshalb sind grundsätzlich Renovierungskosten bei Einzug nicht zu übernehmen (LSG NSB, Beschluss v. 10.01.2007, L 13 AS 16/06 ER). Wenn im Einzelfall dennoch eine Einzugsrenovierung mietvertraglich wirksam geschuldet wird und erforderlich sein sollte, können diese Aufwendungen im angemessenen Umfang als einmalige Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 Satz 1 übernommen werden. Entsprechend der Rechtsprechung des BSG ist dabei ein einfacher Standard ausreichend (BSG, Urteil v. 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R).

Zuständig ist der Träger, der für die Kosten der Unterkunft der zu renovierenden Wohnung zuständig ist.

Forderungen auf der Basis von unwirksamen Klauseln sind unabhängig von ihrer Höhe unangemessen.

(BSG, Urteil v. 24.11.2011, B 14 AS 15/11 R)

Zum Vorgehen bei unwirksamen Klauseln und Forderungen des Vermieters s. unter 1.2.3.

Beispiele für vordruckte unwirksame Klauseln in Formularymietverträgen (siehe § 305 Abs. 1 BGB):

- Art der Renovierung: „Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Der Mieter darf nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abweichen.“ Diese Klausel schränkt den Mieter unangemessen dabei ein, die Wohnung nach seinem eigenen Geschmack zu renovieren.
- Tapetenklausel: „Insbesondere hat der Mieter bei seinem Auszug die ... Wand- und Deckentapeten zu beseitigen.“
- Renovierung bei Auszug: „Die Mieträume sind bei Auszug ... (und ohne Rücksicht auf den Zeitablauf für vereinbarte Schönheitsreparaturen) in fachmännisch renoviertem Zustand zurückzugeben.“ Diese doppelte Pflicht zur Renovierung (nach Zeitplan während der Mietzeit und bei Auszug) ist unangemessen. Der Mieter muss weder während der Mietzeit noch bei Auszug renovieren.

- Zeitplan: „Der Mieter ist ... verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen ... in den Mieträumen, wenn erforderlich, mindestens aber in der nachstehenden Zeitfolge fachgerecht auszuführen.“ „Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen in ... in einem Zeitraum von drei Jahren, in ... in einem solchen von fünf Jahren und in ... in von sieben Jahren durchzuführen, soweit nicht nach dem Grad der Abnutzung eine frühere Ausführung erforderlich ist.“ „Der Mieter ist verpflichtet, die ... notwendig werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen (...).“ Die Wohnung ist also nicht bei Bedarf, sondern nach Zeitablauf zu renovieren. Auch den Hinweis auf die „üblichen Fristen“ wird ein bedarfsunabhängiger Renovierungsplan vorgeschrieben.
- Quoten-/Abgeltungsklausel: „Zieht der Mieter vor Ablauf der für die Schönheitsreparaturen vorgesehenen Fristen aus, so muss er seiner Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch Zahlung des unten ausgewiesenen Prozentsatzes der Kosten der Schönheitsreparaturen nachkommen.“ Auch diese Klausel ist bedarfsunabhängig und damit unwirksam.
- Einzugsrenovierung: Die vorformulierte Klausel, dass der Mieter beim Einzug renovieren muss, ist unwirksam (OLG Hamburg, Urteil v. 13.09.1991, 4 U 201/90). Der Mieter wäre sonst verpflichtet, durch den Vormieter verursachte Schäden zu beheben.

Sofern auch nur eine dieser Klauseln im Mietvertrag unwirksam ist hat der Vermieter die Aufwendungen für die Schönheitsreparaturen selbst zu tragen (zum SGB XII: LSG BWB, Urteil v. 19.02.2009, L 7 SO 1131/07).

Der Vermieter von frei finanziertem Wohnraum ist nicht berechtigt, im Falle der Unwirksamkeit einer Klausel zur Vornahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter von diesem eine Mieterhöhung in Form eines Zuschlags zur Vergleichsmiete zu verlangen (BGH, Urteil v. 09.07.2008, VIII ZR 181/07).

Zu den Kosten der Auszugsrenovierung gehört nicht die Beseitigung von Schäden der Mietsache durch nicht vertragsgemäßen Gebrauch, da diese ggf. aus dem Regelbedarf zu erbringen sind. Entrümpelung und Endreinigung sind vom Leistungsberechtigten im Rahmen des Selbsthilfegrundsatzes grundsätzlich selbst vorzunehmen. (LSG BRB, Urteil v. 12.02.2014, L 18 AS 2908/12; LSG MVP, Urteil v. 27.05.2010, L 8 AS 71/08; LSG NSB, Beschluss v. 08.03.2012, L 13 AS 22/12 B ER).

Soweit im Einzelfall für den Erhalt der Wohnung die Übernahme der Kosten für eine Entmüllung der Wohnung bei sog. „Messies“ erforderlich ist, können hierfür Leistungen nach § 67 SGB XII i.V.m. § 4 der VO zu § 67 SGB XII in Betracht kommen. Der Bedarf resultiert aus einem Fehlgebrauch der Wohnung und ist daher nicht den Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII zuzuordnen (LSG NSB, Beschluss v. 08.03.2012, L 13 AS 22/12 B ER)

1.2.3. Unwirksamkeit von Mietvertragsklauseln

Zivilrechtlich unwirksam vereinbarte Mietforderungen sind unabhängig von ihrer tatsächlichen Höhe unangemessen. Aber eine möglicherweise unwirksame Klausel berechtigt den Grundbesitzer nicht ohne weiteres zur Leistungsverweigerung. Hält der Leistungsträger die Klausel für unwirksam, muss er den Leistungsberechtigten über seine Rechtsauffassung im Rahmen eines Kostensenkungsverfahrens informieren; denn auf unwirksamen Vereinbarungen beruhende Aufwendungen sind nicht angemessen.

(BSG, Urteil v. 22.09.2009, B 4 AS 8/09 R; BSG, Urteil v. 24.11.2011, B 14 AS 15/11 R)

Der Leistungsberechtigte ist aufzufordern, ggf. unter Zuhilfenahme des Mietervereins oder der Rechtsberatung des Amtsgerichts gegen seinen Vermieter vorzugehen. Die Kosten dafür können als Kosten der Unterkunft übernommen werden. (BSG, Urteil v. 24.11.2011, B 14 AS 15/11 R).

1.2.4 Rückforderungsanspruch gegen Vermieter

Hat das Jobcenter versehentlich über das Ende des Mietverhältnisses hinaus Mieten an den Vermieter gem. § 22 Abs. 7 SGB II bezahlt, so besteht ein direkter Rückforderungsanspruch nach § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB des Jobcenters gegenüber dem Vermieter. Dies setzt voraus, dass der Vermieter beim Erhalt der Zahlung wusste (z.B. weil der Mieter ausgezogen ist), dass ihm die Mietzahlungen nicht mehr zustanden (BGH, Urteil v. 31.01.2018, VIII ZR 39/17).

1.3. Kosten der Unterkunft bei Wohneigentum

1.3.1. Zinsbelastung

Im Rahmen der Angemessenheitsprüfung ist eine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern nicht zu rechtfertigen (BSG, Urteil v. 7.11.2006, B 7b AS 2/05 R).

Bei einer geschützten Immobilie sind Schuldzinsen nur in angemessener Höhe zu übernehmen. Gegebenenfalls ist eine Frist von bis zu sechs Monaten zur Senkung einzuräumen (LSG BWB, Beschluss v. 31.08.2006, L 13 AS 2759/06 ER-B; LSG BWB, Beschluss v. 26.07.2006, L 13 AS 1620/06 ER-B).

Bei einer nicht geschützten Immobilie ist die Zinsbelastung von Anfang an nur in angemessenem Umfang zu übernehmen; die 6-Monats-Frist zur Senkung der Unterkunftskosten ist nicht anzuwenden, da dies sonst eine unzulässige Finanzierung eines nicht geschützten Vermögensgegenstandes darstellen würde (LSG BWB, Urteil v. 18.10.2007, L 7 SO 4636/06).

Ergibt sich wegen auffallend ungünstiger Finanzierung einer Immobilie ein besonders hoher Zins, so kann dieser in entsprechendem Umfang nicht übernommen werden (siehe hierzu § 2 Abs. 2 SGB II; Grundsatz des Forderns). Dem Hilfebedürftigen kann ggf. zugemutet werden, durch geeignete Maßnahmen (Umschuldung) die Schuldzinsen zu senken. Auch eine Hilfe nach § 5 Abs. 2 SGB II i.V.m. § 34 SGB XII kommt insoweit in der Regel nicht in Betracht.

Soweit sich durch die Eigenheimzulage die Zinsbelastung mindert ist diese Änderung bei den Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen (BSG, Urteil v. 18.02.2010, B 14 AS 74/08 R). Zur Frage der Eigenheimzulage als Einkommen siehe § 1 Abs. 1 Nr. 7 ALG II-VO.

1.3.2. Tilgungsbeträge

Tilgungsbeträge für Darlehen, die zum Bau oder Erwerb eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung aufgenommen worden sind, können grundsätzlich nicht berücksichtigt werden. Die Leistungen nach dem SGB II sind auf die aktuelle Existenzsicherung beschränkt und sollen nicht der Vermögensbildung dienen (BSG, Urteil v. 07.11.2006, B 7 AS 8/06 R; BSG, Urteil v. 22.08.2012, B 14 AS 1/12 R).

Tilgungsaufwendungen werden nicht schon dann zu berücksichtigungsfähigen Kosten der Unterkunft, wenn sie vom Nutzer dem Kreditgeber gegenüber als Gesamtschuldner nach §

421 BGB geschuldet werden und der andere, der die Wohnimmobilie selbst nicht nutzt, keine Zahlungen leistet (BSG, Urteil v. 22.08.2012, B 12 AS 1/12 R).

Nur in besonders gelagerten Einzelfällen können unter den folgenden Voraussetzungen ausnahmsweise Tilgungsraten berücksichtigt werden, wobei alle Voraussetzungen erfüllt sein müssen:

- es muss sich um geschütztes Vermögen i.S.d. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 handeln,
- die Berücksichtigung muss unverzichtbar, gerechtfertigt und notwendig zur Erhaltung des Wohnraums sein, um eine konkret drohende Wohnungslosigkeit zu vermeiden (LSG NRW, Urteil v. 25.11.2010, L 7 AS 57/08),
- die Übernahme der Tilgungsbeiträge muss geeignet sein, die drohende Wohnungslosigkeit zu verhindern,
- die Möglichkeit der Tilgungsaussetzung, -streckung oder Umschuldung sind ausgeschöpft, um die Tilgungsraten so niedrig wie möglich zu halten,
- das Eigenheim / die Eigentumswohnung muss weitgehend abbezahlt sein (Indiz dafür: Tilgungsanteil an der monatlichen Rate 80 %),
- das Eigenheim muss außerhalb der Hilfebedürftigkeit (dazu gehört auch der Bezug von Arbeitslosenhilfe) erworben worden sein und
- die für Mieter geltenden Höchstgrenzen dürfen nicht überschritten werden.

(BSG, Urteil v. 03.12.2015, B 4 AS 49/14 R, BSG, Urteil v. 18.06.2008, B 14/11b 67/06 R; BSG, Urteil v. 07.07.2011, B 14 AS 79/10 R)

1.3.3. Weitere anzuerkennende Kosten

Bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen sind als weitere Kosten der Unterkunft anzuerkennen:

- Steuern vom Grundbesitz,
- Versicherungsbeiträge, z.B. für eine Gebäudebrand-, Feuer-, Diebstahlversicherung,

Für Eigentumswohnungen gilt ergänzend:

- Kosten für die Hausverwaltung
- Eine Instandhaltungsrücklage nur, wenn sich eine Pflicht dazu aus der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung und entsprechenden Beschlüssen der Eigentümerversammlung ergibt – siehe Protokoll der Eigentümerversammlung – (BSG, Urteil v. 22.08.2012, B 14 AS 1/12 R).
- Eine nach dem Wohnungseigentumsgesetz von der Eigentümerversammlung beschlossene Sonderumlage zur Instandsetzung ist im Monat der Fälligkeit als Bedarf zu berücksichtigen (BSG, Urteil v. 18.09.2014, B 14 AS 48/13 R; LSG NRW, Urteil v. 28.02.2013, L 7 AS 506/11). Zur Angemessenheit s. unter 3.

Periodisch (jährlich, halbjährlich oder vierteljährlich) anfallende Aufwendungen sind nur im Monat der Fälligkeit als Bedarf anzuerkennen (BSG, Urteil v. 29.11.2012, B 14 AS 36/12 R). Hinweis: Grundsätzlich einmalige Transferleistungen führen dann nicht zum Ausschluss von Wohngeld nach § 1 Abs. 2 WoGG bzw. zur Unwirksamkeit einer Wohngeldbewilligung nach § 28 Abs. 3 WoGG, wenn diese Leistung lediglich für einen Monat zum Ausschluss vom Wohngeld bzw. zur Unwirksamkeit der Bewilligung führen würde. Grundsätzlich einmalige Transferleistungen sind insoweit ausschließlich Leistungen für

- Erstaussstattungen für Wohnungen einschließlich Haushaltsgeräten,
- Erstaussstattungen für Bekleidung, auch bei Schwangerschaft und Geburt,
- (mehrtätige Klassenfahrten nach schulrechtlichen Bestimmungen),
- Betriebskostennachzahlungen sowie
- Brennstoffe für eine zukünftige Heizperiode.

(Erlass zur Durchführung des Wohngeldgesetzes des BMVBW vom 18.11.2005)

Enthält das Gebäude weitere Wohnungen oder vermietbare Räume, so sind die anerkannten Lasten entsprechend aufzuteilen.

Erhaltungsaufwandspauschalen können bei Eigenheimen nicht berücksichtigt werden (BSG, Urteil v. 03.03.2009, B 4 AS 38/08 R).

