

2014

Haushaltsgröße		Vergleichsraum I	Vergleichsraum II	Vergleichsraum III
		Iserlohn, Hemer, Menden, Balve	Nachrodt- Wiblingswerde, Neuenrade, Plettenberg, Altena, Werdohl	Schalksmühle, Herscheid, Halver, Kierspe, Meinerzhagen, Lüdenscheid
1 Person (bis 50 qm)	BKM ¹	312,00 €	293,50 €	323,00 €
	pro qm	6,24 €	5,87 €	6,46 €
2 Personen (bis 65 qm)	BKM	391,95 €	373,75 €	391,30 €
	pro qm	6,03 €	5,75 €	6,02 €
3 Personen (bis 80 qm)	BKM	480,80 €	473,60 €	494,40 €
	pro qm	6,01 €	5,92 €	6,18 €
4 Personen (bis 95 qm)	BKM	577,60 €	570,00 €	581,40 €
	pro qm	6,08 €	6,00 €	6,12 €
5 Personen (bis 110 qm)	BKM	638,00 €	630,30 €	642,40 €
	pro qm	5,80 €	5,73 €	5,84 €
jede weitere Person + 15 qm	BKM	87,00 €	85,95 €	87,60 €

2016

Haushaltsgröße		Vergleichsraum I	Vergleichsraum II	Vergleichsraum III
		Iserlohn, Hemer, Menden, Balve	Nachrodt-Wiblingswerde, Neuenrade, Plettenberg, Altena, Werdohl	Schalksmühle, Herscheid, Halver, Kierspe, Meinerzhagen, Lüdenscheid
1 Person (bis 50 qm)	BKM ¹	324,00 €	305,00 €	335,00 €
	pro qm	6,48 €	6,10 €	6,70 €
2 Personen (bis 65 qm)	BKM	406,90 €	387,40 €	406,25 €
	pro qm	6,26 €	5,96 €	6,25 €
3 Personen (bis 80 qm)	BKM	498,40 €	491,20 €	513,60 €
	pro qm	6,23 €	6,14 €	6,42 €
4 Personen (bis 95 qm)	BKM	599,45 €	591,85 €	603,25 €
	pro qm	6,31 €	6,23 €	6,35 €
5 Personen (bis 110 qm)	BKM	662,20 €	654,50 €	666,60 €
	pro qm	6,02 €	5,95 €	6,06 €
jede weitere Person + 15 qm	BKM	90,30 €	89,25 €	90,90 €

2018

Haushaltsgröße		Vergleichsraum I	Vergleichsraum II	Vergleichsraum III
		Iserlohn, Hemer, Menden, Balve	Nachrodt-Wiblingswerde, Neuenrade, Plettenberg, Altena, Werdohl	Schalksmühle, Herscheid, Halver, Kierspe, Meinerzhagen, Lüdenscheid
1 Person (bis 50 qm)	BKM	338,50 €	328,50 €	335,50 €
	pro qm	6,77 €	6,57 €	6,71 €
2 Personen (bis 65 qm)	BKM	416,65 €	417,30 €	420,55 €
	pro qm	6,41 €	6,42 €	6,47 €
3 Personen (bis 80 qm)	BKM	520,80 €	512,80 €	517,60 €
	pro qm	6,51 €	6,41 €	6,47 €
4 Personen (bis 95 qm)	BKM	612,75 €	618,45 €	610,85 €
	pro qm	6,45 €	6,51 €	6,43 €
5 Personen (bis 110 qm)	BKM	689,70 €	676,50 €	697,40 €
	pro qm	6,27 €	6,15 €	6,34 €
jede weitere Person + 15 qm	BKM	94,05 €	92,25 €	95,10 €

2020

Haushaltsgröße		Vergleichsraum I	Vergleichsraum II	Vergleichsraum III
		Iserlohn, Hemer, Menden, Balve	Nachrodt- Wiblingswerde, Neuenrade, Plettenberg, Altena, Werdohl	Schalksmühle, Herscheid, Halver, Kierspe, Meinerzhagen, Lüdenscheid
1 Person (bis 50 qm)	BKM	350,50 €	340,00 €	347,50 €
	pro qm	7,01 €	6,80 €	6,95 €
2 Personen (bis 65 qm)	BKM	431,60 €	432,25 €	435,50 €
	pro qm	6,64 €	6,65 €	6,70 €
3 Personen (bis 80 qm)	BKM	539,20 €	531,20 €	536,00 €
	pro qm	6,74 €	6,64 €	6,70 €
4 Personen (bis 95 qm)	BKM	634,60 €	640,30 €	632,70 €
	pro qm	6,68 €	6,74 €	6,66 €
5 Personen (bis 110 qm)	BKM	715,00 €	700,70 €	722,70 €
	pro qm	6,50 €	6,37 €	6,57 €
jede weitere Person + 15 qm	BKM	97,50 €	95,55 €	98,55 €

Arbeitshilfe

Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II

Märkischer Kreis
Fachdienst Soziales
Bismarckstr. 17
58762 Altena
Kontakt:
Frau Laqua
Tel.: 02352/966-7122
www.maerkischer-kreis.de
soziales@maerkischer-kreis.de

Stand Arbeitshilfe 01.03.2014
Überarbeitung 01.07.2015

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	5
2. Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel/schlüssiges Konzept	5
3. Zuständigkeit	5
3.1 Nicht ermittelbarer gewöhnlicher Aufenthalt	6
3.2 Zuständigkeit bei Umzugs- und Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen, Genossenschaftsanteilen bei Umzug in das Gebiet eines anderen Trägers	6
3.3 Zuständigkeit zur Übernahme von Betriebs- und Heizkostennachzahlungen nach Umzug in das Gebiet eines anderen Trägers	7
4. Unterkunft	7
4.1 Begriffsdefinition	7
4.2 Kosten der Unterkunft	7
4.3 Mietvertrag und mietvertragliche Regelungen	8
5. Aufteilung der Kosten der Unterkunft	10
5.1 Bedarfsgemeinschaft	10
5.2 Haushaltsgemeinschaft	11
5.3 Wohngemeinschaft	11
6. Angemessenheit der Kosten der Unterkunft	12
6.1 Abstrakte Angemessenheit	12
6.2 Konkrete Angemessenheit	14
6.2.1 Anerkennung von höheren Kosten der Unterkunft	14
6.2.2 Subjektive Unzumutbarkeit einer Kostensenkung	15
6.2.3 Objektive Unmöglichkeit einer Kostensenkung	16
6.2.4 Unwirtschaftlichkeit einer Kostensenkungsaufforderung	16
7. Aufforderung zur Kostensenkung	17
8. Kostensenkung	18
9. Umzug	18
9.1 Zusicherung	18
9.2 Umzug ohne Zusicherung	19
9.3 Umzug von unter 25-Jährigen	19
9.4 Kosten des Umzugs	21
9.4.1 Wohnungsbeschaffungskosten	21
9.4.2 Genossenschaftsanteile	21

9.4.3	Mietkautionen	22
9.4.4	Umzugskosten	22
10.	Abrechnung der Betriebskosten	23
10.1	Nachzahlung	24
10.2	Guthaben	24
11.	Heizkosten	25
11.1	Allgemeines	25
11.2	Umfang der Heizkosten	25
11.3	Angemessenheit der Heizkosten	27
11.4	Nichtprüfungsgrenze	28
11.5	Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze	29
11.6	Vorgehen bei unangemessenen Heizkosten	29
11.7	Guthaben/Rückzahlungen	30
12.	Wohneigentum	30
12.1	Angemessenheit der Kosten bei Wohneigentum	30
12.2	Berücksichtigungsfähige Kosten	31
12.2.1	Hausgeld bei Eigentumswohnungen	31
12.2.2	Weitere berücksichtigungsfähige Aufwendungen	31
12.3	Nicht berücksichtigungsfähige Aufwendungen	32
13.	Übernahme von Schulden nach § 22 Abs. 8 SGB II	33
13.1	Sicherung der Unterkunft und Behebung vergleichbarer Notlagen nach § 22 Abs. 8 Satz 1 SGB II als "Kann-Leistung"	33
13.2	Sicherung der Unterkunft und Behebung vergleichbarer Notlagen nach § 22 Abs. 8 Satz 1 SGB II als "Soll-Leistung" bei drohender Wohnungslosigkeit	35
13.3	Ausschöpfung von Selbsthilfemöglichkeiten	37
13.4	Bewilligung der Leistungen als Darlehen	38
13.5	Zusammenarbeit mit den Gerichten	38

Arbeitshilfe Kosten der Unterkunft

1. Allgemeines

Der Märkische Kreis ist nach § 6 Abs. 1 Nr. 2 SGB II u.a. zuständiger Träger für die Leistungen der Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II.