1.4. Kosten für die Einlagerung

Kosten für Einlagerung von angemessenem Hausrat u.a. sind unter folgenden Voraussetzungen im Rahmen des § 22 I zu übernehmen (BSG, Urteil v. 16.12.2008, B 4 AS 1/08 R):

Die Gegenstände müssen den persönlichen Grundbedürfnissen des Hilfebedürftigen oder dem Wohnen dienen (nicht: ausgesprochene Sammelleidenschaft oder unvernünftige Vorratshaltung). Die Angemessenheit beurteilt sich nach folgenden Kriterien:

- die Höhe der Gesamtkosten der angemieteten Räumlichkeiten (Wohnung und Lagerraum) muss sich innerhalb der örtlichen Angemessenheitsgrenzen des gewöhnlichen Aufenthalts bewegen;
- es darf sich nicht um zu verwertendes Vermögen handeln;
- die isolierte Miete für den zusätzlichen Lagerraum muss gemessen am Wert der eingelagerten Güter wirtschaftlich sein.

Die angemieteten Räumlichkeiten können im Zuständigkeitsbereich unterschiedlicher SGB II - Träger befinden. Der Träger des gewöhnlichen Aufenthalts ist in diesen Fällen auch für die Einlagerungskosten zuständig.

1.5. Aufteilung der Unterkunftskosten

Grundsatz: Die Aufteilung von Unterkunftskosten ist grundsätzlich nach „Kopfteilen“ vorzunehmen. In der Regel bestehen keine Bedenken dagegen, dass die Aufteilung nach der Zahl der Haushaltsangehörigen vorgenommen wird, wenn keine besonderen Umstände zum Wohnbedarf dargetan werden.

Ausnahmen vom Kopfteilprinzip:

- **Untervermietung:** Ein Teil der Unterkunft wird vom Leistungsberechtigten untervermietet. Sein KdU-Bedarf bemisst sich dann nicht nach Kopfteilen, sondern mindert sich um tatsächlich erzielte Untermieteinnahmen. Werden keine Untermieteinnahmen erzielt, bleibt der KdU-Bedarf in voller, ggf. angemessener Höhe erhalten. Der Leistungsberechtigte ist bei der Durchsetzung seiner Ansprüche gegen den Mieter zu unterstützen (BSG, Urteil v. 29.11.2012, B 14 AS 161/11 R).
- **Wohngemeinschaften** s. unter 1.6.1.
- **Sanktion eines Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft:** Zunächst sind Sachleistungen nach § 31a Abs. 3 SGB II in Form einer Direktüberweisung des KdU-Anteils zu prüfen. Eine faktische „Mithaftung“ für ein nach dem SGB II sanktioniertes Fehlverhalten des Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft sieht das SGB II nicht vor. Ist eine Gewährung von Sachleistungen nicht möglich, ist vom Kopfteilprinzip abzuweichen und die KdU-Anteile für die übrigen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft entsprechend zu erhöhen (BSG, Urteil v. 23.05.2013, B 4 AS 67/12 R). Der Kopfteil des sanktionierten Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft wird zuvor um eigenes bereinigtes Einkommen oder Vermögen gemindert (BSG, Urteil v. 02.12.2014, B 14 AS 50/13 R).
- **Darlehen zur Deckung von Mietschulden und Energieschulden** sind abweichend vom Kopfteilprinzip nur den (miet-)vertraglich Verpflichteten gesamtschuldnerisch zu gewähren, i.d.R. also nicht den minderjährigen Kindern (BSG, Urteil v. 18.11.2014, B 4 AS 3/14 R; LSG FSS, Beschluss v. 24.02.2015, L 2 AS 1444/14 B ER).

05.12.2019

- Ein Darlehen für eine Mietkaution ist abweichend vom Kopfteilprinzip nur den (miet-) vertraglich Verpflichteten gesamtschuldnerisch zu gewähren (LSG SAN, Urteil v. 18.10.2018, L 5 AS 295/18; LSG FSS, Beschluss v. 27.08.2018, L 7 AS 705/18 B ER).
- Ortsabwesenheit: Keine Aufteilung der KdU nach Kopfbzahl bei Ortsabwesenheit im Vorhinein unter sechs Monaten (BSG, Urteil v. 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R).
- Inhaftierung: Solange nicht mindestens einem Partner der Wille zur Fortsetzung der Lebensgemeinschaft fehlt, wird die Bedarfsgemeinschaft auch während der Inhaftierung beibehalten. Der Unterkunftsbedarf wird auf die übrigen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft aufgeteilt. Sind die KdU bezogen auf die übrigen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft unangemessen hoch, ist nach Ablauf von sechs Monaten zu prüfen, ob ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten ist.
- Bei vertraglich vereinbarten Wohnrechten, wenn keine Aufteilung nach Kopfteilen vereinbart ist (BSG, Urteil v. 29.11.2012, B 14 AS 36/12 R).
- Temporäre Bedarfsgemeinschaft: Wird eine Wohnung nur im Rahmen des besuchsweisen Umgangsrechts genutzt, liegt mangels Lebensmittelpunkt des Kindes keine gemeinsame Nutzung dieser Wohnung vor. Das Kind hat insoweit keinen Anspruch auf einen Anteil der Kosten für Unterkunft und Heizung dieser Wohnung (BSG, Urteil v. 17.02.2016, B 4 AS 2/15 R). Zum möglicherweise höheren Wohnbedarf des umgangsberechtigten Elternteils siehe RdNr. 1.6.3.
- Eine Ausnahme vom Kopfteilsprinzip ist bei behinderten Mitbewohnern (Berücksichtigung eines höheren Anteils an den der Kosten der Unterkunft und Heizung) nur dann möglich, wenn die tatsächlichen Aufwendungen nach den Umständen des Einzelfalles eindeutig dem z.B. wegen Behinderung oder Pflegebedürftigkeit spezifischen Unterkunftsbedarf dieses Bewohners zugeordnet werden können. (LSG NSB, Urteil v. 23.05.2018, L 13 AS 59/16)

Keine Ausnahme vom Kopfteilprinzip:

- Dauerhafte Aufnahme von Kindern zur Vollzeitpflege nach § 33 SGB VIII in den Haushalt von Leistungsberechtigten: Hier keine Ausnahme vom Kopfteilprinzip, auch wenn der nach SGB VIII berücksichtigte Unterkunftsbedarf der Kinder hinter ihrem nach Kopfbzahl ermittelten Anteil an den Wohnungskosten zurückbleibt. Eine mögliche Deckungslücke wird über eine abweichende Bemessung der Leistungen nach § 39 Abs. I, II, IV Satz 1 SGB VIII ausgeglichen (BSG, Urteil v. 27.01.2009, B 14/7b AS 8/07 R RN 19).
- Stellt ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft keinen Antrag auf Leistungen, werden für die übrigen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft nur deren Kopfteile (ohne den Kopfteil der Person, die keinen Antrag gestellt hat) anerkannt (BSG, Urteil v. 14.06.2018, B 4 AS 23/17 R).
- Ist die Hilfsbedürftigkeit eines Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft aufgrund fehlender Mitwirkung ungewiss, bleibt dessen Kopfteil unberücksichtigt (BSG, Urteil v. 14.02.2018, B 14 AS 17/17 R).
Beispiel: Die Eltern und der volljährige Sohn leben zusammen in einer Wohnung. Die Miete beträgt 600 Euro. Der Sohn ist selbständig Erwerbstätigkeit und weist dem Jobcenter nicht nach, über welche Einkünfte er verfügt. Die Leistungen werden wegen fehlender Mitwirkung versagt (§ 66 SGB I). Anders als bei einer Sanktion (§ 31 ff SGB II, siehe unter Ausnahme vom Kopfteilprinzip) werden bei den Eltern nur ihre beiden Mietanteile (insgesamt 400 Euro) berücksichtigt.
- Ist ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft von Leistungen ausgeschlossen, bleibt dessen Kopfteil unberücksichtigt (LSG BRB, Urteil v. 31.05.2018, L 29 AS 939/16).
Beispiel: Ein bulgarischer Staatsangehöriger, der aufgrund von § 7 Abs. 1 Satz 2 SGB II von Leistungen ausgeschlossen ist (z.B. kein Aufenthaltsrecht oder ausschließlich

Aufenthaltsrecht zum Zweck der Arbeitsuche) lebt bei seinem volljährigen Sohn, der SGB II-Leistungen bezieht. Beim Sohn wird nur dessen Mietanteil berücksichtigt.

In jedem Fall ist zu beachten, dass Haushaltsangehörige, die nicht in die Bedarfsberechnung einbezogen sind, den auf sie entfallenden Anteil an den Kosten der Unterkunft tragen müssen; außerdem zu prüfen ist, ob vermutet werden kann, dass die nicht in die Bedarfsberechnung einbezogenen Haushaltsangehörigen die Kosten der Unterkunft für die ganze Haushaltsgemeinschaft voll tragen können (§ 9 Abs. 5 SGB II)

1.6. Besondere Wohnsituationen

1.6.1. Wohngemeinschaft

Wohngemeinschaften sind nicht wie Bedarfsgemeinschaften oder Haushaltsgemeinschaften i.S.d. § 9 Abs. 5 zu behandeln. Alleinstehende Personen in einer Wohngemeinschaft sind wie ein 1-Personen-Haushalt zu betrachten. Die gemeinsame Nutzung von Räumen rechtfertigt keinen Abschlag von der angemessenen Quadratmeterzahl. Die tatsächlichen Wohnkosten sind aus den vertraglichen Regelungen zu ermitteln. Fehlt eine vertragliche Regelung (z.B. ein Untermietvertrag) werden die Wohnkosten grundsätzlich nach Köpfen aufgeteilt (BSG, Urteil v. 18.06.2008, B 14/11b AS 61/06 R).

1.6.2. Betreutes Wohnen

Hilfeleistungen für das betreute Seniorenwohnen kommen i.d.R. nur für Personen in Frage, die die Altersgrenze nach § 7a überschritten haben (bei Ehepaaren zumindest eine Person) oder die pflegebedürftig im Sinne von § 61a SGB XII (zumindest Pflegegrad 1) oder behindert im Sinne von § 53 SGB XII sind.

Den Bewohnern kann für die Inanspruchnahme der persönlichen Betreuung in Form von Beratung, persönlichen Service, Vermittlung von Diensten, Koordination einschließlich Zusammenarbeit mit dem Pflegestützpunkt und Aktivierung der Selbsthilfekräfte neben den Kosten der Unterkunft ein Mehrbedarf entstehen. Dieser soll einen Betrag von 62 € monatlich nicht übersteigen. Er errechnet sich aus dem Personalschlüssel 1:100, ausgehend von einer Fachkraft (z.B. Sozialpädagogin). Dieser Personalschlüssel erlaubt einen Einsatz pro Monat von 1 Stunde je Bewohner. Die Gewährung eventueller Leistungen der Hilfe zur Pflege nach RdNrn. 61.01 ff. der SGB XII-Richtlinien bleibt hiervon unberührt.

Eine mietvertraglich vereinbarte Betreuungspauschale ist als Bestandteil der angemessenen Unterkunftskosten anzusehen (BSG, Urteil v. 14.04.2012, B 8 SO 19/09 R).

Bei Bewohnern von betreuten Wohngemeinschaften ist bei den Kosten der Unterkunft jeweils der für eine Einzelperson geltende Betrag anzuerkennen.

Bei betreutem Wohnen können für die Nutzung des Gemeinschaftsbereichs (anteilige Miete, Betriebskosten, Reinigung, Hausmeisterservice usw.) zusätzliche Miet- und Mietnebenkosten entstehen, die in der Weise berücksichtigt werden, dass jeder Wohnung bis zu 5 m² zusätzlich zugeordnet werden.

1.6.3. Kosten der Unterkunft bei Kindern getrennt lebender Eltern

Sind Eltern getrennt lebend oder geschieden und lebt ein Kind abwechselnd bei den Eltern, so ist es vom Einzelfall abhängig, ob ein zusätzlicher Wohnbedarf durch den Aufenthalt des

Kindes ausgelöst wird. Durch leistungsrechtliche Beschränkungen darf das Umgangsrecht nicht verhindert werden. Ob zusätzlicher Wohnbedarf ausgelöst wird hängt von der Häufigkeit des Umgangs, der Ausgestaltung des Umgangsrechts, von Alter, Geschlecht und Zahl der Kinder, der Lebenssituation des umgangsberechtigten Elternteils und weiteren Kriterien ab. Es ist auf die tatsächlichen Verhältnisse abzustellen.
BSG v. 29.08.2019, B 14 AS 43/18 R.

Ausschließlich besuchsweiser Aufenthalt von Kindern bei der Ausübung des Umgangsrechts löst grundsätzlich keinen höheren Unterkunftsbedarf aus. Es ist Leistungsberechtigten ebenso wie Beziehern niedriger Einkommen zuzumuten, sich für die Zeit des Besuchs mit dem vorhandenen Wohnraum zu behelfen. Ansonsten würde für die überwiegende Zeit unangemessener Wohnraum finanziert.

1.6.4. Kommunale Unterbringung

Von einem Hilfebedürftigen aufgrund einer polizeirechtlichen Einweisungsverfügung für eine Obdachlosenunterkunft zu entrichtende öffentlich-rechtliche Nutzungsgebühren sind als Bedarf anzuerkennen. Entsprechendes gilt für die Fälle der polizeilichen Rückeinweisung in die durch den Gerichtsvollzieher geräumte private Wohnung; die polizeiliche Regressforderung an den Eingewiesenen in Höhe der Miete ist daher ebenfalls als Bedarf anzuerkennen.

1.6.5. Beherbergungsbetriebe

Die Kosten für einen vom Leistungsberechtigten zu Wohnzwecken benutzten Raum eines Beherbergungsbetriebs sind in vollem Umfang als Bedarf anzuerkennen, wenn und solange eine Umquartierung des Leistungsberechtigten aus den Räumen des Beherbergungsbetriebs nicht erfolgen kann oder ihm nicht zuzumuten ist (BVerwG, Urteil v. 12.12.1995, 5 C 28.93 (NJW 1996, 1838 = FEVS 46, 311 = NDV-RD 1996,21) a.A.: Gutachten DV 28.07.1989 (NDV 1989, 428) und 12.03.1991 (NDV 1991, 203)).

1.6.6. Bundesfreiwilligendienst

Wird am Einsatzort eine unentgeltliche Unterkunft bereitgestellt, hat dies zur Folge, dass bei der Berechnung der Leistungen kein Bedarf für Unterkunft und Heizung anerkannt wird, weil der oder dem Freiwilligen keine Aufwendungen entstehen.

Wird eine Geldersatzleistung für Unterkunft gezahlt, mindert diese dem Zweck entsprechend die anerkannten Kosten der Unterkunft.

(BT-Drs. 17/6663, Seite 10, Zweck: Minderung der Kosten der Unterkunft, aber dort Wertung als Einkommen)

Dies gilt auch für das Freiwillige Soziale Jahr (FSJ) und das Freiwillige Ökologische Jahr (FÖJ).

1.6.7. Kinder in Einrichtungen der Eingliederungshilfe für Behinderte nach § 53 ff SGB XII

Für Kinder, die sich in Einrichtungen der Eingliederungshilfe befinden, besteht für die Dauer des Aufenthalts in der Einrichtung ein Unterkunftsbedarf in der elterlichen Wohnung, weil sie weiterhin dem Haushalt der Eltern angehören (vgl. § 7 Abs. 3 Nr. 4 SGB II). Voraussetzung hierfür ist, dass das Kind regelmäßig z.B. in den Schulferien oder Wochenenden in die Wohnung der Eltern zurückkommt.

1.6.8. Kinder in Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen der Jugendhilfe

Ob Kinder in Jugendhilfeeinrichtungen oder sonstigen Maßnahmen der Jugendhilfe in der Herkunftsfamilie einen Wohnbedarf haben, hängt im Wesentlichen vom Hilfeplan nach § 36 SGB VIII ab. Insbesondere ist abzuklären, ob in absehbarer Zeit eine Rückführung in die Herkunftsfamilie (Familienzusammenführung) vorgesehen ist oder ob in regelmäßigen Abständen zur Aufrechterhaltung des Kontaktes Aufenthalte im Elternhaus stattfinden. In beiden Fällen ist ein Wohnraumbedarf zu bejahen.

Zur Abklärung des Sachverhaltes ist eine schriftliche Stellungnahme des Jugendamtes einzuholen.

1.6.9. Mietverträge mit Verwandten

Bei Verträgen mit Verwandten kommt es darauf an, dass der Vertragsinhalt tatsächlich vollzogen wird (BSG, Urteil v. 03.03.2009, B 4 AS 37/08 R; BSG Urteil v. 07.05.2009, B 14 AS 31/07 R). Praktiziert wird ein Mietvertrag nur dann, wenn die Bereitstellung der Mietsache entweder durch die Zahlung des Mietzinses entgolten wird oder die Nichtzahlung des Mietzinses zur Beendigung des Mietverhältnisses führt (SG Reutlingen, Urteil v. 03.03.2009, S 2 AS 1885/08; BSG, Urteil v. 25.08.2011, B 8 SO 29/10 R; LSG SAN, Urteil v. 21.06.2012, L 5 AS 67/09; LSG SHS, Urteil v. 26.09.2011, L 9 SO 16/10).

Ein Indiz für einen nicht praktizierten Mietvertrag ist z.B. wenn der Wohnraum bisher nicht vermietet wurde (LSG BWB, Urteil v. 21.11.2012, L 2 AS 5209/11).

Gerade zwischen Verwandten besteht eine besondere sittliche Verantwortung bei der Vereinbarung der Miete auf deren allgemeine Angemessenheit zu achten, wenn der Mieter Bezieher von Grundsicherungsleistungen ist (BSG, Urteil v. 23.03.2010, B 8 SO 24/08 R).

1.6.10. Wohnwagen, Wohnmobil

Aufwendungen für einen Wohnwagen oder ein Wohnmobil als einzige Unterkunft können Kosten der Unterkunft darstellen (BSG, Urteil v. 17.06.2010, B 14 AS 79/09 R).

1.7. Betriebskosten und Heizung

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die im Mietvertrag festgesetzten Vorauszahlungen auch angemessen sind. Erscheinen im Einzelfall Betriebs- und/oder Heizkosten als nicht mehr angemessen, muss versucht werden, den genauen Grund zu ermitteln und die Angemessenheit dieser Kosten zu prüfen.

1.7.1. Umfang und „Bedarfszeitpunkt“ der Betriebskosten

Soweit im Mietvertrag wirksam vereinbart, darf der Vermieter nur die in der Betriebskostenverordnung genannten tatsächlich entstandenen Kosten mit dem Mieter abrechnen.

Periodisch (jährlich, halbjährlich oder vierteljährlich) anfallende Aufwendungen sind nur im Monat der Fälligkeit als Bedarf anzuerkennen (BSG, Urteil v. 29.11.2012, B 14 AS 36/12 R). Hinweis: Grundsätzlich einmalige Transferleistungen führen dann nicht zum Ausschluss von Wohngeld nach § 1 Abs. 2 WoGG bzw. zur Unwirksamkeit einer Wohngeldbewilligung nach § 28 Abs. 3 WoGG, wenn diese Leistung lediglich für einen Monat zum Ausschluss vom Wohngeld bzw. zur Unwirksamkeit der Bewilligung führen würde. Grundsätzlich einmalige Transferleistungen sind insoweit ausschließlich Leistungen für

- Erstaussstattungen für Wohnungen einschließlich Haushaltsgeräten,

05.12.2019

- Erstausrüstungen für Bekleidung, auch bei Schwangerschaft und Geburt,
- (mehrtätige Klassenfahrten nach schulrechtlichen Bestimmungen),
- Betriebskostennachzahlungen sowie
- Brennstoffe für eine zukünftige Heizperiode.

(Erlass zur Durchführung des Wohngeldgesetzes des BMVBW vom 18.11.2005)

Tritt durch eine Heiz- und Betriebskostennachforderung im Monat der Fälligkeit der Forderung Hilfebedürftigkeit i. S. d. § 9 SGB II ein, sind die anfallenden Kosten als einmalige Leistung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II auch dann zu übernehmen, wenn keine laufenden Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts bezogen werden.

Urteil LSG NRW v. 15.11.2018, L 6 AS 764/16.

1.7.2. Beurteilung der Angemessenheit von Betriebs- und Heizkosten

Bei Eigenheimen (Haus, Eigentumswohnung) sind für die Beurteilung der angemessenen Heizkosten die für Mietwohnungen geltenden Wohnflächengrenzen bei der Angemessenheitsprüfung im Rahmen des § 22 SGB II zu berücksichtigen (BSG, Urteil v. 19.09.2008, B 14 AS 54/07 R).

Die Rechtsprechung legt bei der Berechnung der angemessenen Heizkosten maximal die angemessene Wohnfläche zugrunde (z.B. LSG BWB, Beschluss v. 26.07.2006, L 13 AS 1620/06 ER-B; LSG HES, Beschluss v. 23.07.2007, L 9 AS 91/06 ER; LSG FSB, Urteil v. 25.01.2008, L 7 AS 93/07; LSG SHS, Urteil v. 15.04.2008, L 11 AS 35/07; LSG BRB, Beschluss v. 17.09.2008, L 34 B 1650/08 AS ER).

Unangemessene Heizkosten können deshalb unabhängig von unwirtschaftlichen Heizverhalten bereits dann vorliegen, wenn die für den sozialen Wohnungsbau geltenden Wohnflächengrenzen überschritten werden. In diesen Fällen gilt die "Schonfrist" von sechs Monaten gem. § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II entsprechend (BSG, Urteil v. 19.09.2008, B 14 AS 54/07 R).

Letztlich kann die Angemessenheit immer nur im Einzelfall nach den persönlichen Wohnverhältnissen der Leistungsbezieher beurteilt werden.

1.7.2.1. einfache Prüfung (Nichtprüfungsgrenze)

Um den Erfordernissen einer Massenverwaltung gerecht zu werden, wird aus verwaltungsökonomischen Gründen empfohlen, bei Einhaltung der folgenden Tabellenwerte die Angemessenheit der Betriebs- und Heizkosten zu unterstellen.

Achtung: Die Werte in der Tabelle stellen keine Angemessenheitsgrenze dar. Liegen die tatsächlichen Kosten unter den Werten in der Tabelle und ist örtlich keine andere Regelung getroffen, sollten die tatsächlichen Kosten übernommen werden.

Sind die tatsächlichen Kosten höher als die Tabellenwerte, ist im Einzelfall individuell zu prüfen, ob die tatsächlichen Kosten angemessen und zu übernehmen sind.

Haushaltsgröße	monatliche kalte Betriebskosten in Euro	monatliche Heizkosten mit Kosten für Warmwasserbereitung in Euro
1 Person	69	48
2 Personen	92	63
3 Personen	114	79

05.12.2019

4 Personen	137	95
5 Personen	160	111
6 Personen	183	126
7 Personen	206	142
8 Personen	228	158

Diese Beträge beruhen auf der Statistik der Bundesagentur für Arbeit zu den Wohn- und Wohnnebenkosten nach Größe der Haushaltsgemeinschaft für das Land Baden-Württemberg (Tabelle 1a). Zu Grunde gelegt werden die laufenden tatsächlichen Kosten der Unterkunft im Dezember des Vorjahres. Die Werte gelten dann jeweils ab 01.06. des laufenden Jahres.

Grundlage der aktuellen Tabellenwerte sind die laufenden tatsächlichen Betriebskosten je m² von 1,52 € und die laufenden tatsächlichen Heizkosten je m² von 1,05 € vom Dezember 2018. Die Werte gelten ab 01.06.2019.

1.7.2.2. differenzierte Prüfung

Sofern die Beträge der obigen Tabelle überschritten werden oder der Empfehlung unter 1.7.2.1. nicht gefolgt wird, muss eine differenziertere Betrachtung erfolgen. Dabei sind insbesondere folgende Faktoren zu berücksichtigen:

1. Kalte Betriebskosten

- Durchschnittlicher örtlicher Wasserverbrauch und –preis (zu erfragen unter www.statistik.baden-wuerttemberg.de und beim örtlichen Wasserversorger)
- Örtliche Müllgebühren (lt. Satzung)

2. warme Betriebskosten

- Meteorologische Bedingungen
- Lage und Bauzustand der Wohnung
- Wärmeisolierung
- Örtliche Energieversorgungspreise oder Heizölpreise (letztere zu erfragen unter www.tecson.de oder http://www.heizoelpreise-deutschland.de/heizoelpreise_verzeichnis.php)
- Größe der Wohnung

Für die differenzierte Prüfung kann auf die örtlichen Werte für Betriebs- und Heizkosten zurückgegriffen werden:

https://statistik.arbeitsagentur.de/nn_1021940/SiteGlobals/Forms/Rubrikensuche/Rubrikensuche_Form.html?view=processForm&resourceId=210368&input_=&pageLocale=de&topicId=1023396&year_month=201712&year_month.GROUP=1&search=Suchen

bzw. folgender Link:

https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Rubrikensuche/Rubrikensuche_Form.html?nn=1021940&year_month=201712&pageLocale=de&view=processForm&topicId=1023396®ionInd=08

https://statistik.arbeitsagentur.de/nn_1021940/SiteGlobals/Forms/Rubrikensuche/Rubrikensuche_Form.html?view=processForm&resourceId=210368&input_=&pageLocale=de&topicId=1023396&year_month=201501&year_month.GROUP=1&search=Suchen

Die örtlich gültigen Werte können auch auf diesem Weg aufgerufen werden:

<https://statistik.arbeitsagentur.de/> → Statistik nach Themen → Grundsicherung für

05.12.2019

Arbeitsuchende (SGB II) → Leistungen / Einkommen / Bedarfe / Wohnkosten → Wohn- und Kostensituation - Deutschland, West/Ost, Länder, Kreise und Jobcenter (Monatszahlen).

Die Anwendung der Grenzwerte aus dem Heizspiegel von co2online gGmbH (im Urteil des BSG v. 02.07.2009, B 14 AS 36/08 R als Möglichkeit genannt) stellt kein geeignetes Instrument für Einzelfallentscheidungen dar.

Zur Berechnung steht das Programm „HEIKOS“ zur Verfügung, das über den Städtetag und Landkreistag bezogen werden kann. Mitglieder können das Verfahren über die Rundschreiben R 14377/2008 (Städtetag) und 1113/2008 (Landkreistag) abrufen.

HEIKOS berücksichtigt die vom BSG geforderten Kriterien für einen abstrakt angemessenen Heizkostenpreis (BSG, Urteil v. 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R; LSG BRB, Urteil v. 25.04.2013, L 36 AS 2095/12 NK).

Sollten die tatsächlichen Heizkosten über der festgestellten Angemessenheitsgrenze liegen, ist auf die Besonderheiten des Einzelfalles abzustellen (Alter, Behinderung, Krankheit).

Eigenheime und Eigentumswohnungen werden wie Mietwohnungen behandelt (vgl. BSG, Urteil v. 07.11.2006, B 7b AS 2/05 R; LSG BWB, Beschluss v. 26.07.2007, L 13 AS 1620/06 ER-B; SG Heilbronn, Gerichtsbescheid v. 20.03.2006, S 9 AS 3772/05).

1.7.2.3. Stromkosten für den Betrieb der Heizungsanlage

Stromkosten für den Betrieb einer Heizungspumpe sind Heizkosten.

Bei Zentralheizungen in Mehrfamilienhäusern sind diese Kosten in der Heizkostenabrechnung gem. Heizkostenverordnung (HeizKV) enthalten und deshalb nicht gesondert zu berücksichtigen.

Bei Mehrfamilienhäusern mit Etagenheizungen und bei Einfamilienhäusern sind diese Stromkosten als Heizkosten zu berücksichtigen (vgl. BSG, Urteil v. 07.07.2011, B 14 AS 51/10 R). Sind diese Kosten nicht separat ausgewiesen, sind die Beträge zu schätzen. Das können z.B. 5 % der Brennstoffkosten sein (vgl. BSG, Urteil v. 03.12.2015, B 4 AS 47/14 R; LSG BWB, Urteil v. 25.03.2011, L 12 AS 2404/08).