Nach § 22 Abs. 1 SGB II werden die Kosten der Unterkunft und Heizung in tatsächlicher Höhe übernommen, sofern diese angemessen sind. Dem Märkischen Kreis als Träger dieser Leistung obliegt daher die Aufgabe, den unbestimmten Rechtsbegriff der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft gesetzeskonform auszulegen.

2. Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel/schlüssiges Konzept

Das Bundessozialgericht (BSG) hat in seiner ständigen Rechtsprechung festgelegt, dass die vom Grundsicherungsträger gewählte Datengrundlage für die Beurteilung der Angemessenheit der Leistungen für die Unterkunft auf einem schlüssigen Konzept beruhen muss, das hinreichende Gewähr dafür bietet, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wieder zu geben. Dieses Konzept muss auf mathematisch-statistischen Grundlagen basieren.

Die bisherigen Regelungen des Märkischen Kreises genügen damit diesen Anforderungen nicht mehr.

Der Märkische Kreis hat daher die Beratungsfirma Analyse und Konzepte mit der Erstellung des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels und eines darauf basierenden schlüssigen Konzeptes beauftragt.

Für den Märkischen Kreis ergeben sich daraus nunmehr 3 sog. Wohnungsmarkttypen, die aufgrund ihrer Struktur jeweils einen homogenen Vergleichsraum darstellen. Die zu dem jeweiligen Wohnungsmarkttyp zugehörigen Städte und Gemeinden sowie die sich für diese ergebenden Netto- und Bruttokaltmieten sind der Anlage 1 zu entnehmen.

3. Zuständigkeit

Gem. § 6 SGB II ist für Leistungen nach § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SGB II der kommunale Träger zuständig, in dessen Gebiet der Leistungsberechtigte seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat. Der gewöhnliche Aufenthalt wird nach § 30 SGB I dort begründet, wo sich jemand unter den Umständen aufhält, die erkennen lassen, dass er an dem Ort nicht nur vorübergehend weilt, sondern dort seinen Lebensmittelpunkt hat.

3.1 Nicht ermittelbarer gewöhnlicher Aufenthalt

Bei Personen, deren gewöhnlicher Aufenthalt nicht zu ermitteln ist (z.B. Personen ohne festen Wohnsitz, die tatsächlich von Stadt zu Stadt ziehen), ist der Träger zuständig, in dessen Bereich sich der Leistungsberechtigte tatsächlich aufhält.

3.2 Zuständigkeit bei Umzugs- und Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen, Genossenschaftsanteilen bei Umzug in das Gebiet eines anderen Trägers

- Umzugskosten, Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen

Die Zuständigkeit verbleibt bis zum Umzug bei dem bisher zuständigen Träger. Dieser ist auch noch zuständig für die Prüfung/Bestätigung der Angemessenheit der neuen Wohnung und ggfls. Mietübernahmeerklärung (s. § 22 Abs. 4 Satz 1 SGB II). Da hier die angemessenen Kosten des am neuen Wohnort zuständigen Trägers maßgeblich sind, ist der nach dem Umzug zuständige Träger zu beteiligen bzw. ggfls. von diesem eine Stellungnahme einzuholen.

Mietkaution sollen gem. § 22 Abs. 6 SGB II vom neuen Träger übernommen werden. Die Zuständigkeit liegt beim nach dem Umzug zuständigen Träger.

- Kosten für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen

Diese sind den Wohnungsbeschaffungskosten zuzurechnen und daher vom bisher zuständigen Träger zu erbringen. Die Übernahme der Kosten sollte darlehensweise erfolgen, da es sich bei Genossenschaftsanteilen um Vermögensanlagen handelt. Im Rahmen der geplanten Rechtsvereinfachung des SGB II ist vorgesehen, dass eine explizite Nennung der darlehensweisen Kostenübernahme für Genossenschaftsanteile in § 22 Abs. 6 Satz 1 SGB II eingefügt wird.

- Kosten der Unterkunft im Frauenhaus

Die Übernahme von Kosten der Unterkunft im Frauenhaus ist, obwohl der gewöhnlichen Aufenthalt ggfls. noch am Ort der verlassenen Wohnung liegen kann, durch den am Ort des Frauenhauses örtliche zuständigen Träger unstrittig.

Im Märkischen Kreis werden die Kosten der Unterkunft im Frauenhaus nach Tagessätzen gewährt. In diesen Fällen sind diese nach den jeweiligen tatsächlichen Aufenthaltstagen zu berechnen.

Die in § 36 a SGB II vorgesehene Kostenerstattung für Leistungen des kommunalen Trägers bei Aufenthalt in einem Frauenhaus wird ausschließlich durch den Märkischen Kreis bearbeitet. Dies gilt sowohl für eine Erstattung von Kosten eines anderen kommunalen Trägers, wenn Frauen aus dem Märkischen Kreis sich in ein Frauenhaus in dessen Zuständigkeitsbereich begeben, als auch im umgekehrten Fall. Die Vorgänge sind **zeitnah**, ggfls. nach Zahlung der Kosten der Unterkunft im Frauenhaus Iserlohn und Beendigung des Aufenthaltes, an den Märkischen Kreis weiter zu leiten. Es gelten die Vorschriften der §§ 102 ff SGB X. Insofern greift die Ausschlussfrist nach § 111 SGB X. Ist die Jahresfrist verstrichen, kann ein Erstattungsanspruch durch den Märkischen Kreis nicht mehr geltend gemacht werden. **Dem Märkischen Kreis entsteht dadurch ein Vermögensschaden!**

3.3. Zuständigkeit zur Übernahme von Betriebs- und Heizkostennachzahlungen nach Umzug in das Gebiet eines neuen Trägers

Erfolgt eine Abrechnung der Heiz- und/oder Betriebskosten der bisherigen Wohnung nach Umzug in das Gebiet des neuen Trägers, ist zur Prüfung der Übernahme im Sinne § 22 SGB II der neue Träger zuständig, da ein gegenwärtiger Bedarf erst nach Umzug beim neuen Träger entsteht.

4. Unterkunft

4.1 Begriffsdefinition

Als „Unterkunft“ sind alle baulichen Anlagen oder Teile hiervon zu werten, die geeignet sind, vor den Unbilden der Witterung zu schützen und einen Raum für Privatheit zu gewährleisten¹. Unterkünfte sind daher neben Mietwohnungen und Eigentumswohnungen oder Eigenheimen, insbesondere auch Not- oder Obdachlosenunterkünften², Frauenhäuser³, Hotel-/ Pensionszimmer⁴, Schiffe und Wohnwagen bzw. Wohnmobile⁵.

Im Einzelfall muss daher geprüft werden, inwieweit die Unterkunft den o.g. Anforderungen genügt.