1.7.3. Heizungshilfe

Bei der Heizungshilfe handelt sich um einmalige Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II. Verfügt der Leistungsberechtigte noch über Heizmittel, besteht kein aktueller Bedarf. Heizungshilfe ist zu gewähren, wenn im Zeitraum der Leistungsberechtigung ein entsprechender Bedarf entsteht. Die Heizungshilfe soll am Bewilligungszeitraum ausgerichtet werden. Eine weiter gehende Bevorratung mit Heizmaterial kann aber sinnvoll sein, wenn ein weiterer SGB II – Leistungsbezug hinreichend wahrscheinlich ist (BSG, Beschluss v. 16.05.2007, B 7b AS 40/06 R).

Hilfebedürftigkeit kann auch durch eine einmalige Beschaffung von Heizkosten entstehen.

- Wer für einen Monat hilfebedürftig wird, weil er das Heizmaterial für ein Jahr beschafft hat, hat Anspruch auf SGB II-Leistungen unter Berücksichtigung dieser Kosten im Monat der Fälligkeit.
- Eine Verteilung der Kosten auf mehrere Monate ist nicht zulässig.

Urteil des BSG v. 08.05.2019, B 14 AS 20/18 R

1.7.4. Kosten für Warmwasserbereitung

Dezentrale Warmwasserbereitung liegt vor, soweit Warmwasser durch eine in der Unterkunft installierte Vorrichtung (z.B. Gas-/Strom-Boiler, Durchlauferhitzer) erzeugt wird und deshalb keine Bedarfe für zentral bereitgestelltes Warmwasser nach § 22 anerkannt werden. Bei dezentraler Warmwasserbereitung wird ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 gewährt.

Zentrale Warmwasserbereitung liegt vor, wenn Heiz- und Warmwasserkosten mit dem gleichen Energieträger erzeugt werden (z.B. Gas, Öl, Fernwärme, Strom) und dafür ein einheitlicher Abschlag an den Vermieter/Energieversorger geleistet wird.

Übersteigen die Beträge für Warmwasserbereitung die Nichtprüfungsgrenze (siehe 1.7.2.1. einfache Prüfung), kann als Anhaltspunkt für die Angemessenheit die Mehrbedarfszuschlagsregelung nach § 21 Abs. 7 hilfsweise herangezogen werden.

1.7.5. Betriebs- und Heizkostenabrechnung

1.7.5.1. Nachzahlung (§ 22 Abs. 1)

In der Praxis ist sehr häufig festzustellen, dass Betriebskostenabrechnungen nicht korrekt sind. Deshalb sind diese auf ihre Richtigkeit und hinsichtlich der Frist auch Zulässigkeit zu überprüfen. Häufig auftretende Fehler sind insbesondere:

- der Vermieter verlangt eine Nachzahlung, obwohl der Mieter einen Bruttomietvertrag hat,
- die Abrechnung kommt nach Ende der Abrechnungsfrist (siehe § 556 Abs. 3 BGB),
- die Kosten für leer stehende Wohnungen wurden nicht abgezogen,
- der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit wurde missachtet,
- es wurden Kosten umgelegt, die nicht zu den Betriebskosten zählen,
- der Abrechnungszeitraum beträgt nicht ein Jahr,
- die Flächenangaben sind falsch,
- die Betriebskostenabrechnung enthält auch Verwaltungs- und Reparaturkosten,
- es werden Kosten doppelt abgerechnet.

Der Antrag auf Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung umfasst auch später fällige Nebenkostennachforderungen. Diese gehören zum Zeitpunkt ihrer Geltendmachung zum gegenwärtigen Bedarf, auch wenn sie Zeiträume betreffen, in denen keine Leistungen gewährt wurden; Voraussetzung dafür ist, dass das Mietverhältnis für dieselbe Wohnung weiterhin besteht (BSG, Urteil v. 06.04.2011, B 4 AS 12/10 R; BSG, Urteil v. 24.11.2011, B 14 AS 121/10 R; LSG BWB, Beschluss v. 15.3.2007, L 12 AS 618/07 NZB).

Ausnahmsweise werden fällige (angemessene) Nebenkostennachforderungen für eine nicht mehr bewohnte Wohnung übernommen, wenn

- der Umzug aufgrund einer Kostensenkungsobliegenheit erfolgt ist oder eine Zusicherung zum Umzug vorlag und
- der Leistungsberechtigte sowohl während des Abrechnungszeitraums als auch der Fälligkeit der Nebenkostenabrechnung durchgehend im Leistungsbezug stand und
- die Forderung noch nicht beglichen ist

(BSG, Urteil 25.06.2015, B 14 AS 40/14 R; BSG, Urteil v. 30.03.2017, B 14 AS 13/16 R; BSG, Urteil v. 13.07.2017, B 4 AS 12/16 R).

Bei laufendem Leistungsbezug ist bei einer Heiz- und Betriebskostennachforderung kein gesonderter Antrag notwendig, da sie nur den ursprünglich beantragten Bedarf konkretisiert („Türöffner-Funktion“ des Erst- bzw. Weiterbewilligungsantrags). Sie stellt einen tatsächlichen

aktuellen Bedarf in ihrem Fälligkeitsmonat dar (vgl. BSG, Urteil v. 22.03.2010, B 4 AS 62/09 R).

Die Angemessenheit einer Heiz- und Betriebskostenabrechnung beurteilt sich allerdings nicht nach dem Monat ihrer Fälligkeit, sondern nach dem Abrechnungszeitraum (vgl. BSG, Urteil v. 06.04.2011, B 4 AS 12/10 R).

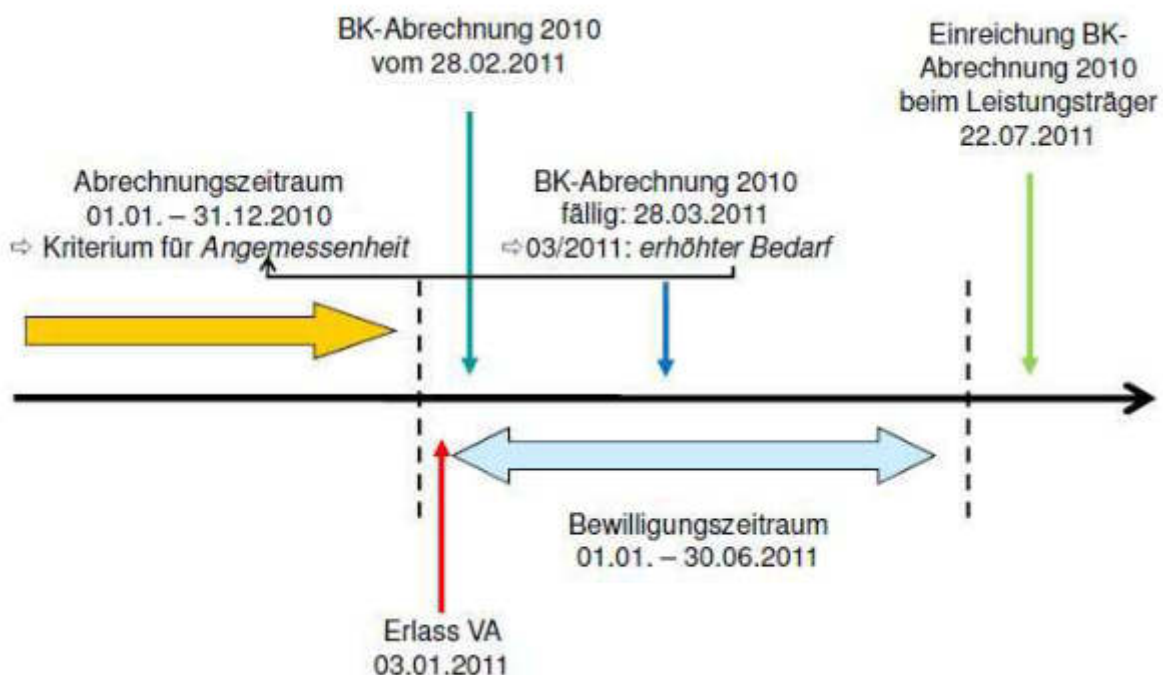
Beispiel:

Am 03.01.2011 wird der Leistungsbescheid für den Zeitraum 01.01.2011 bis 30.06.2011 erlassen.

Die Betriebskostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum 01.01.2010 bis 31.12.2010 wird am 28.02.2011 erstellt und am 22.07.2011 vom Leistungsberechtigten beim Leistungsträger eingereicht.

Da die Betriebskostenabrechnung am 28.03.2011 fällig war, erhöht sich der Bedarf für März 2011 entsprechend. Aufgrund der Änderung der Verhältnisse zugunsten des Leistungsberechtigten muss der ursprüngliche Bescheid vom 03.01.2011 hinsichtlich der Leistungen für März 2011 nach § 40 Abs. 1 SGB II i.V.m. § 48 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 SGB X i.V.m. § 330 Abs. 3 SGB III aufgehoben und für diesen Monat unter Berücksichtigung der Betriebskostenabrechnung neu erlassen werden.

Die Prüfung der Angemessenheit der Betriebskostenabrechnung erfolgt auf Grundlage der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse im Abrechnungszeitraum.



Rückzahlungen (§ 22 Abs. 3) s. unter 4.

1.8. Kosten für Haushaltsenergie

Kosten für Warmwasserbereitung sind seit 01.01.2011 im Regelbedarf nicht mehr enthalten.

Beträge für Kochenergie, Beleuchtung und den sonstigen elektrischen Aufwand sind zwar im Regelbedarf enthalten, ein pauschaler Abzug der Kosten für Haushaltsenergie bei den Kosten für Unterkunft und Heizung bzw. beim Regelbedarf ist aber nicht zulässig. Das Herausrechnen

von Anteilen aus dem Regelbedarf im Rechtskreis des SGB II kommt regelmäßig nicht in Betracht. Ist ein bestimmter Betrag für Haushaltsenergie ausgewiesen, ist dieser von den Unterkunftskosten bzw. Heizkosten abzusetzen. (BSG, Urteil v. 24.11.2011, B 14 AS 151/10 R zur Inklusivmiete).

Stromkosten für den Betrieb der Heizungsanlage siehe unter 1.7.2.3.

Sind beim Betrieb einer Elektroheizung die Kosten für Heiz- und Haushaltsstrom auf der Abrechnung nicht getrennt ausgewiesen, wird empfohlen, auf der Grundlage des Stromspiegels für Deutschland den Anteil für Haushaltsstrom vom Gesamtstromverbrauch abzuziehen. Dabei ist jeweils der Mittelwert (Spalte D) des Stromspiegels zu Grunde zu legen. Der restliche Anteil entfällt auf Heizstrom. Die Grundgebühr für den Zähler ist in Abzug zu bringen. (SG Freiburg, Beschluss v. 25.07.2017, S 14 AS 2474/17 ER; SG Karlsruhe, Urteil v. 28.04.2015, S 17 AS 599/14).



Heizstromrechner mit abschlagsfreiem Monohne Heizstromrechner abschlagsfreien

Bei dezentraler Warmwasserbereitung wird der entsprechende Energieanteil abgezogen.

2. Senkung der Aufwendungen

2.1. Allgemeines

Sofern die Kosten der Unterkunft und Heizung unangemessen hoch sind und eine Untervermietung oder eine anderweitige Senkung (z.B. Verhandlung mit dem Vermieter) nicht möglich ist, ist der Leistungsberechtigte zum Umzug aufzufordern. Dabei sind die Umstände des Einzelfalls zu beachten (BSG, Urteil v. 22.08.2012, B 14 AS 13/12 R). Voraussetzung ist, dass zu den als angemessen anerkannten Kosten der Unterkunft und Heizung auf dem örtlichen Wohnungsmarkt Wohnungen konkret zugänglich und verfügbar sind. Sind die Kosten der Unterkunft und Heizung unangemessen hoch und ist eine Senkung dieser Kosten zumutbar, ist der Leistungsberechtigte hierzu aufzufordern.

Könnte eine Kostensenkung nur durch einen Umzug erreicht werden, muss diese nicht gefordert werden, wenn dies unwirtschaftlich wäre (§ 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II).

Ein Wohnungswechsel, der zu keinen niedrigeren Gesamtkosten (Nettokaltmiete, Betriebskosten, Heizkosten) führt, ist unwirtschaftlich und daher nicht zumutbar. In diesem Fall ist von der Aufforderung zum Umzug abzusehen und die tatsächlichen Aufwendungen sind weiter zu übernehmen (vgl. BSG, Urteil v. 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R).

Verbleibt bei unangemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung nach Prüfung aller anderer Möglichkeiten (Änderung des Heizverhaltens, Untervermietung, Beseitigung baulicher Mängel etc.) als einzige Möglichkeit zur Senkung der Kosten der Unterkunft und Heizung ein Umzug, ist deshalb zur Prüfung der Wirtschaftlichkeit eines Wohnungswechsels eine Vergleichsberechnung auf Basis der Bruttowarmmiete vorzunehmen.

Bei dieser Vergleichsberechnung sind die tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung der bisherigen Wohnung der Summe aus den angemessenen Kosten der Unterkunft (Nettokaltmiete und „kalte“ Betriebskosten) und den Heizkosten der für die BG-Größe maßgeblichen Tabellenwerte unter 1.7.2.1. der Spalte „Heizkosten ohne Kosten für Warmwasserbereitung“ (bei dezentraler Warmwasserbereitung) bzw. „Heizkosten mit Kosten für Warmwasserbereitung“ (bei zentraler Warmwasserbereitung) gegenüberzustellen.

Die Aufforderung zur Kostensenkung muss über die im Einzelfall angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung informieren.

Bei derartigen Informationsschreiben handelt es sich sowohl im Recht der Sozialhilfe als auch in dem der Grundsicherung für Arbeitssuchende inhaltlich nicht um Verwaltungsakte. Für den Erlass eines Verwaltungsakts besteht keine gesetzliche Grundlage: Eine Kostensenkungsaufforderung bzw. eine Information ist weder in § 22 SGB II normiert noch sonst formelle Voraussetzung für die Weigerung, mehr als die angemessenen Kosten zu übernehmen. Der Hinweis hat vielmehr alleine Aufklärungs- und Warnfunktion, damit der Hilfebedürftige Klarheit über die aus Sicht des Leistungsträgers angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft und ggf. die Heizung und einen Hinweis auf die Rechtslage erhält.

Sind dem Leistungsberechtigten die maßgeblichen Gesichtspunkte bekannt, bedarf es nicht einmal der Aufklärung. Unter diesem Blickwinkel genügt regelmäßig die Angabe des angemessenen Mietpreises; dieser ist nach der Produkttheorie der entscheidende Maßstab zur Beurteilung der Angemessenheit (BSG, Urteil v. 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R).

2.2. Aufforderung zur Kostensenkung

Folgende Mindestanforderungen muss die Belehrung enthalten (BSG, Urteil vom 27.02.2008 - B 14/7b AS 70/06 R):

1. Den Umstand und Grund, dass und weshalb die Wohnung unangemessen ist.
2. Welche Mietkosten für den Leistungsberechtigten und die gegebenenfalls mit ihm in Bedarfsgemeinschaft lebenden Angehörigen angemessen sind.

Es wird weiterhin empfohlen, die Leistungsberechtigten durch allgemein gehaltene Hinweise über ihre Rechte und Pflichten aufzuklären. Folgende weitere Bestandteile einer Belehrung bieten sich daher an:

3. Den Maßstab für die Angemessenheit der Kosten
4. Die Obliegenheit des Leistungsberechtigten, sich um eine Reduzierung der Kosten durch Untervermietung, Rücksprache mit dem Vermieter, Umzug oder auf andere Weise zu bemühen.
5. Den Umstand, dass der Leistungsberechtigten Nachweise zu erbringen hat, um seine Bemühungen zur Kostenreduzierung zu belegen, welcher Art diese Nachweise sein müssen und dass er sich kontinuierlich und konsequent um eine angemessene Wohnung zu bemühen hat.
6. Die Möglichkeit, bei einem Umzug in eine angemessene Wohnung die erforderlichen Wohnungsbeschaffungskosten zu beantragen.

2.3. Voraussetzung zur fortgesetzten Übernahme unangemessener Kosten der Unterkunft und Heizung

Unangemessene Kosten für Unterkunft und Heizung sind auch über den Zeitraum von sechs Monaten hinaus anzuerkennen, wenn der Hilfebedürftige substantiiert darlegt, dass eine andere bedarfsgerechte, kostengünstigere Unterkunft im Bedarfszeitraum auf dem örtlichen

Wohnungsmarkt nicht vorhanden bzw. trotz ernsthafter und intensiver Bemühungen nicht auffindbar oder eine vorhandene Unterkunft ihm nicht zugänglich ist. Bei der Suche nach einer angemessenen Wohnung ist es dem Leistungsberechtigten zuzumuten, kontinuierlich und konsequent allen Angeboten an privaten, städtischen und insbesondere öffentlich geförderten Wohnungen nachzugehen und das Ergebnis der Bemühungen unter Benennung von Art, Ort, Zeit und beteiligten Personen nachvollziehbar zu belegen (LSG BWB, Beschluss v. 02.02.2007, L 8 AS 6425/06 ER-B; LSG BWB, Beschluss v. 22.11.2005, L 13 AS 4563/05 ER-B; LSG HES, Beschluss v. 05.01.2007, L 9 SO 82/06 ER; LSG HES, Beschluss v. 05.10.2006, L 7 AS 126/06; LSG HES, Beschluss v. 24.04.2006, L 9 AS 39/06 ER; LSG HES, Beschluss v. 13.12.2005, L 9 AS 48/05 ER; LSG NRW, Beschluss v. 02.02.2007, L 20 B 323/06 AS ER; OVG NRW, Urteil v. 12.03.1997, 8 A 986/95 (Info also 1998, 135); BVerwG, Urteil v. 28.04.2005, 5 C 15/04; SG Lüneburg, Beschluss v. 12.06.2006, S 25 AS 363/06 ER; LSG FSB, Urteil v. 21.04.2006, L 7 AS 78/05).

Bei unangemessenen Heizkosten ist der Leistungsberechtigte zur Kostensenkung aufzufordern. Danach sind die Heizkosten noch in der tatsächlichen Höhe zu übernehmen, längstens für sechs Monate. Sie können in der tatsächlichen Höhe bis zur nächstmöglichen Abrechnung übernommen werden.

(BSG, Urteil v. 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R)

Ist im Übrigen die Frist zur Senkung unangemessen hoher Kosten der vorhandenen Unterkunft fruchtlos (d.h. ohne ausreichende Bemühungen und entsprechende Nachweise) verstrichen, sind die Kosten der Unterkunft nur in angemessener Höhe zu übernehmen.

Die Senkung der Aufwendungen ist nicht zuzumuten

1. bei nur vorübergehender Hilfeleistung; vorübergehend ist eine Hilfeleistung u.a. bei Rentenantragstellern oder bei Unterhaltsberechtigten, bei denen erwartet werden kann, dass sie bei Gewährung der Rente bzw. des Unterhalts wieder aus der Hilfe ausscheiden,
2. bei Behinderten, z.B. Rollstuhlfahrer, die behinderungsbedingt einen besonderen Wohnbedarf haben und die in einer behindertengerecht ausgestatteten Wohnung wohnen (dies gilt nicht für Blinde, weil sie aufgrund ihrer Behinderung i.d.R. keinen erhöhten Wohnbedarf haben; gewährte Blindenhilfe / Blindengeld kann zudem für den unangemessenen Teil der Unterkunftskosten verwendet werden, vgl. LSG FSB, Beschluss v. 14.09.2010, L 11 AS 359/10 B ER).
3. in sonstigen besonders zu begründenden Einzelfällen: z.B., wenn persönliche Umstände wie etwa das nähere und schulische Umfeld minderjähriger schulpflichtiger Kinder, Alleinerziehender und behinderter oder pflegebedürftiger Menschen bzw. der sie betreuenden Familienangehörigen Gründe darstellen, die zu Einschränkungen der Obliegenheiten zur Senkung unangemessener KdU im Sinne einer subjektiven Unzumutbarkeit führen (BSG, Urteil v. 11.12.2012, B 4 AS 44/12 R).

Klauseln im Mietvertrag zum Kündigungsverzicht führen bei unangemessenen Kosten der Unterkunft nicht automatisch zur Unzumutbarkeit einer Kostensenkung. Auch in solchen Fällen ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

3. Kosten für Instandhaltung und Reparatur bei Wohneigentum (§ 22 Abs. 2)

Es ist grundsätzlich nicht Aufgabe der Transferleistungen nach dem SGB II oder SGB XII, die aus öffentlichen Steuermitteln finanziert werden, grundlegende Sanierungs- und Erhaltungsarbeiten zu finanzieren und dem Leistungsberechtigten somit einen Zuwachs seines Vermögens oder eine Verbesserung des Wohnstandards zu ermöglichen (Ausnahme:

gleichartige oder günstigere Heizungsanlage), den dieser auch noch nach einem Ausscheiden aus dem Leistungsbezug für sich realisieren könnte (LSG FSB, Urteil v. 16.07.2009, L 11 AS 447/08).

Kosten für die Instandhaltung und Reparatur können aber gem. § 22 Abs. 2 übernommen werden, sofern

- die Immobilie im Sinne von § 12 SGB II angemessen ist (für Hausgrundstücke LSG BWB, Urteil v. 12.05.2016, L 7 AS 1924/12) und
- diese Kosten unabweisbar und angemessen sind. Dies gilt z.B. nicht für den Austausch einer funktionierenden Heizungsanlage (LSG BWB, Urteil v. 26.09.2013, L 7 AS 1121/13).
- Darüber hinaus können Kosten für Instandhaltung und Reparatur, die ein (angemessenes) Mehrfamilienhaus betreffen, das im Alleineigentum des Leistungsberechtigten steht, nur soweit berücksichtigt werden, als sie sich auf seinen Wohnanteil beziehen (LSG BWB, Urteil v. 12.05.2016, L 7 AS 1924/12).

Die Angemessenheit beurteilt sich anhand der jährlichen Aufwendungen für die angemessenen Kosten der Unterkunft von Mietwohnungen. Die im laufenden Monat und den folgenden 11 Monaten zu berücksichtigenden Unterkunfts-kosten (Schuldzinsen, Betriebskosten usw.) sind dabei in Abzug zu bringen (siehe 1.3).

Berechnungsbeispiel:

Eigenes Einfamilienhaus, BG mit zwei Personen:

angemessene Kosten der Unterkunft/Monat für zwei Personen: 526 €

anerkannte tatsächliche Kosten der Unterkunft/Monat: 230 €

A. Ermittlung der unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur:
4.000 €

B. Berechnung der angemessenen Kosten der Unterkunft für 12 Monate (aus Vergleich Mietwohnung für zwei Personen):

$526 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} = 6.312 \text{ €}$

C. Berechnung der tatsächlich anfallenden Kosten der Unterkunft des Einfamilienhauses für 12 Monate zzgl. der unabweisbaren Instandhaltungskosten:

tatsächliche Kosten der Unterkunft: 230 € x 12 Monate =	2.760 €
unabweisbare Instandhaltungs-/Reparaturkosten	4.000 €
Gesamt	6.760 €

D. Berechnung der die angemessenen Kosten der Unterkunft übersteigenden Instandhaltungs-/Reparaturkosten:

Ergebnis C	6.760 €
abzgl. Ergebnis B	6.312 €
übersteigende Kosten	448 €

Durch die als unabweisbar anerkannten Instandhaltungs-/Reparaturkosten von 4.000 € werden die angemessenen Kosten der Unterkunft (B.) um 448 € überschritten. Diese Überschreitung ist deshalb von Ergebnis A (unabweisbare Instandhaltungs-/Reparaturkosten) i.H.v. 4.000 € abzuziehen.

E. Berechnung der zu übernehmenden Instandhaltungs-/Reparaturkosten:

Ergebnis A 4.000 €
abzgl. Ergebnis D 448 €

als Zuschuss zu übernehmende Instandhaltungs-/Reparaturkosten 3.552 €

ggf. als Darlehen zu übernehmende restliche Instandhaltungs-/Reparaturkosten 448 €

Ist der Bewohner nießbrauchberechtigt, also nicht Eigentümer, können Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten nur im Rahmen des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II übernommen werden, wenn die Übernahme der Kosten vertraglich vereinbart ist. Eine Übernahme nach § 22 Abs. 2 SGB II ist nicht möglich (LSG NRW Beschlüsse v. 07.10.2016, L 6 AS 1340/16 B ER und L 6 AS 1341/16 B).

4. Rückzahlungen Betriebs- und Heizkosten (§ 22 Abs. 3)

Nach dem Wortlaut des § 22 Abs. 3 SGB II mindern nicht nur tatsächliche »Rückzahlungen«, sondern auch Guthaben die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen des Leistungsberechtigten. Anders als die Rückzahlung ist das Guthaben lediglich ein positiver Saldo, das heißt eine Forderung, die gegenüber einem anderen geltend gemacht werden kann. Auch das Wort „Gutschrift“ beinhaltet keine Zahlung, sondern allein die schriftliche Fixierung bzw. Eintragung eines Guthabens als eines bestehenden Anspruchs eines Anderen (LSG BWB, Urteil v. 20.01.2010, L 3 AS 3759/09). Da es sich bei der Gutschrift um eine unpfändbare Forderung handelt, kann der Vermieter die Gutschrift mit anderen Forderungen (z.B. Mietrückständen, aktueller Miete) nach § 394 BGB nicht wirksam aufrechnen. Wäre in diesen Fällen die Pfändung zulässig, würde sie zu Lasten öffentlicher Mittel erfolgen, die den Leistungsbeziehern das Existenzminimum sichern sollen. (BGH, Urteil v. 20.06.2013, IX ZR 310/12; BSG Urteil v. 16.10.2012, B 14 AS 188/11 R)

Entscheidend ist nicht, die tatsächliche Zahlung eines bestimmten Geldbetrages unmittelbar an den Leistungsberechtigten oder die tatsächliche Gutschrift zugunsten des Leistungsberechtigten, sondern, ob die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung durch die Rückzahlung oder das Guthaben tatsächlich gemindert werden. (LSG BRB, Urteil v. 15.03.2018, L 34 AS 1469/16).

Entscheidend ist nicht, ob im Abrechnungszeitraum Hilfebedürftigkeit bestand oder welche Person die Vorauszahlungen getätigt hat, sondern nur die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Berücksichtigung des Guthabens. (BSG, Urteil v. 22.03.2012, B 4 AS 139/11 R)

Rückzahlungen, die sich auf die Haushaltsenergie beziehen, werden nicht angerechnet. Dies gilt aber nur, soweit die Vorauszahlungen für Zeiträume, in denen Leistungen bezogen wurden, erbracht wurden. (BSG, Urteil v. 23.08.2011, B 14 AS 186/10 R, bestätigt durch BSG, Urteil v. 14.06.2018, B 14 AS 22/17 R zu § 22 Abs. 3 SGB II aF)

Ebenso bleiben Rückzahlungen aus nicht anerkannten Aufwendungen für Unterkunft und Heizung außer Betracht.

Beispiel für eine Bereinigung des Guthabens:

Guthaben	180,00 €
abzgl. Haushaltsenergie	./ 30 €
abzgl. Anteil aus nicht anerkannten Kosten der Unterkunft und Heizung	./ 50 €
<hr/> bereinigtes Guthaben	<hr/> 100 €

05.12.2019

Erhält der Leistungsbezieher nach Abrechnung der Nebenkosten eine Gutschrift, so ist diese im Monat nach der Auszahlung an **den tatsächlichen** Kosten der Unterkunft und Heizung abzusetzen. Übersteigt das Guthaben die Kosten der Unterkunft im Anrechnungsmonat, wird das restliche Guthaben in den folgenden Monaten an den tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung abgezogen.