Voraussetzung für die Übernahme der Bedarfe ist aber, dass es sich um eine privat genutzte Unterkunft handelt. Kosten für gewerblich genutzte Räume werden nicht übernommen, auch wenn sich die Leistungsberechtigten tagsüber ausschließlich dort aufhalten⁶. Diese dienen nicht Wohnzwecken sondern Erwerbszwecken. Insofern ist die Sicherung des Grundrechts Wohnen mit einer Kostenübernahme nicht möglich. Wenn der angemietete Wohnraum so klein ist, dass ein Lagerraum zur angemessenen Unterbringung von persönlichen Gegenständen des Betroffenen erforderlich ist, kann im Ausnahmefall ein Anspruch auf Leistungen für den zusätzlichen Lagerraum bestehen⁷. Die Kosten für die Unterkunft und einen Lagerraum dürfen allerdings in der Gesamtsumme die Angemessenheitsgrenze nicht überschreiten.

4.2 Kosten der Unterkunft

Da grundsätzlich nur Kosten für den aktuellen Unterkunftsbedarf übernommen werden, ist maßgeblich, ob die Unterkunft tatsächlich genutzt wird. Daher kommt es auf die formal

¹ BSG, Urteil B 14 AS 79/09 R vom 17.06.2010

² Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), Urteil 5 C 28/93 vom 12.12.1995

³ LSG Nordrhein-Westfalen (LSG NRW), Urteil L 1 AS 36/09 vom 23.02.2010.

⁴ SG Augsburg, Urteil S 9 AS 187/09 vom 23.03.2009.

⁵ BSG, Urteil B 14 AS 79/09 R vom 17.06.2010.

⁶ BSG, Urteil B 11b AS 3/05 R vom 23.11.2006.

BSG, Urteil B 4 AS 1/08 R vom 16.12.2008; Bayerisches Landessozialgericht (Bayer. LSG), Urteil L 11 AS 79/09 ZVW vom 28.11.2012.

vertraglichen Verhältnisse⁸ nicht an, solange dem Leistungsberechtigten tatsächlich Kosten entstehen und Mietzahlungen o.ä. auch fließen⁹.

Allerdings sind Kosten einer Unterkunft, die auf einem Mietvertrag beruhen, der ein gesetzliches Verbot verletzt, im Regelfall nicht zu übernehmen (z.B. Nutzung eines Gartenhauses, das sich in einer Kleingartenkolonie befindet, vgl. § 134 BGB).

Entsprechendes gilt für Kosten der Unterkunft, wenn die Art des Wohnens gegen nicht zur Disposition des Einzelnen stehende öffentlich-rechtliche Vorschriften, die auch dem Schutz der Allgemeinheit dienen, verstößt und zudem eine Ordnungswidrigkeit darstellt¹⁰.

Wie oben bereits erwähnt können auch Kosten, die beim Wohnen in einem Wohnmobil oder Wohnwagen anfallen, als Kosten der Unterkunft übernommen werden. Hierbei ist aber zu beachten, dass nur solche Kosten berücksichtigt werden, die auch tatsächlich dem Wohnen dienen (Standgebühren, Steuern und Haftpflichtversicherung etc.). Nicht übernommen werden können solche Kosten, die nur zur Fortbewegung des Wohnmobils/Wohnwagens erforderlich sind (z.B. Benzinkosten, Reparaturkosten).

Die tatsächliche Nutzung einer Unterkunft entfällt nicht schon bei gelegentlichen Aufenthalten oder Übernachtungen bei Dritten, zeitlich überschaubaren Krankenhaus- oder Einrichtungsaufenthalten oder einem Auslandsurlaubsaufenthalt, der den gewöhnlichen Inlandsaufenthalt unberührt lässt¹¹. Dies gilt jedenfalls bei einem Zeitraum von unter sechs Monaten. In diesem Zusammenhang sind die Regelungen gem. § 7 Abs 4a SGB II zu beachten.

Zu den Kosten der Unterkunft gehören auch Nutzungsentgelte, die für eine Obdachlosenunterkunft oder ein Übergangsheim zu entrichten sind. Die angemessenen Kosten richten sich in diesen Fällen nach den jeweiligen Satzungen der Städte und Gemeinden.

4.3 Mietvertrag und mietvertragliche Regelungen

Ein Mietvertrag als privatrechtlicher Vertrag unterliegt der Formfreiheit und kann daher nicht nur schriftlich sondern auch mündlich geschlossen werden. Die gesetzlichen Regelungen zu Mietverträgen finden sich in §§ 535 ff Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

- Auch für mündliche Mietverträge gelten die Bestimmungen des BGB. Nebenabreden sind hier eher selten. Es ist bei einem mündlichen Vertrag zu prüfen, ob der Mietvertrag auch tatsächlich gelebt wird (z.B. Zahlungen vom Konto des Leistungsberechtigten).
- Schriftlicher Mietvertrag
Vielfach werden für einen schriftlichen Mietvertrag Formularmietverträge genutzt. Gehen daraus die für die Angemessenheitsprüfung relevanten Daten hervor

⁸ Bayer. LSG, Urteil L 7 AS 134/06 vom 15.03.2007.

⁹ BSG, Urteil B 4 AS 37/08 R vom 03.03.2009.

¹⁰ LSG Berlin-Brandenburg (LSG BB), Beschluss L 19 B 1700/07 AS ER vom 12.10.2007.

¹¹ vgl. BSG, Urteil B 14 AS 50/10 R vom 19.10.2010.

(Kaltmiete, Betriebskostenvorauszahlung, ggfls. Heizkostenvorauszahlung, Größe der Wohnung), kann auf die Vorlage einer Mietbescheinigung verzichtet werden.

Für Mieter gilt bei unbefristeten Mietverträgen eine Kündigungsfrist von 3 Monaten. Diese kann der Vermieter in der Regel nicht unterschreiten. Für den Vermieter hängt die ordentliche Kündigungsfrist von der Mietdauer ab (§ 573c BGB). Soll ein Vertragsverhältnis gekündigt werden, ist ein gesetzlich vorgesehener Kündigungsgrund erforderlich (Z.B. grobe Vertragsverstöße, Eigenbedarf, sog. Verwertungskündigung etc.). Bei unbefristeten Mietverträgen kann das Kündigungsrecht für beide Seiten maximal für 4 Jahre ausgeschlossen werden.

- Staffelmietvertrag

Der schriftlich abgeschlossene Staffelmietvertrag legt sowohl die Anfangsmiete als auch die jährliche Steigerung fest. Die Miete muss dabei nach § 557a Abs. 2 BGB jeweils mindestens ein Jahr unverändert beliben. Die jeweilige Endsumme oder der jährliche Erhöhungsbetrag müssen im Vertrag genau beziffert werden. Zeitlich unbefristete Staffelmietverträge können mit der gesetzlichen Frist von 3 Monaten gekündigt werden. Bei einem befristeten Staffelmietvertrag dagegen muss ein Befristungsgrund angegeben werden. Während der Laufzeit kann der Vermieter nur aus wichtigem Grund kündigen, der Mieter erstmals zum Ablauf des vierten Jahres, soweit nicht ein wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung vorliegt.

- Indexmietvertrag

Auch ein Indexmietvertrag wird schriftlich geschlossen. Neben der Anfangsmiete wird die jährliche Anpassung der Miete festgelegt. Die Anpassung ist gekoppelt an den Lebenshaltungsindex des Statistischen Bundesamtes für alle privaten Haushalte in Deutschland.

- Untermietvertrag

Bei Untermietverträgen, die zwischen dem Mieter einer Wohnung und einer dritten Person abgeschlossen werden, ist in der Regel die Zustimmung des Vermieters zur Untervermietung erforderlich, es sei denn, die Untervermietung ist bereits im Mietvertrag des Mieters gestattet. Ein entsprechender Nachweis ist vorzulegen.

Bei Staffelmietverträgen oder Indexmietverträgen kann es nach einem gewissen Zeitablauf zur Unangemessenheit der Kosten der Unterkunft kommen. Der Leistungsberechtigte ist möglichst vor Vertragsabschluss dahingehend zu beraten.