(LSG FSB, Urteil v. 02.09.2016, L 16 AS 144/16 NZB, LSG BRB, Beschluss v. 25.02.2010, L 25 B 1474/08 AS PKH; LSG BWB, Urteil v. 20.01.2010, L 3 AS 3759/09; zum Abzug an den tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung s. BSG, Urteil v. 12.12.2013, B 14 AS 83/12 R)

Beispiel:

- BG-Größe: 3 Personen
- Kosten der Unterkunft und Heizung (KdUH):
tatsächlich: 560,00 € (Nettokaltmiete 400,00 €, „kalte“ Betriebskosten 70,00 €, Heizkosten: 90,00 €)
- als angemessen, in Leistungsberechnung berücksichtigt: 520,00 €
- bereinigtes Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung: 100,00 €

tatsächliche KdUH im Folgemonat	560,00 €
<u>./. abzgl. Betriebskostenguthaben</u>	<u>100,00 €</u>
= ungedeckter KdUH-Bedarf im Folgemonat	460,00 €

in Leistungsberechnung berücksichtigte KdUH im Folgemonat	520,00 €
<u>./. abzgl. ungedeckter Bedarf im Folgemonat</u>	<u>460,00 €</u>
= Minderung/Erstattungsbetrag KdUH im Folgemonat	60,00 €

5. Zusicherung (§ 22 Abs. 4)

Vor Abschluss eines Mietvertrages für eine neue Unterkunft sollen Leistungsberechtigte eine Zusicherung vom für die neue Unterkunft zuständigen örtlichen Träger einholen. Diese Regelung soll die Leistungsberechtigten vor finanziellen Nachteilen im Zusammenhang mit der Anmietung einer unangemessen teuren Wohnung schützen. Im Unterschied zu § 22 Abs. 6 SGB II ist die Notwendigkeit des Umzugs nicht Voraussetzung für die Zusicherung. Anders als in § 22 Abs. 6 führt die fehlende Zusicherung nicht zu einer Ablehnung der beantragten Leistung. § 22 Abs. 4 SGB II beinhaltet keine Verpflichtung, sondern lediglich eine Obliegenheit des Leistungsberechtigten. Holt der Leistungsberechtigte die Zusicherung nicht ein, werden die Kosten für Unterkunft und Heizung nur bis zur angemessenen Höhe erbracht. Die Erteilung der Zusicherung nach Vertragsschluss scheidet aus.

Leistungsberechtigte haben einen Anspruch auf Übernahme der tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft, wenn sie (kumulativ)

- die Zusicherung vor Abschluss des Mietvertrages für die neue Unterkunft einholen („soll“), und
- die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

Soll ein Umzug innerhalb des Zuständigkeitsbereiches eines Trägers bzw. bei mehreren Vergleichsräumen eines Trägers im selben Vergleichsraum erfolgen, ist im Rahmen des § 22 Abs. 1 S. 2 zusätzlich die Erforderlichkeit zu prüfen. Ist der Umzug nicht erforderlich, wird keine Zusicherung erteilt und die Kosten nur in der bisherigen tatsächlichen Höhe übernommen. Kosten der Unterkunft und Heizung werden jeweils getrennt betrachtet, sofern nicht

eine Gesamtangemessenheitsgrenze nach § 22 Abs. 10 durch den zuständigen kommunalen Träger festgesetzt wurde.

Eine Zusicherung kann sich nur auf ein konkretes Wohnungsangebot beziehen (LSG BWB, Urteil v. 16.06.2009, L 13 AS 3036/07).

Wird der Leistungsbezug durch die Erzielung bedarfsdeckenden Einkommens für mindestens einen Kalendermonat unterbrochen, erfolgt keine Begrenzung mehr auf die Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 Satz 2. Bei Eintritt einer erneuten Hilfebedürftigkeit ist von einem neuen Leistungsfall auszugehen. Die Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung richtet sich dann nach § 22 Abs. 1 Satz 1 (BSG, Urteil v. 09.04.2014, B 14 AS 23/13 R).

6. Sonderregelungen für Leistungsberechtigte unter 25 Jahren (§ 22 Abs. 5)

Jungen Menschen unter 25 Jahre wird grundsätzlich zugemutet, im Haushalt der Eltern zu verbleiben. Nur der erstmalige Auszug aus der elterlichen Wohnung von unter 25-jährigen, die Leistungen nach dem SGB II beziehen oder beantragt haben, bedarf der Zustimmung des Leistungsträgers.

Hat ein Leistungsberechtigter vor Vollendung des 25. Lebensjahres den elterlichen Haushalt verlassen oder hat er sonst eine eigene Wohnung inne, wird diese nicht dadurch zur „elterlichen Wohnung“, dass in der Folgezeit ein Elternteil in diese (eigene) Wohnung aufgenommen wird. Für einen Folgeumzug bedarf es daher nicht der Zusicherung nach § 22 Abs. 5 SGB II. (LSG BWB, Beschluss vom 28.11.2016, L 1 AS 4236/16 ER-B)

Das Vorliegen von Gründen nach § 22 Abs. 5 S. 2 (z.B. eines schwerwiegenden sozialen Grundes) prüft der bis zum Umzug zuständige Träger; die übrigen Zusicherungsregelungen bleiben davon unberührt (§ 22 Abs. 4, § 22 Abs. 6).

Voraussetzung für die Anerkennung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres ist grundsätzlich, dass der kommunale Träger dies vor Abschluss des Mietvertrags zugesichert hat. Das Zusicherungserfordernis vor einem Umzug und die leistungsrechtlichen Folgen seiner Nichteinhaltung (keine KdUH bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres und Regelbedarf nur in Höhe der Regelbedarfsstufe 3), greifen jedoch nur dann, wenn vor dem Umzug ein Vertrag abgeschlossen wurde. Allein der Umzug löst nicht bereits das Zusicherungserfordernis aus (BSG, Urteil v. 25.04.2018, B 14 AS 21/17 R).

Ein Vertrag über die Unterkunft ist wirksam geschlossen, wenn sich beide Parteien darüber geeinigt haben. Die Einhaltung der Schriftform ist nicht erforderlich, der Vertrag kann mündlich oder auch konkludent geschlossen werden (LSG NRW Urteil v. 06.12.2018, L 7 AS 1157/18 ZVW, im Anschluss an BSG, Urteil v. 25.04.2018, B 14 AS 21/17 R).

Beispiel (vgl. Urteile):

Ein U25-Jähriger zieht ohne vorherige Zusicherung aus dem Elternhaus zu einem Ehepaar, das selbst SGB II-Leistungen bezieht. Ein schriftlicher Untermietvertrag wurde nicht geschlossen. Die Beteiligten hatten sich jedoch darauf verständigt, dass der U25-Jährige beim Jobcenter Leistungen beantragt und sich an den Unterkunftskosten beteiligt.

Kosten der Unterkunft für unter 25-jährige werden nicht anerkannt, wenn der Umzug vor der Beantragung von Leistungen in der Absicht erfolgte, die Voraussetzungen für Leistungen nach dem SGB II herbeizuführen (§ 22 Abs. 5 Satz 4 SGB II).

Grundsätzlich liegt die Entscheidung über die Erteilung der Zusicherung im Ermessen des Leistungsträgers. Der kommunale Träger ist aber in den in Satz 2 genannten Fällen zur

Zusicherung verpflichtet. Bei der Prüfung sollen folgende Indizien und Beweismittel herangezogen werden:

<i>Gesetzestext</i>	<i>Indizien zur Auslegung der unbestimmten Rechtsbegriffe</i>	<i>Mögliche Beweismittel</i>
Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn		
1. der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann,	<ul style="list-style-type: none"> ➤ eine Eltern-Kind-Beziehung hat nie bestanden oder ist seit längerem nachhaltig und dauerhaft gestört (z.B. HS ist seit frühem Kindesalter auswärts untergebracht) ➤ es besteht Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl des Hilfesuchenden oder eines Haushaltsangehörigen durch den HS z.B. ein Haushaltsangehöriger ist (schwer alkoholkrank, drogenabhängig, psychisch krank) ➤ der HS erhält Hilfe zur Erziehung nach dem SGB VIII <ul style="list-style-type: none"> a) in Vollzeitpflege in einer anderen Familie b) bei Heimerziehung c) durch individuelle sozialpädagogische Intensivbetreuung (§ 35 SGB VIII) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ermittlung bei Dritten nach Befreiung vom Sozialgeheimnis ➤ bei Vortrag zu den Wohnungsverhältnissen Inaugenscheinnahme im Rahmen eines Hausbesuches ➤ Amtsärztliches Gutachten ➤ Schriftlich oder zur Niederschrift gegebene Erklärung ➤ Nachweise, die der Antragsteller beibringen kann ➤ Strafrechtliche Verurteilung <p>„Die Einschaltung von Trägern der Jugendhilfe kann zwar ein Indiz für das Vorliegen einer nachhaltigen Beziehungsstörung, nicht aber Voraussetzung für die „Anerkennung“ einer solchen sein.“</p>
2. der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder	<ul style="list-style-type: none"> ➤ durchschnittliche tägliche Wegzeit „Eine Ausbildungs- / Arbeitsstätte ist nicht in angemessener Zeit erreichbar, wenn der HS bei Benutzung der günstigsten Verkehrsverbindungen für Hin- und Rückweg eine Wegzeit von insgesamt mehr als 2 Stunden benötigt. Zu der Wegzeit gehören auch die notwendigen Wartezeiten vor und nach der täglichen Arbeitszeit. Jeder volle Km Fußweg ist mit 10 min zu berechnen.“ 	
3. ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Unzureichende Wohnverhältnisse, z.B. Verhältnis der Personenanzahl zur Anzahl der Zimmer ➤ Jugendlicher ist verheiratet und will mit Ehepartner einen gemeinsamen Wohnsitz nehmen (gilt nicht für eheähnliche Gemeinschaft ohne Kind) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ärztliche Gutachten ➤ Eigene Schilderung; Hausbesuch ➤ Eigene Schilderung; Hausbesuch

05.12.2019

	> Bestehende oder drohende Wohnungslosigkeit > Wegzug der Eltern	> Rücksprache mit ASD
Unter den Voraussetzungen des Satzes 2 kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen.	Von dieser Regelung ist nur im absoluten Notfall Gebrauch zu machen.	

Die Zusicherung zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft ist beim neuen Träger einzuholen (§ 22 Abs. 4).

7. Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten (§ 22 Abs. 6)

7.1. Voraussetzungen zur Kostenübernahme

Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten, Mietkautionen und der Erwerb von Genossenschaftsanteilen können bei vorheriger Zusicherung als Bedarf anerkannt werden.

Nach § 22 Abs. 6 Satz 2 soll die Zusicherung erteilt werden, wenn

- der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst ist oder
 - der Umzug aus anderen Gründen notwendig ist
- und
- wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

Zusätzliche Voraussetzung für die Zusicherung für Mietkautionen und Genossenschaftsanteile: Die Kosten der neuen Unterkunft sind angemessen (vgl. LSG HAM, Beschluss v. 28.09.2005, L 5 B 255/05 ER AS).

Notwendig ist ein Umzug dann, wenn der Auszug aus der bisherigen Wohnung geboten ist, z. B. wenn ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt, wenn die bisherige Wohnung zu klein oder durch den Auszug eines Mitbewohners zu groß geworden ist oder zu teuer ist und wenn der Einzug in die neu gemietete Wohnung geeignet ist, den Bedarf des Hilfebedürftigen auf absehbare Zeit zu decken. Kosten für Umzüge, die aus rein privaten Zwecken erfolgen, können nicht übernommen werden (LSG FSB, Beschluss v. 21.10.2015, L 11 AS 562/15 B ER).

Notwendig ist ein Umzug auch dann, wenn aufgrund einer Arbeitsaufnahme in einem anderen Ort ein Pendeln nicht zumutbar ist; die vage Aussicht auf eine Verbesserung der Arbeitsmarktposition reicht allerdings hierzu nicht aus (LSG BRB, Beschluss v. 10.11.2009, L 29 AS 1196/09 B ER).

Soweit für den Umzug schwerpunktmäßig die Eingliederung in den Arbeitsmarkt bzw. die Verbesserung der Integrationschancen im Vordergrund stehen, handelt es sich um eine Integrationsleistung nach § 16 SGB II i.V.m. § 44 Abs. 1 SGB III. Danach können Ausbildungssuchende, von Arbeitslosigkeit bedrohte Arbeitssuchende und Arbeitslose aus dem Vermittlungsbudget der Agentur für Arbeit bei der Anbahnung oder Aufnahme einer

versicherungspflichtigen Beschäftigung gefördert werden, wenn dies für die berufliche Eingliederung notwendig ist. Jedoch werden die Kosten nur im erforderlichen Umfang übernommen. Sie werden nicht übernommen, soweit der Arbeitgeber gleichartige Leistungen erbringen kann (§ 45 Abs. 1 S. 3 SGB III).

In anderen Fällen kann eine Zusicherung nach § 22 Abs. 6 Satz 1 erteilt und die angemessenen Kosten übernommen werden. Bei der Ausübung des Ermessens sind grundsätzlich folgende Umstände einzubeziehen und im Bescheid zu dokumentieren:

- Gründe, die zum Auszug aus der bisherigen Wohnung geführt haben,
- absehbare künftige Entwicklungen, z.B. Kostensenkungsbemühungen der Leistungsberechtigten, die zumindest zeitweilig zur Senkung auf ein angemessenes Maß führen, (z.B. bei Untervermietung oder Finanzierung der Differenz zwischen angemessenen und tatsächlichen Unterkunftskosten aus eigenen Mitteln)

(vgl. BSG, Urteil v. 06.08.2014, B 4 AS 37/13 R)

Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten, Mietkautionen und Genossenschaftsanteile können unter diesen Voraussetzungen auch für Personen übernommen werden, die nicht laufend leistungsberechtigt sind (sog. „Minderbemittelte“). Diese Aufwendungen lösen im Monat des Bedarfs die Leistungsberechtigung aus.

Bei einem Umzug ist vorrangig auf die Hilfe zur Selbsthilfe zu verweisen. Ist eine Selbsthilfe nicht möglich, sind vor der Beauftragung einer Speditionsfirma preisgünstigere Alternativen zu prüfen, z.B. studentische Helfer, soziale Organisationen (LSG NRW, Beschluss v. 24.10.2007, L 19 B 93/07 AS; LSG NRW, Beschluss v. 20.12.2007, L 20 B 222/07 AS ER; LSG FSS, Beschluss v. 19.09.2007, L 3 B 411/06 AS-ER).

7.2. Wohnungsbeschaffungskosten

Wohnungsbeschaffungskosten sind nur solche Aufwendungen, die mit dem Finden und Anmieten der Wohnung verbunden sind (BSG, Urteil v. 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R).

Zu den notwendigen Wohnungsbeschaffungskosten können auch Kosten für Inserate, Maklergebühren, Mietvorauszahlungen, Reisegeld, Umzugskosten und ähnliche Kosten (z.B. Abstandsanzahlungen) gehören. Notwendig sind diese Kostenbestandteile, wenn ohne sie eine Wohnung nicht selbst beschafft werden kann.

Für Maklergebühren gilt seit dem 01.06.2015 das Bestellerprinzip, d.h. dass ab diesem Zeitpunkt derjenige, der den Makler beauftragt hat, ihn auch bezahlen muss (§ 2 Abs. 1a Wohnungsvermittlungsgesetz). Nur wenn der Leistungsberechtigte einen Makler beauftragt und dieser bestätigt, dass die vermittelte Wohnung nicht aus seinem Bestand stammt, können diese Kosten übernommen werden.

Die bei einem notwendigen Umzug in eine kostengünstigere Wohnung entstehenden doppelten Mietaufwendungen können zu den Kosten der Unterkunft gehören, wenn ein lückenloser Abschluss von zwei Mietverhältnissen nicht realisiert werden kann oder wenn ohne zeitliche Überschneidung der beiden Mietverträge die vertraglich geschuldete Auszugsrenovierung nicht erbracht werden kann (LSG NRW, Urteil v. 23.02.2010, L 1 AS 42/08; LSG HES, Beschluss v. 28.03.2006, L 7 AS 122/05 ER; LSG BRB, Beschluss v. 10.01.2007, L 5 B 1221/06 AS ER). Die Kosten für Unterkunft und Heizung für die Wohnung, die der Leistungsberechtigte gegenwärtig bewohnt, sind Bedarfe nach § 22 Abs. 1; die Kosten für die Wohnung, die er momentan nicht bewohnt, stellen dagegen Wohnungsbeschaffungskosten nach § 22 Abs. 6 dar.

7.3. Umzugskosten

Umzugskosten können in dem Rahmen übernommen werden, der typischerweise bei einem Umzug anfällt. Umzugskosten sind die eigentlichen Kosten des Umzugs im engeren Sinne, wie die Kosten für Transport, Hilfskräfte, erforderliche Versicherungen, Benzin und Verpackungsmaterial (BSG, Urteil v. 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R). Zu den Umzugskosten gehören auch die angemessenen Aufwendungen für die Bereitstellung eines Telefon- und Internetanschlusses sowie die Kosten für einen Nachsendeauftrag (BSG, Urteil v. 10.08.2016, B 14 AS 58/15 R).

Zu den notwendigen Umzugskosten gehört nicht der Selbstbehalt in der Vollkaskoversicherung eines für den Umzug angemieteten Kleintransporters (BSG, Urteil v. 06.10.2011, B 14 AS 152/10 R).

7.4 Mietkautionen / Genossenschaftsanteile als Darlehen

Mietkautionen und Genossenschaftsanteile sollen als Darlehen gewährt werden (§ 22 Abs. 6 Satz 3 SGB II). Es gelten die Regelungen des § 42a zum Darlehen, insbesondere zur Aufrechnung (BSG Urteil v. 28.11.2018, B 14 AS 31/17 R) und zum vorrangigen Einsatz von Schonvermögen.

Bei der Gewährung eines Darlehens für die Mietkaution / die Genossenschaftsanteile ist allerdings eine Unterdeckung existenznotwendiger Bedarfe zu vermeiden. Zur Vermeidung einer Unterdeckung können in besonderen Ausnahmefällen folgende Maßnahmen infrage kommen:

- Abweichend von der Sollregelung in § 22 Abs. 6 Satz 3 SGB II könnte die Mietkaution ganz oder teilweise als Beihilfe gewährt werden.
- Die Aufrechnung könnte analog § 43 Abs. 4 Satz 2 SGB II auf drei Jahre begrenzt werden.
- Die Forderung könnte auf Antrag des Leistungsberechtigten nach § 44 SGB II ganz oder teilweise erlassen werden.

Siehe ergänzend auch § 551 BGB »Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten«.

7.5. Vorherige Zusicherung / Zuständigkeit

Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten, Mietkautionen und Genossenschaftsanteile können nur bei vorheriger Zusicherung als Bedarf anerkannt werden (LSG BWB, Urteil v. 21.01.2019, L 1 AS 4370/18 ER-B).

Die Übernahme der Wohnungsbeschaffungskosten, der Mietkaution und der Genossenschaftsanteile muss vor Abschluss des Mietvertrags beantragt werden. Umzugskosten müssen dagegen nicht vor Abschluss des Mietvertrags, aber vor Beauftragung einer Spedition oder Anmietung eines Transportfahrzeugs beantragt werden (vgl. SG Dresden, Beschluss v. 01.03.2006, S 23 AR 122/05 AS-PKH).

Die Zusicherung erfolgt gegenüber den Leistungsberechtigten in Schriftform (§ 34 SGB X) und hat den Charakter eines Verwaltungsakts.

Für die Zusicherung und die Übernahme von Mietkautionen und Genossenschaftsanteilen ist der neue Träger zuständig.

Dagegen ist der abgebende Träger für die Zusicherung und die Übernahme der Umzugskosten und der sonstigen notwendigen Wohnungsbeschaffungskosten zuständig.

8. Umzug / Fallkonstellationen

8.1. Umzug in eine Wohnung im selben Vergleichsraum

8.1.1. ...mit höheren Aufwendungen

Soll ein Umzug innerhalb des Zuständigkeitsbereiches eines Trägers bzw. im selben Vergleichsraum des Trägers erfolgen, ist im Rahmen des § 22 Abs. 1 S. 2 zusätzlich die Erforderlichkeit zu prüfen.

§ 22 Abs. 1 Satz 2 ist nur für Umzüge im selben Vergleichsraum anwendbar (BSG, Urteil v. 01.06.2010, B 4 AS 60/09 R). Nach einem nicht erforderlichen Umzug sind die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung weiterhin lediglich in Höhe der bisher zu tragenden Aufwendungen zu berücksichtigen. Die Bruttowarmmieten der bisherigen und der neuen Wohnung sind zum Zeitpunkt des Umzugs zu vergleichen (Summe aus Grundmiete, kalten Betriebskosten, Heizkosten, zentrale Warmwasserbereitungskosten). Die durch die Anhebung der abstrakt kommunalen Angemessenheitsgrenzen anerkannten Kostensteigerungen auf dem örtlichen Wohnungsmarkt sind bei fortdauernder Deckelung zu berücksichtigen (prozentuale „Dynamisierung“) vgl. BSG, Urteil v. 29.04.2015, B 14 AS 6/14 R.

Die Kostenbegrenzung nach § 22 Abs. 1 Satz 2 gilt nur, solange nicht Veränderungen in den persönlichen Umständen der betroffenen Personen auftreten (z.B. bei einer Änderung in der Größe der Bedarfsgemeinschaft, ggf. bei Unterbrechung des Hilfebezugs, siehe Ziff. 1.2), die eine Neubestimmung der angemessenen Wohnkosten innerhalb der allgemeinen Angemessenheitsgrenzen nach § 22 Abs. 1 Satz 1 gerechtfertigt erscheinen lassen (BSG, Urteil v. 24.11.2011, B 14 AS 107/10 R).

Ist der Umzug erforderlich, werden die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung übernommen, soweit sie angemessen sind.

Zu Umzugskosten und Wohnungsbeschaffungskosten siehe unter RdNr. 7.

8.1.2. ...mit gleich hohen oder geringeren Aufwendungen

Ist der Umzug nicht erforderlich, werden die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung maximal in angemessener Höhe übernommen.

Die Übernahme aller mit dem Umzug verbundenen Kosten (Kautions, Umzugskosten,...) scheidet jedoch aus.

Ist der Umzug erforderlich, werden die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung übernommen, soweit sie angemessen sind.

Zu Umzugskosten und Wohnungsbeschaffungskosten siehe unter RdNr. 7.

8.2. Umzug in eine Wohnung in einen anderen Vergleichsraum oder in das Gebiet eines anderen Grundsicherungsträgers

8.2.1. Aufwendungen sind höher als die Angemessenheitsgrenzen des neuen Trägers

Sind die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bei Umzügen in einen anderen Vergleichsraum desselben Grundsicherungsträgers oder in das Gebiet eines anderen Grundsicherungsträgers höher als die dort geltenden Angemessenheitsgrenzen, werden diese bis zu den Angemessenheitsgrenzen des neuen Vergleichsraums anerkannt.

05.12.2019

Zur Zusicherung siehe RdNr. 5.

Zu Umzugskosten und Wohnungsbeschaffungskosten siehe unter RdNr. 7.

9. Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft (§ 22 Abs. 8)

9.1. Allgemeines

Für Bezieher von Leistungen für Unterkunft und Heizung können Schulden als Ermessensleistung übernommen werden, wenn dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Dies gilt auch dann, wenn die Mietschulden auf einer vorherigen Sanktion beruhen (LSG FSB, Beschluss v. 21.12.2012, L 11 AS 850/12 B ER).

Bei einer „vergleichbaren Notlage“ im Sinne von § 22 Abs. 8 SGB II handelt es sich nicht um jede Notlage gleich welcher Art, sondern nur um eine solche, die sich mit der Gefährdung der Unterkunft vergleichen lässt. Die Übernahme von rückständigen Krankenversicherungsbeiträgen fällt beispielsweise nicht darunter. Beispiele sind Schulden aus der Wasser- oder Energieversorgung, wobei gerade hier - insbesondere im Wiederholungsfalle - nur bei ernsthaftem Willen zur Selbsthilfe geholfen werden sollte.

Nach dem Gesetzeswortlaut kommt eine Schuldenübernahme für Personen, die nicht im SGB II-Leistungsbezug stehen, nicht in Betracht (§ 22 Abs. 8 SGB II). Für Nichtleistungsbezieher kommen eventuell Leistungen nach § 36 SGB XII in Frage, sofern sie nicht hilfebedürftig i.S.d. § 9 SGB II sind (§§ 21, 36 SGB XII, § 5 Abs. 2 SGB II).

Personen, die zwar keine Leistungen nach dem SGB II erhalten, aber hilfebedürftig i.S.d. § 9 SGB II sind, werden aufgefordert, einen Antrag auf Leistungen nach dem SGB II zu stellen, so dass grundsätzlich eine Schuldenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II möglich ist.

Die Leistungen sind Kann-Leistungen, d. h. sie stehen im Ermessen des Leistungsträgers. Sofern die Übernahme der Schulden nicht nur gerechtfertigt und notwendig ist, sondern dadurch auch Wohnungslosigkeit vermieden werden kann, ist das Ermessen eingeschränkt; die Schulden sind in diesem Fall regelmäßig zu übernehmen. Die Leistungen werden grundsätzlich in Form eines Darlehens erbracht, das direkt an den Gläubiger zu zahlen ist.

Das ansonsten geschützte Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II ist vor der Übernahme von Mietschulden vorrangig einzusetzen.

Die Hilfestellung muss gerechtfertigt sein, d. h. die Hilfe muss nach Art und Umfang geeignet sein, die Notlage zur Sicherung des Lebensunterhalts zu beheben. Das Ziel darf nicht von vorneherein aussichtslos erscheinen. Ist beispielsweise zu erwarten, dass aufgrund einer unangemessenen Miete erneut Mietrückstände entstehen, so ist die Übernahme der Schulden nicht gerechtfertigt. Ebenso ist in offensichtlichen Missbrauchsfällen die Übernahme von Schulden nicht gerechtfertigt (SG Düsseldorf, Beschluss v. 02.03.2007, S 28 AS 372/06 ER; LSG BRB, Beschluss v. 22.06.2006, L 25 B 459/06 AS ER; LSG BRB, Beschluss v. 13.08.2007, L 28 B 919/07 AS ER; LSG NSB, Beschluss v. 21.02.2007, L 7 AS 22/07 ER).

Es ist Aufgabe des Trägers, den Betroffenen weitest möglich in die Lage zu versetzen, sich künftig wieder selbst helfen zu können; zusätzlich zur finanziellen Hilfe ist daher zu prüfen, ob nicht weitere Stellen eingeschaltet werden müssen (Schuldnerberatung, Sozialer Dienst etc.).

Darlehen zur Deckung von Miet- oder Energieschulden sind nur auf die (miet-) vertraglich Verpflichteten aufzuteilen, i.d.R. also nicht auf die minderjährigen Kinder (BSG, Urteil v. 18.11.2014, B 4 AS 3/14 R; LSG FSS, Beschluss v. 24.02.2015, L 2 AS 1444/14 B ER).

Gerichts- und Räumungskosten, die aufgrund einer rechtswidrigen Versagung der Leistungen entstanden sind, sind keine Schulden nach § 22 Abs. 8 SGB II, sondern nach § 22 Abs. 1 SGB II zu übernehmen (LSG BWB, Urteil v. 27.06.2017, L 9 AS 1742/14).

9.2. Mietschulden

Ziel der Übernahme von Mietrückständen ist die Sicherung der Unterkunft. Vor Übernahme der Mietrückstände ist daher zu prüfen, ob der Betroffene durch die Schuldübernahme vor dem Verlust der Wohnung bzw. Unterbringung in einer Obdachlosenunterkunft geschützt werden kann.

Zur Sicherung der Unterkunft und Vermeidung hoher Folgekosten sollte die Regulierung der Mietschulden zu einem möglichst frühen Zeitpunkt einsetzen.

Die Übernahme der Mietrückstände darf jedenfalls nicht schematisch von der Erhebung einer Räumungsklage abhängig gemacht werden (BVerfG, Beschluss v. 22.08.2017, 1 BvR 1910/12).

Grundsätzlich wird eine außerordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB unwirksam, wenn die Mietschulden innerhalb von zwei Monaten nach Einreichung der Räumungsklage beglichen werden oder sich der Leistungsträger zur Zahlung der Mietschulden verpflichtet (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB). Allerdings kann eine außerordentliche Kündigung durch die Übernahme der Mietschulden nicht mehr unwirksam werden, wenn ihr innerhalb der letzten zwei Jahre bereits schon einmal eine Kündigung vorausgegangen ist, die durch die Begleichung der Mietschulden unwirksam wurde (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB).