Verträge zwischen Verwandten/Verschwägerten

Bei Verträgen zwischen Verwandten sind nach Rechtsprechung der Sozialgerichtsbarkeit keine Vergleiche mit Verträgen von Personen, die nicht miteinander verwandt sind, vorzunehmen¹², bei denen vielfach Formularmietverträge genutzt werden. Entscheidend ist alleine, ob eine zivilrechtlich wirksame Vereinbarung zustande gekommen ist und diese auch tatsächlich gelebt wird. Dies gilt auch für Eltern, die mit ihren erwachsenen Kindern einen Mietvertrag abschließen (z.B. Eltern mit Eigenheim schließen mit Kind Ü25 Mietvertrag). Bei dauerhaft gestundeten Mietzahlungen ist nicht von einer Ernsthaftigkeit der Vereinbarung auszugehen. Dementsprechend sind auch keine Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen¹³.

Ist ein Mietvertrag rechtswidrig, ergibt sich bereits daraus, dass die Unterkunftskosten nicht angemessen sind. Allerdings ist die Unwirksamkeit des Vertrages nicht ohne Weiteres ein

¹² LSG BW, Urteil L 2 AS 5209/11 vom 21.11.2012

¹³ BSG Urteil B 8 SO 18/09 R vom 14.04.2011, BSG Urteil B 8 SO 29/10 R vom 25.08.2011

Grund für die Minderung der Kosten der Unterkunft. Vielmehr ist in diesen Fällen ein Mietsenkungsverfahren einzuleiten, wobei dem Leistungsberechtigten der Rechtsstandpunkt des Grundsicherungsträgers und das von ihm befürwortete Vorgehen gegenüber dem Vermieter in der Weise erläutert werden muss, dass der Leistungsberechtigte in die Lage versetzt wird, seine Rechte gegenüber dem Vermieter durchzusetzen¹⁴.

Grundsätzlich werden Kosten nur für eine Wohnung übernommen. Bei einem notwendigen Umzug kann es allerdings unter Umständen zu einer doppelten Berücksichtigung von Mietzahlungen kommen, wenn es dem Leistungsberechtigten nicht möglich ist, diese zu vermeiden. Allerdings sind die Kosten einer doppelten Mietzahlung den Wohnungsbeschaffungs- bzw. Umzugskosten zuzurechnen.

Bei Anmietung einer Zweitwohnung, weil eine Beschäftigung in größerer Entfernung aufgenommen wird, sind diese Kosten im Rahmen einer Mobilitätshilfe nach § 16 Abs. 1 SGB II i.V.m. § 53 SGB III oder im Rahmen von mit der Einkommenserzielung notwendig verbundenen Ausgaben zu berücksichtigen (z. B. doppelte Haushaltsführung z. B. bei Montage).

5. Aufteilung der Kosten der Unterkunft

Grundsätzlich sind, wenn die Unterkunft durch mehrere Personen genutzt wird, die gesamten Kosten der Unterkunft nach Kopfteilen aufzuteilen. Das sog. Kopfteilprinzip dient zum einen der Verwaltungsvereinfachung und unterstellt zum anderen, dass bei der gemeinsamen Nutzung einer Wohnung durch mehrere Personen das Grundbedürfnis Wohnen aller Personen insgesamt gedeckt wird und eine Aufteilung nach der Nutzungsintensität daher in der Regel nicht möglich ist. Ein gelegentlicher, besuchsweiser Aufenthalt von weiteren Personen ist dabei nicht zu berücksichtigen (z.B. Besuche der Kinder im Rahmen des Umgangsrechts, eine Zurechnung eines Kopfteils auf die Kinder erfolgt nicht - konträr dazu Regel- und sonstige Bedarfe-, die Berücksichtigung von Unterkunfts-kosten erfolgt im Rahmen der konkreten Angemessenheitsprüfung beim umgangsberechtigten Elternteil und erhöht ggfls. dessen Bedarf s. Punkt 6.2.1).

Eine Abweichung vom Kopfteilprinzip ist möglich, wenn der Aufteilung der Kosten der Unterkunft eine wirksame (nicht sittenwidrig) abweichende Vereinbarung zu Grunde liegt¹⁵.

5.1 Bedarfsgemeinschaft

Wer zur Bedarfsgemeinschaft gehört bestimmt sich nach § 7 Abs. 3 SGB II. Die Kosten sind dann entsprechend den Kopfteilen aufzuteilen. Das gilt auch dann, wenn es sich um eine sog. gemischte Bedarfsgemeinschaft (eine Person bezieht Leistungen nach dem SGB XII) handelt.

Im Rahmen der sozialgerichtlichen Rechtsprechung hat das BSG mittlerweile hierzu noch weitere Klarstellungen getroffen:

¹⁴ BSG Urteil B 4 AS 8/09 R vom 22.09.2009

¹⁵ BSG Urteil B 14 AS 36/12 R vom 29.11.2012

Es ist für die Aufteilung nach Kopfteilen entscheidend, dass die Unterkunft gemeinsam mit anderen Personen genutzt wird und somit den Unterkunftsbedarf mehrerer Personen deckt. Daran fehlt es, wenn ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft die Wohnung über einen längeren Zeitraum, der auch zu einem Ausschluss nach § 7 Abs. 4 oder 4a SGB II führt, nicht nutzt¹⁶.

So bleibt bei einer stationären Heimaufnahme oder Inhaftierung die untergebrachte Person zwar Mitglied der Bedarfsgemeinschaft, für eine Berücksichtigung der Person bei der kopfteiligen Aufteilung der Kosten der Unterkunft bleibt aber kein Raum. Je nach Dauer der Abwesenheit ist ggfls. dann ein Mietsenkungsverfahren einzuleiten.

Bei Wegfall des Unterkunftsanteils aufgrund der Sanktionierung eines volljährigen Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft wird sein Unterkunftsanteil auf die verbleibenden Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft verteilt. Dies gilt auch bei unerlaubter Ortsabwesenheit nach § 7 Abs. 4a Satz 1 SGB II¹⁷. Eine Haftung der Familienmitglieder wird dabei ausgeschlossen, weil diese in der Regel kaum rechtliche Einflussmöglichkeiten auf das Verhalten eines volljährigen Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft ausüben können¹⁸. Auf vorhandene Einkünfte, welche die sanktionierte Person zu Deckung seines Anteils an den Kosten der Unterkunft einsetzen kann, ist zu achten.

5.2 Haushaltsgemeinschaft

Leben Leistungsberechtigte in Haushaltsgemeinschaft mit Verwandten oder Verschwägerten, die selbst nicht hilfebedürftig sind, so wird nach § 9 Abs. 5 SGB II vermutet, dass sie von diesen Leistungen erhalten, soweit dies nach deren Einkommen oder Vermögen erwartet werden kann. Davon umfasst sind auch die Kosten für die Unterkunft.

Voraussetzung ist, dass es sich um eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft handelt, z.B. bei volljährigen Kindern, die bei ihren Eltern wohnen.

Kann die Vermutung glaubhaft widerlegt werden, so ist von einer reinen Wohngemeinschaft auszugehen. Die Aufteilung der Unterkunftsanteile erfolgt zwar kopfteilig, als angemessen sind in diesem Fall für den Leistungsberechtigten allerdings maximal die Kosten anzuerkennen, die anfallen würden, wenn er in einer eigenen Wohnung wohnen würde (bis zu 50 qm x angemessene Bruttokaltmiete, Beispiel s.u.).

5.3 Wohngemeinschaft

Eine Wohngemeinschaft ist ein Zusammenleben mehrerer meistens nicht miteinander verwandter Personen. Neben einem privat genutzten Bereich werden andere Räume (Küche, Bad etc.) gemeinschaftlich genutzt (z.B. klassische Studenten-WG).

Sind keine speziellen Vereinbarungen über die Nutzung der einzelnen Räume oder die Kostenaufteilung getroffen, sind die Kosten der Unterkunft kopfteilig aufzuteilen. Für jeden Leistungsberechtigten sind dann die angemessenen Bedarfe für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft zu Grunde zu legen.

¹⁶ BSG, Urteil B 14 AS 71/12 R vom 16.04.2013

¹⁷ BSG Urteil B 14 AS 50/10 R vom 19.10.2010

¹⁸ BSG, Urteil B 4 AS 67/12 R vom 23.05.2013

Beispiel:

Ein Leistungsberechtigter wohnt mit seinem Bruder in einer Wohnung. Der Bruder ist nicht hilfebedürftig. Eine Haushaltsgemeinschaft wurde glaubhaft widerlegt. Es handelt sich somit um eine reine Wohngemeinschaft. Die Kaltmiete incl. Betriebskosten beträgt 500,00 €. Angemessen für eine 2-Personen-Bedarfsgemeinschaft wäre eine Bruttokaltmiete Wohnungsmarkttyp 1 von 353,60 €. Da es sich hier allerdings um eine reine Wohngemeinschaft handelt ist der Leistungsberechtigte wie ein Alleinlebender zu behandeln. Die angemessene Bruttokaltmiete für eine Person Wohnungsmarkttyp 1 beträgt 271,50 €. Sein Anteil an den tatsächlichen Kosten der Unterkunft beträgt $\frac{1}{2} = 250,00$ €. Die Kosten sind damit angemessen.

6. Angemessenheit der Kosten der Unterkunft

6.1 Abstrakte Angemessenheit

Im Rahmen der Prüfung, inwieweit Kosten der Unterkunft angemessen sind und nach § 22 Abs. 1 SGB II übernommen werden können, sind zunächst die abstrakt angemessenen Kosten der Unterkunft zu ermitteln. Das bedeutet, dass zu ermitteln ist, was für eine angemessene Wohnung einfachen Standards auf dem maßgeblichen Wohnungsmarkt aufzubringen ist. Diese Prüfung ist im Rahmen eines -wie vom BSG gefordert- schlüssigen Konzeptes erfolgt.

- Abstrakt angemessene Wohnungsgröße

Zur Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße sind nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts die landesrechtlichen Bestimmungen für den sozialen Wohnungsbau- Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) NRW heran zu ziehen.

Haushaltsgröße	Wohnungsgröße
1 Person	bis 50 qm
2 Personen	bis 65 qm
3 Personen	bis 80 qm
4 Personen	bis 95 qm
5 Personen	bis 110 qm
jede weitere Person	+ 15qm

Es handelt sich hierbei um Obergrenzen und nicht um einen Mindestanspruch des Leistungsberechtigten. Wer demnach als Alleinstehender in einer 40 qm großen Wohnung wohnt, hat allein deshalb keinen Anspruch auf einen Umzug bzw. eine Kostenübernahme für eine Wohnung mit 50 qm.

Eine pauschale Erhöhung der angemessenen Wohnungsgröße aufgrund besonderer Lebensumstände, wie sie in Ziffer 8.2 der WNB genannt sind (z.B. Mehrbedarf Alleinerziehende), erfolgt nicht. Die Besonderheiten des Einzelfalles sind im Rahmen der konkreten Angemessenheitsprüfung zu beachten.

- Vergleichsraum

Grundsätzlich ist der räumliche Vergleichsmaßstab der Wohnort des Leistungsberechtigten. Daneben können auch Gebiete dem jeweiligen Vergleichsraum zuzurechnen sein, die ähnliche Strukturen im Bereich der Infrastruktur, der verkehrstechnischen Anbindung o.Ä. aufweisen. Im Rahmen des schlüssigen Konzeptes wurden drei Vergleichsräume -sog. Wohnungsmarkttypen für den Märkischen Kreis gebildet, die sich in den o.g. Merkmalen ähneln. Damit sind allerdings noch keine Aussagen zu dem homogenen Lebensraum des Leistungsberechtigten getroffen (s. 6.2.2, 6.2.3).

Für die Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft ist nach höchstrichterlicher Rechtsprechung die Bruttokaltmiete ausschlaggebend, d. h. Kaltmiete zuzüglich kalter Betriebskosten. Die angemessene Kaltmiete wurde im Rahmen der Erstellung des schlüssigen Konzeptes für den jeweiligen Wohnungsmarkttyp ermittelt und kann der Anlage entnommen werden. Es handelt sich hierbei um die durchschnittlich entstehenden Kosten für die Anmietung einer Wohnung einfachen Standards im Märkischen Kreis. Über die tatsächliche Verfügbarkeit von Wohnungen zu diesem Preis zum Zeitpunkt der konkreten Prüfung eines Einzelfalles muss an dieser Stelle noch keine Aussage getroffen werden.

- Kalte Betriebskosten

Welche Betriebskosten durch den Vermieter auf den Mieter umgelegt werden können, bestimmt sich nach der Verordnung über die Aufteilung der Betriebskosten-Betriebskostenverordnung. Die Betriebskosten umfassen alle Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes und seiner Anlagen und Nebengebäude regelmäßig laufend entstehen. Demnach sind einmalig anfallende Kosten nicht den Betriebskosten zuzurechnen.

Zu den Betriebskosten gehören nach § 2 der Betriebskostenverordnung laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer):

- Kosten der Wasserver- und Entsorgung
- Kosten des Betriebs eines Personen- oder Lastenaufzugs
- Kosten der Straßenreinigung und Müllentsorgung
- Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten der Beleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für einen Hauswart
- Kosten für den Betrieb einer Gemeinschaftsantennenanlage/mit dem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteileranlage
- Kosten des Betriebs von Gemeinschaftseinrichtungen für Wäschepflege
- Sonstige Kostenaufteilung (z.B. Kosten der Verwaltung)

Nicht zu den kalten Betriebskosten gehören die Kosten der Heizung und der Warmwasserbereitung. Im Rahmen der Ermittlung der abstrakt angemessenen Kosten der Unterkunft werden diese Kosten außer Betracht gelassen.

Die durchschnittlichen kalten Betriebskosten im Märkischen Kreis wurden ebenfalls im Rahmen der Erstellung des schlüssigen Konzeptes ermittelt und können der Anlage entnommen werden.

Die abstrakt angemessene Bruttokaltmiete wird dann durch Multiplikation der angemessenen Größe für die Bedarfsgemeinschaft und der angemessenen Bruttokaltmiete pro qm ermittelt und steht dem Leistungsberechtigten nach der Produkttheorie grundsätzlich zunächst abstrakt für die Anmietung einer Wohnung zur Verfügung. Es handelt sich hierbei quasi um eine Nichtprüfungsgrenze. Liegen die Kosten der Unterkunft des Leistungsberechtigten nicht über dieser Grenze, ist die Prüfung der konkreten Angemessenheit grundsätzlich entbehrlich. Zur Berechnung der Angemessenheitsgrenze bei Haushalts- und Wohngemeinschaften s. Punkt 5.2 und 5.3.

- Möbliierungszuschlag

Ein Möbliierungszuschlag kann den Kosten der Unterkunft zugerechnet werden, wenn diese Kosten im Rahmen der Anmietung der Wohnung unvermeidbar sind und die Bruttokaltmiete inklusive dieses Zuschlag angemessen ist¹⁹.

6.2 Konkrete Angemessenheit

Liegt die tatsächliche Bruttokaltmiete über der abstrakt angemessenen Bruttokaltmiete lassen sich hieraus noch keine Schlüsse über die konkrete Angemessenheit im Einzelfall ziehen.

6.2.1 Anerkennung von höheren Kosten der Unterkunft

Vor Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens ist immer zu prüfen, ob Gründe vorhanden sind, die die Anerkennung von höheren Kosten der Unterkunft rechtfertigen (§ 22 Abs. 1 Satz 3 erster Halbsatz SGB II, „den Besonderheiten des Einzelfalles angemessenen Umfang“).