Durch das Mietrechtsänderungsgesetz 2013 liegt nach § 569 Abs. 2a BGB ein wichtiger, zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigender Grund i.S.d. § 543 Abs. 1 BGB auch dann vor, wenn der Mieter mit der Kautionszahlung in Höhe eines Betrages von zwei Monatsmieten im Verzug ist. Nach § 551 Abs. 2 BGB ist die erste Rate der Kautionszahlung zu Beginn des Mietverhältnisses, die zweite und dritte Rate mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen, regelmäßig also mit der zweiten und dritten Miete, fällig. Nach Art. 229 § 29 EGBGB gilt dies allerdings nur für Mietverhältnisse, die ab dem 01.05.2013 entstanden sind. Für ältere Mietverhältnisse gilt diese Regelung also nicht.

Zu beachten ist außerdem, dass eine ordentliche Kündigung ihre Wirksamkeit durch die Begleichung der Mietschulden nicht verliert. Ist parallel eine fristlose und eine fristgerechte Kündigung ausgesprochen worden, ist deshalb mit dem Vermieter eine Vereinbarung über die Rücknahme der fristgerechten Kündigung bei Ausgleich der Mietrückstände zu schließen (vgl. BGH, Urteil v. 19.09.2018, VIII ZR 231/17; BGH, Urteil v. 16.2.2005, VIII ZR 6/04).

Wenn der Erhalt der Unterkunft nicht mehr erreicht werden kann (z.B. Wohnungsräumung wurde bereits durchgeführt), kann der Betroffene keine Hilfe nach § 22 Abs. 8 SGB II mehr beanspruchen, da der Sicherungsbedarf entfallen ist.

Die Übernahme von Mietschulden ist daher nur dann gerechtfertigt, wenn hierdurch tatsächlich die Wohnung dauerhaft gesichert werden kann und die Unterkunftskosten nicht unangemessen hoch sind (LSG BRB, Beschluss v. 28.09.2006, L 19 B 751/06 AS ER; LSG BRB, Beschluss v. 10.03.2006, L B 56/06 AS ER; LSG BRB, Beschluss v. 22.03.2007, L 28 B 269/07 AS ER; LSG BWB, Beschluss v. 01.08.2006, L 7 SO 2938/06 ER-B; LSG BWB,

Beschluss v. 05.12.2007, L 8 AS 4481/07 ER-B; LSG NSB, Beschluss v. 21.02.2007, L 7 AS 22/07 ER).

Die Übernahme von Mietschulden ist bei unangemessen hohen Mietkosten nicht gerechtfertigt, wenn der Hilfebezieher rechtzeitig und richtig belehrt wurde (LSG NSB, Beschluss v. 21.02.2007, L 7 AS 22/07 ER).

In Mietverträgen geregelte Schuldübernahmen (vgl. §§ 414 ff. BGB) bzw. selbstschuldnerische Bürgschaften (§ 773 BGB) erfüllen die Voraussetzungen der Selbsthilfe, wenn sie realisierbar sind.

Eine Übernahme von Mietschulden kommt bei unter 25-jährigen nicht in Betracht, wenn sie ohne Zusicherung des Trägers der Grundsicherung in eine eigene Wohnung gezogen sind.

9.3. Energieschulden

9.3.1 Abgrenzung Nachzahlung / Schulden

Fallen Nachforderungen für Haushaltsenergie an, so sind zwei Fallgruppen zu unterscheiden:

- Wenn die verlangten Abschläge bezahlt wurden, so handelt es sich nicht um Schulden sondern um einen vom Regelbedarf umfassten Bedarf, bei dem – sofern die sonstigen Voraussetzungen (Bedarf ist unabweisbar und kann nicht durch Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 4 noch auf andere Weise gedeckt werden) vorliegen – die Gewährung eines Darlehens nach § 24 Abs. 1 zu prüfen ist (vgl. LSG NSB, Beschluss v. 14.09.2005, L 8 AS 125/05 ER).
- Entsteht die Forderung des Energieversorgers hingegen durch Nichtzahlung im Abrechnungszeitraum, so handelt es sich um Schulden, bei denen eine Kostenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II unter den dort genannten Voraussetzungen in Frage kommt (vgl. LSG BWB, Beschluss v. 27.03.2008, L 3 AS 1293/08 ER-B).

Auf die Richtlinien zu § 24 SGB II Energieschulden - kommunale Richtlinien (24.2a) wird verwiesen.

9.3.2. Voraussetzung für die Gewährung eines Darlehens nach § 22 Abs. 8 SGB II

Bereits die Androhung der Sperrung der Energieversorgung (Strom, Gas) ist eine dem drohenden Verlust der Wohnung vergleichbare Notlage. Zunächst ist zu prüfen, ob die zivilrechtlichen Voraussetzungen für eine Energiesperre vorliegen.

Der Leistungsbezieher ist bei der Wahrung seiner Rechte durch den Grundsicherungsträger bei Bedarf zu beraten.

9.3.2.1. Voraussetzungen für eine Versorgungssperre

Die Voraussetzungen für eine Versorgungssperre sind im Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (EnWG) sowie in der Stromgrundversorgungsverordnung (StromGVV) bzw. Gasgrundversorgungsverordnung (GasGVV), die inhaltlich nahezu identisch sind, geregelt. Für vor dem 12.07.2005 geschlossene Verträge gilt noch die Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (AVBEltV), sofern das Energieversorgungsunternehmen nicht dennoch neues Recht anwendet.

05.12.2019

Voraussetzungen für eine Energieversorgungssperre:

- Rückstand von mindestens 100 € (nur bei Strom, § 19 Abs. 2 Strom GVV; vgl. LSG BRB, Beschluss v. 22.06.2006, L 25 B 459/06 AS ER)
- Für eine Übernahme von Energieschulden aus einem örtlich von der Privatwohnung getrennten Gewerbebetrieb mit selbständigem Versorgungsvertrag besteht keine rechtliche Grundlage (fehlende Konnexität, BGH, Urteil v. 03.07.1991, VIII ZR 190/90). Befinden sich Privatwohnung und Gewerbebetrieb im selben Haus und haben denselben Hausanschluss, so ist die Übernahme unter Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen möglich (z.B. Gaststätte und Wohnung des Wirts).
- Verzieht der Schuldner von einer Wohnung in eine andere, so können Schulden aus dem Vertragsverhältnis aus der alten Wohnung zur Sperre berechtigen.
- Mahnung: Ein fälliger Anspruch muss angemahnt werden (§ 19 Abs. 2 Strom GVV/Gas GVV). Fälligkeit tritt frühestens zwei Wochen nach Zugang der Zahlungsaufforderung ein (§ 17 StromGVV GasGVV).
- Sperrandrohung: Die Liefersperre muss (formlos) angedroht werden, evtl. in Verbindung mit der Mahnung (§ 19 Abs. 2 Satz 3 StromGVV/GasGVV).
- Nachfrist von vier Wochen: Ab Zugang der Sperrandrohung muss die gesetzliche Nachfrist von vier Wochen ungenutzt verstrichen sein (§ 19 Abs. 2 StromGVV/GasGVV).
- Sperrankündigung: Nach Ablauf der vierwöchigen Nachfrist muss der Beginn der Sperre nochmals mindestens drei Werktage im Voraus angekündigt werden (§ 19 Abs. 3 StromGVV/GasGVV).
- Die Versorgung mit Energie muss für das Energieversorgungsunternehmen aus wirtschaftlichen Gründen nicht zumutbar sein (§ 36 Abs. 1 Satz 2 EnWG).
- Die Liefersperre muss verhältnismäßig sein (§ 19 Abs. 2 StromGVV/GasGVV).
- Mildere vorrangige Mittel haben sich als erfolglos erwiesen oder scheinen nach pflichtgemäßer Prüfung von vornherein erfolglos zu sein (vgl. LSG NRW, Beschluss v. 15.07.2005, L 1 B 7/05 SO ER).

Nach dem Selbsthilfegrundsatz (§ 2 SGB II) muss der Hilfesuchende vor einer Übernahme der Schulden durch den Leistungsträger alle vorrangigen rechtlichen Möglichkeiten zur Vermeidung oder Aufhebung einer Energiesperre bzw. der Sperrung der Wasserversorgung nutzen. Ansonsten würde der Sozialleistungsträger als Ausfallbürge für säumige Kunden der Versorgungsunternehmen dienen. Für eine solche Privilegierung der Versorgungsunternehmen gegenüber anderen Gläubigern von Sozialleistungsbeziehern besteht aber kein sachlicher Grund i.S.d. Art. 3 GG (LSG NRW, Beschluss v. 15.07.2005, L 1 B 7/05 SO ER).

9.3.2.2. Vorrangige Selbsthilfemöglichkeiten

Zur Abwendung bzw. Aufhebung einer Energieversorgungssperre bestehen seitens des Hilfesuchenden folgende vorrangige Möglichkeiten:

- Zahlung der Rückstände aus seinem ansonsten geschützten Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II oder Abschluss einer Stundungs- bzw. Ratenzahlungsvereinbarung.
- Bei Stundungs- und Ratenzahlungsvereinbarungen muss gewährleistet sein, dass außer der Tilgung der Schulden auch die laufenden Abschlagszahlungen sichergestellt sind (z.B. durch direkte Zahlung aus dem Leistungsanspruch an den Energieversorger). Sofern die Zahlung der laufenden Abschläge durch den Sozialleistungsträger sichergestellt ist, besteht für das Energieversorgungsunternehmen keine wirtschaftliche Unzumutbarkeit.

05.12.2019

- Hinweis auf Unverhältnismäßigkeit der Liefersperrung (mit Darlegung von Gründen). Das Energieversorgungsunternehmen ist verpflichtet, unabhängig von den Darlegungen des Kunden die Verhältnismäßigkeit zu prüfen (vgl. Bundesratsdrucksache 306/06, S.39). Nicht verhältnismäßig ist eine Energiesperre z.B. dann, wenn damit schwerwiegende Folgen verbunden sind, insbesondere für Kleinkinder, Kranke, behinderte oder alte Menschen (gesundheitliche Schäden, Vermögensschäden etc.). Da die Energiesperre aufgrund ihrer Auswirkungen das letzte Mittel ist, müssen vom Energieversorger vorrangig mildere Mittel in Betracht gezogen werden (z.B. verkürzte Ableserzeiträume, Stellen einer Sicherheitsleistung, Einbau eines Münzzählers bzw. eines Chipkartenzählers).
- Abschluss eines neuen Liefervertrags durch einen anderen zahlungsfähigen Haushaltsangehörigen
- Beantragung der Freigabe des Anschlusses zur Lieferung durch einen anderen Versorger beim Amtsgericht und Anbieterwechsel (LSG NSB, Beschluss v. 19.04.2016, L 7 AS 170/16 BER)
- Beantragung einer einstweiligen Verfügung beim zuständigen Amtsgericht zur Wiederherstellung der Energieversorgung

(vgl. LSG NRW, Beschluss v. 15.07.2005, L 1 B 7/05 SO ER; LSG BRB, Beschluss v. 20.11.2007, L 20 B 1361/07 AS ER; Hans-Heiner Gotzen, Übernahme von Energiekostenrückständen nach § 34 SGB XII, ZfF 11/2007, 248).

Bestehen keine der oben genannten Abwehr- oder Selbsthilfemöglichkeiten, so ist unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 8 die Übernahme von Energieschulden möglich.

9.3.2.3. Ermessenserwägungen

Bei der Ermessensentscheidung sind in einer umfassenden Würdigung alle Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen, insbesondere

- die Höhe der Rückstände,
- ihre Ursachen,
- der betroffene Personenkreis,
- die Frage der Betroffenheit von Kleinkindern und Menschen mit Behinderung,
- das in der Vergangenheit gezeigte Verhalten und
- ein erkennbarer Wille zur Selbsthilfe.

In dieser Gesamtschau kann es von Bedeutung sein, ob ausnahmsweise die Leistungsberechtigten ein missbräuchliches Verhalten an den Tag gelegt haben. Diese Umstände könnten anzunehmen sein, wenn die Hilfesuchenden Energiekostenabschläge bewusst im Vertrauen darauf nicht zahlen, dass diese später vom Leistungsträger darlehensweise übernommen würden. Denn eine gezielte Herbeiführung der Notlage zu Lasten des Leistungsträgers kann nicht hingenommen werden. (LSG NSB, Beschluss v. 19.04.2016, L 7 AS 170/16 BER)

9.4. Nicht zweckentsprechende Verwendung von Kosten der Unterkunft und Heizkosten/Direktzahlung an Vermieter u. A. (§ 22 Abs. 7 SGB II)

Nicht gerechtfertigt ist die Übernahme der Mietschulden bei wiederholt zweckwidriger Mittelverwendung und wenn die Miete, im Vertrauen auf die spätere Übernahme der Rückstände, bewusst nicht gezahlt wird (LSG BWB, Beschluss v. 13.03.2013, L 2 AS 842/13 ER-B, vergleichbar für Stromschulden SG Stuttgart, Beschluss v. 02.05.2013, S 15 AS 2104/13 ER).

Wenn wiederholt Mietschulden entstehen oder aus anderen Gründen eine erneute begründete Kündigung der Unterkunft zu erwarten ist, ist die Notwendigkeit der Schuldenübernahme besonders zu prüfen.

Bei nicht zweckentsprechender Verwendung ist eine Direktzahlung an den Vermieter oder Energieversorger nach § 22 Abs. 7 SGB II zu prüfen.

Durch eine Direktzahlung entsteht keine Rechtsbeziehung zwischen dem Zahlungsempfänger (z.B. Vermieter) und dem Jobcenter. Der Zahlungsempfänger hat deshalb keine Zahlungsansprüche gegenüber dem Jobcenter (BSG, Urteil v. 09.08.2018, B 14 AS 38/17 R).

Für Auskünfte an den Vermieter bedarf es einer Einwilligungserklärung des Leistungsberechtigten.