Im Rahmen der konkreten Angemessenheitsprüfung sind die besonderen Lebensumstände des Leistungsberechtigten zu berücksichtigen.

- Schwerbehinderung oder pflegebedürftige Personen im Haushalt

Personen, die auf einen Rollstuhl oder eine Gehhilfe angewiesen sind, können einen erhöhten Raumbedarf haben, um sich mit ihrem Rollstuhl oder der Gehhilfe in der Wohnung bewegen zu können. Generell sind im Märkischen Kreis nur wenige rollstuhlgerechte Wohnungen vorhanden. Bei schwerbehinderten Personen ist auch zu berücksichtigen, ob die Wohnung oder das Haus bereits mit staatlichen Mitteln (Eingliederungshilfe nach dem SGB XII, Mitteln aus der Ausgleichsabgabe etc.), Leistungen der Pflegeversicherung oder privaten Mitteln nach deren Bedürfnissen behindertengerecht gestaltet worden ist. Bei schwer

¹⁹ BSG, Urteil B 14 AS 14/08 R vom 07.05.2009

pflegebedürftigen Menschen im Haushalt kann ein erhöhter Raumbedarf für die Aufstellung eines Pflegebettes entstehen.

Eine pauschale Erhöhung der angemessenen qm-Zahl erfolgt nicht, der konkrete Einzelfall ist zu prüfen. Bei einer Neuvermietung kann der Leistungsberechtigte darauf hingewiesen werden, dass ein höherer Raumbedarf anerkannt werden kann oder die höheren Kosten für eine Wohnung z.B. mit einem behindertengerechten Badezimmer übernommen werden können. Auch wenn dies unbefriedigend ist, kann eine konkrete Aussage über die übernahmefähigen Kosten erst getroffen werden, wenn ein konkretes Wohnungsangebot vorliegt.

- Ausübung des Umgangsrechts

Grundsätzlich sind besondere Bedarfe bei Ausübung des Umgangsrechts zu beachten. Je nach Anzahl und Alter der Kinder können ein oder mehrere zusätzliche Schlafräume erforderlich sein. Hierbei ist zu prüfen, ob die Kinder den umgangsberechtigten Elternteil nur sporadisch oder regelmäßig besuchen und dort übernachten. Die Entscheidung des Familiengerichts ist zu berücksichtigen.

Bei einer Neuvermietung kann für jedes minderjährige Kind in der temporären Bedarfsgemeinschaft die Hälfte der für zusätzliche Vollmitglieder des Haushaltes zuzurechnenden Fläche als Anhaltspunkt vorgegeben werden (7,5 qm). Anders als bei dem Personenkreis der schwerbehinderten oder pflegebedürftigen Leistungsberechtigten kann es je nach Gestaltung des Einzelfalles zumutbar sein, dass ein Kind während des Besuches z.B. in einem Reisebett (je nach Alter) oder auf einer Schlafcoach im Wohnzimmer schläft, so dass zwar ein gewisser Raumbedarf gegeben ist, aber noch kein zusätzliches Zimmer benötigt wird. Auch hier kann erst bei Vorliegen eines konkreten Wohnungsangebotes die entsprechende Einzelfallprüfung erfolgen.

Dies gilt auch, wenn ein volljähriges anderweitig untergebrachtes schwerstbehindertes Kind seine Eltern regelmäßig besucht oder das Umgangsrecht einem Dritten (z.B. Großeltern, Geschwister) eingeräumt worden ist.

Daneben können sich auch bei bestimmten Personengruppen wie Obdachlosen oder Haftentlassenen Probleme bei der Anmietung einer Wohnung ergeben. Vielfach sind Vermieter nicht bereit, an diese Personengruppen Wohnraum zu vermieten. Ergibt sich in solchen Fällen, dass trotz intensiver Bemühungen (entsprechende Nachweise über erfolglose Wohnungsbewerbungen bzw. Absagen sollten vorgelegt werden) keine Wohnung zu einem angemessenen Preis angemietet werden kann, können im Einzelfall höhere Unterkunftskosten anerkannt werden.

Die o.g. Aufzählung ist nur beispielhaft und nicht abschließend. Sowohl die Gründe für die Anerkennung von höheren Unterkunftskosten als auch die Gründe für die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens trotz besonderer Umstände (Argumentation des Leistungsberechtigten) sind aktenkundig zu machen!

6.2.2 Subjektive Unzumutbarkeit einer Kostensenkung

Auch wenn nach Prüfung des Einzelfalles sich letztendlich keine Gründe für die Anerkennung von höheren Unterkunftskosten ergeben, kann eine Kostensenkung für den Leistungsberechtigten aufgrund der subjektiven Lebensumstände unzumutbar sein.

(§ 22 Abs. 1 Satz 3 2. Halbsatz SGB II, „... wie es dem Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht... zuzumuten ist“)

Gründe für eine subjektive Unmöglichkeit können z.B. in einer schweren Erkrankung des Leistungsberechtigten selbst oder eines Angehörigen im Haushalt bestehen. Auch eine Schwangerschaft oder eine unmittelbar bevorstehende Haushaltszusammenführung können wie auch eine nachweislich nur kurzzeitige Hilfebedürftigkeit hierunter fallen.

Ebenfalls aus Sicht des BSG können das soziale und das schulische Umfeld minderjähriger schulpflichtiger Kinder, Alleinerziehender oder schwerbehinderter und pflegebedürftiger Menschen eine Kostensenkung durch Umzug unmöglich machen.

Werden die Kosten der Unterkunft durch Untervermietung gesenkt, sind die durch die Untervermietung erzielten Einnahmen von den Kosten der Unterkunft des Leistungsberechtigten in Abzug zu bringen.

Zu unterscheiden ist in jedem Fall, ob es sich nur um eine temporäre oder eine dauerhafte Unmöglichkeit der Kostensenkung handelt.

6.2.3 Objektive Unmöglichkeit einer Kostensenkung

Aufgrund der Lage auf dem Wohnungsmarkt kann eine Kostensenkung durch Umzug temporär nicht möglich sein. In diesen Fällen sind die tatsächlichen Kosten der Unterkunft so lange zu übernehmen, bis der Leistungsberechtigte eine Wohnung zum angemessenen Preis gefunden hat. Bei Staffelmietverträgen kann das Kündigungsrecht des Mieters für max. 4 Jahre ausgeschlossen werden. Eine Kostensenkung durch Wechsel der Wohnung während der Zeit des Ausschlusses der Kündigungsmöglichkeit kann nur im Einvernehmen mit dem Vermieter erfolgen. Ggf. kann sich in diesem Fall aber auch die Möglichkeit einer Untervermietung bis zum Ablauf der Mietdauer ergeben. Der Leistungsberechtigte hat diese Möglichkeiten selbst zu prüfen.

Sofern keine besonderen Gründe vorliegen, ist es einem alleinstehenden Leistungsberechtigten grundsätzlich zuzumuten, auch in Nachbarstädten innerhalb des Märkischen Kreises nach angemessenen Wohnungen zu suchen. Die Nachweispflicht über das Vorhandensein von angemessenen Wohnungen liegt allerdings beim JC. Insofern ist ein entsprechender Nachweis zu führen, dass Wohnungen zum angemessenen Preis im maßgeblichen Zeitraum anmietbar sind.

Auch für Bedarfsgemeinschaften ist ein Umzug in eine Nachbarstadt im Märkischen Kreis zumutbar, sofern nicht das soziale Umfeld ähnlich wie unter Punkt 6.2.2 besonders zu berücksichtigen ist.

Macht der Leistungsberechtigte die objektive Unmöglichkeit eines Umzugs geltend und sind nach Feststellung des JC tatsächlich temporär keine angemessenen Wohnungen verfügbar, ist die Frist für die Kostensenkung um weitere 3 Monate zu verlängern.

6.2.4 Unwirtschaftlichkeit einer Kostensenkungsaufforderung

Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II muss eine Absenkung der Kosten der Unterkunft dann nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Umzug zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre. Die Frage der Unwirtschaftlichkeit einer Kostensenkungsaufforderung ist erst dann zu prüfen, wenn alle anderen Gesichtspunkte vorher nicht gegriffen haben und eine Kostensenkung generell möglich und zumutbar ist. Eine generelle Aussage, ab wann Unwirtschaftlichkeit vorliegt, kann nicht getroffen werden. Auch hier sind die Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen.

Auch wenn dies problematisch ist, muss eine Prognose über die voraussichtliche Dauer des Hilfebezugs erstellt werden. Steht konkret eine Arbeitsaufnahme, die den Leistungsbezug beendet, bevor, kann aus wirtschaftlichen Gründen auf eine Kostensenkungsaufforderung verzichtet werden. Auch ein bevorstehender Rentenbezug, wenn voraussichtlich kein Anspruch auf Leistungen nach dem 3. oder 4. Kapitel SGB XII besteht, kann einen Grund für ein Absehen von einer Kostensenkungsaufforderung darstellen. Speziell bei Wohneigentümern, bei denen eine Kostensenkung nur durch Verkauf der Immobilie möglich ist, ist dieser Punkt zu prüfen.

Generell dient die Vorschrift ausschließlich den Interessen des kommunalen Trägers und begründet insofern keinen Anspruch des Leistungsberechtigten!

Ein Sonderfall im laufenden Leistungsbezug ist die Erhöhung der Kaltmiete aufgrund einer energetischen Sanierung. Hier wird in der Regel im Rahmen der Sanierungsmaßnahme davon ausgegangen, dass der Energieverbrauch (Heizkosten) sich entsprechend reduziert. In diesen Fällen kann zunächst von einer Kostensenkungsmaßnahme im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprüfung abgesehen werden. Allerdings sollte nach Ablauf eines Abrechnungsjahres geprüft werden, ob die Energiekosten tatsächlich in dem prognostizierten Umfang gesunken sind. Ergibt sich bei dieser Prüfung dann im Endeffekt eine Kostensteigerung, die nicht durch geringere Heizkosten aufgefangen wird, ist die konkrete Angemessenheit dann mit den sich ergebenden Konsequenzen zu prüfen. Der Leistungsberechtigte sollte über den Verzicht auf eine Kostensenkungsmaßnahme im Hinblick auf die Senkung der Energiekosten im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprüfung informiert werden. Gleichzeitig ist darauf hinzuweisen, dass, sofern sich keine Energiekostenreduzierung ergibt, eine erneute konkrete Angemessenheitsprüfung durchgeführt wird.

7. Aufforderung zur Kostensenkung

Sind die Kosten der Unterkunft nach Prüfung des Einzelfalles konkret unangemessen und ist eine Kostensenkung sowohl zumutbar (subjektiv, objektiv) als auch wirtschaftlich, ist der Leistungsberechtigte schriftlich zur Senkung seiner Unterkunftskosten aufzufordern. Die Aufforderung als solche stellt noch keinen Verwaltungsakt dar und hat lediglich informellen Charakter. In dem Informationsschreiben ist die abstrakt angemessene Nettokaltmiete, die kalten Nebenkosten und die Bruttokaltmiete als Gesamtbetrag anzugeben. Im Regelfall beträgt die Frist für die Senkung der Unterkunftskosten 6 Monate. Dies gilt auch, wenn der Leistungsberechtigte z.B. 3 Monate aus der Hilfe raus gefallen ist und in dieser Zeit in eine

unangemessene Wohnung gezogen ist. Sofern der Leistungsberechtigte nachweist bzw. glaubhaft macht, dass eine Anmietung einer angemessenen Wohnung in dem 6-Monats-Zeitraum nicht möglich war, kann die Frist im Rahmen des Ermessens verlängert werden. Auch bei Wohneigentümern, bei denen eine Kostensenkung nur durch den Verkauf der Immobilie möglich ist, kann die Frist entsprechend verlängert werden. Der Leistungsberechtigte ist darauf hinzuweisen, dass er vor Anmietung einer neuen Wohnung die Zusicherung des JC einholt.

Wie der Leistungsberechtigte seine Unterkunftskosten im Einzelnen senkt, bleibt ihm überlassen.

Übernehmen Dritte (z.B. nahe Angehörige) den unangemessenen Teil der Unterkunftskosten ist zu beachten, dass regelmäßige Zuwendungen grundsätzlich als Einkommen anzurechnen sind. Vermieden werden kann die Anrechnung als Einkommen, indem der Anteil direkt an den Vermieter überweisen wird und damit dem Leistungsberechtigten tatsächlich geringere Aufwendungen in Rechnung gestellt werden.

8. Kostensenkung

Liegt keine objektive Unmöglichkeit der Kostensenkung vor, sind nach Ablauf der Frist nur noch die angemessenen Kosten zu übernehmen.

9. Umzug

9.1 Zusicherung

Gemäß § 22 Abs. 4 SGB II soll vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft der erwerbsfähige Leistungsberechtigte die Zusicherung des bisher örtlich zuständigen Trägers zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Die Zusicherung stellt dabei keine Voraussetzung der weiteren Leistungsgewährung für Unterkunft und Heizung dar. Vielmehr hat diese Aufklärungs- und Warnfunktion. Der Leistungsberechtigte soll darüber aufgeklärt werden, welche Aufwendungen angemessen sind und damit zukünftig übernommen werden. Die Zusicherung wird für eine konkrete Unterkunft in konkreter Höhe erteilt. Ergeben sich bei Vorlage eines Wohnungsangebotes Unstimmigkeiten bzgl. der Nebenkostenvorauszahlung, z.B. 1 Person: Kaltmiete 250,00 €, Nebenkosten 20,00 € für Wohnungsmarkttyp 1, sollte nach der Zusammensetzung der Nebenkosten bzw. der anonymisierten letzten Abrechnung des Vormieters gefragt werden. Da die Nebenkosten erheblich von den durchschnittlichen Werten abweichen (1 Personen-BG 71,00 €), würde bei einer korrekten Abrechnung der Nebenkosten voraussichtlich in jedem Abrechnungsjahr quasi die angemessenen Bruttokaltmiete überschritten und so eine zweite Angemessenheitsgrenze eröffnet. In diesem Fall kann eine Zusicherung versagt werden. Erklärt der Vermieter dagegen verbindlich, dass die Nebenkosten grundsätzlich nicht über die Vorauszahlung hinaus abgerechnet werden, kann die Erteilung einer Zusicherung in Betracht kommen.

Sonderfall Staffelmietverträge:

Legt der Leistungsberechtigte einen Staffelmietvertrag vor und ist bereits absehbar, dass die Angemessenheitsgrenze innerhalb der Vertragslaufzeit überschritten werden wird, ist der Leistungsberechtigte **ausdrücklich** auf die evtl. Rechtsfolge eines Mietsenkungsverfahrens hinzuweisen. Ein Grund für die Verweigerung der Zusicherung zu einem Zeitpunkt, in dem die Miete angemessen ist, allein im Hinblick darauf, dass die Kosten unangemessen werden könnten, ergibt sich nicht. Auch ein längerfristiger Leistungsbezug kann nicht unterstellt werden. Da aber bereits absehbar ist, ab wann die Kosten der Unterkunft nach dem Staffelmietvertrag den angemessenen Wert übersteigen, sollte ein Mietsenkungsverfahren spätestens 6 Monate vor der Mieterhöhung eingeleitet werden. Ab Wirksamkeit der Mieterhöhung wäre dann nur der angemessene Betrag zu übernehmen.

Der Träger ist zur Zusicherung zu angemessenen Unterkunftskosten verpflichtet, wenn

- der Umzug durch diesen veranlasst wurde (Kostensenkungsverfahren)
- wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nichtgefunden werden kann
- wenn der Umzug aus anderen Gründen erforderlich ist.

Die Prüfung der Erforderlichkeit eines Umzuges wird in der Regel vom bisherigen Leistungsträger durchgeführt. Erforderlich ist ein Umzug dann, wenn ein plausibler nachvollziehbarer Grund vorliegt, von dem sich auch ein Nichtleistungsempfänger leiten lassen würde.

Als Gründe, die einen Umzug erforderlich machen können, kommen u. A. in Betracht:

- soziale Gründe (Heirat, Geburt, Tod des Partners, Trennung)
- Arbeitsaufnahme
- Vermeidung von Obdachlosigkeit/rechtmäßige Kündigung durch den Vermieter

Erfolgt der Umzug in das Gebiet eines anderen örtlichen Trägers, sind die dortigen Regelungen zur Angemessenheit der Unterkunftskosten der Entscheidung für die Erteilung der Zusicherung zu Grunde zu legen. Der dortige Träger ist daher im Vorfeld um Prüfung und Bestätigung der Angemessenheit der Unterkunftskosten zu bitten.

9.2 Umzug ohne Zusicherung

Ist ein Umzug im Bereich des bisherigen Trägers ohne vorherige Zustimmung erfolgt, da der Umzug nicht erforderlich gewesen ist, werden weiterhin nur die bisherigen Aufwendungen, sofern diese geringer sind als die neuen Unterkunftskosten, anerkannt. Bei einem Umzug ohne Zusicherung ist generell eine nachträgliche Prüfung vorzunehmen, ob die Zusicherung nicht hätte erteilt werden müssen. Ergibt die Prüfung, dass die Zusicherung hätte erteilt werden müssen, sind die neuen Kosten der Unterkunft zu übernehmen, auch wenn sie die bisherigen Kosten überschreiten.

Findet ein Zuzug aus dem Bereich eines anderen örtlichen Trägers, von welchem Leistungen nach dem SGB II gewährt worden sind, statt, ohne dass vorher eine Beteiligung des Zuzugortes erfolgte und der Träger des Wegzugortes auf dieser Basis seine Zusicherung

erteilt hat, werden nur die angemessenen Kosten der Unterkunft anerkannt. Eine übergangsweise Übernahme von unangemessenen Kosten mit einer Übergangsfrist von 6 Monaten kommt dann nicht in Betracht.

9.3 Umzug von unter 25-Jährigen

Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, aus dem elterlichen Haushalt ausziehen, werden Ihnen Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis Vollendung des 25. Lebensjahres nur erbracht, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat § 22 Abs. 5 SGB II.

Eine Pflicht zur Erteilung der Zusicherung ergibt sich für den kommunalen Träger nur aus den unter § 22 Abs. 5 Ziffer 1 bis 3 SGB II genannten Gründen.

- Schwerwiegende soziale Gründe/ sonstiger ähnlich schwerwiegender Grund

Die Abgrenzung zwischen den in Ziffer 1 genannten sozialen Gründen und den unter Ziffer 3 genannten ähnlich schwerwiegenden Gründen wird sich im Einzelfall schwierig gestalten. Grundsätzlich darf der Verbleib im Elternhaus sowohl in den Fällen der Ziffer 1 als auch der Ziffer 3 nicht dazu führen, dass der Betroffene in unzumutbarer Weise belastet wird. Hierbei ist auf die Besonderheiten des Einzelfalls abzustellen. Zu unterscheiden ist hiervon der übliche Generationenkonflikt. Dazu zählen zum Beispiel bloße Unstimmigkeiten zwischen Eltern und Kindern.

Schwerwiegende soziale Gründe i.S.v. Ziffer 1 liegen z.B. vor, wenn bei Verbleib im Haushalt der Eltern das körperliche, geistige oder seelische Wohl des Betroffenen gefährdet wäre (z.B. Alkoholabhängigkeit eines Elternteils oder der Eltern, Missbrauch etc.). Ist das zuständige Jugendamt bereits involviert und wird der Umzug von dort befürwortet, ist die Zustimmung zu erteilen.

Die Zusicherung ist auch bei Vorliegen sonstiger ähnlich schwerwiegender Gründe i.S.d. Ziffer 3 zu erteilen. Ähnlich schwerwiegende Gründe sind z.B. solche, die speziell dem Schutz von Ehe und Familie dienen.

Dies könnte zum Beispiel in folgenden Fällen gegeben sein: Die Betroffene ist schwanger und müsste bei einem Verbleib im Haushalt der Eltern das Zimmer mit Geschwistern teilen, oder die Eltern akzeptieren die Schwangerschaft nicht. Hierbei ist abzuwägen, bis wann ein Verbleib im Haushalt der Eltern zugemutet werden kann und bis zu welchem Zeitpunkt der Schwangerschaft oder ggfls. auch nach der Geburt ein Umzug durchgeführt werden kann. Bei einer Heirat ist trotz der Begründung einer eigenen Bedarfsgemeinschaft nicht von vorn herein von einem schwerwiegenden Grund für einen Umzug auszugehen. Sofern die Betroffenen z.B. im Haushalt der Eltern ausreichend Raum für sich beanspruchen können, kann im Einzelfall gleichwohl ein schwerwiegender Grund i.S.v. Ziffer 3 verneint werden. Grundsätzlich muss bei der Prüfung, ob die Voraussetzungen eines schwerwiegenden sozialen oder ähnlich schwerwiegenden Grundes gegeben sind, der Schutz evtl. betroffener Grundrechte berücksichtigt werden.

-Eingliederung in Arbeit

Die Zusicherung ist auch zu erteilen, wenn der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist. Der Bezug einer Unterkunft ist für die Eingliederung in Arbeit erforderlich, wenn z.B. ein Ausbildungsplatz oder Arbeitsplatz nicht in zumutbarer Weise vom Elternhaus aus erreichbar ist. Für die Beurteilung, ob ein Ausbildungs- oder Arbeitsplatz unter zumutbaren Bedingungen zu erreichen ist, kann § 2 Abs. 1a Nr. 1 Bundesausbildungsförderungsgesetz heran gezogen werden²⁰ Danach ist dem Auszubildenden zuzumuten, weiterhin bei seinen Eltern zu wohnen, wenn mindestens an drei Wochentagen für den Hin- und Rückweg bei der Benutzung der günstigsten Verkehrsverbindung und unter Einschluss der Wartezeiten nicht mehr als insgesamt 2 Stunden aufgewendet werden müssen. Hierbei ist zu beachten, dass der Leistungsberechtigte ggfls. mit Aufnahme einer Beschäftigung nicht mehr hilfebedürftig ist oder bei Beginn einer Ausbildung einen Anspruch auf Berufsausbildungsbeihilfe bzw. Berufsausbildungsförderung haben könnte. Mit der Erteilung der Zusicherung zu dem Umzug ist auch die Gewährung des Zuschusses zu den Kosten der Unterkunft nach § 27 Abs. 3 SGB II verbunden.

Wurde eine Zusicherung nicht erteilt und zieht der Jugendliche dennoch aus der elterlichen Wohnung aus, ist im Rahmen des Ermessens zu prüfen, ob die Einholung der Zusicherung aus wichtigem Grund nicht zumutbar war. Hierbei ist zunächst zu prüfen, ob die *Einholung* der Zusicherung vor Abschluss des Vertrages nicht zumutbar war und erst danach, ob die Zusicherung aus einem der in Ziffer 1 bis 3 genannten Gründen hätte erteilt werden müssen. Diese Voraussetzungen werden nur in wenigen Ausnahmefällen erfüllt sein, z.B. der Betroffene wird freitags abends aus der elterlichen Wohnung verwiesen und unterschreibt, da er keine andere Möglichkeit hat, einen Mietvertrag für ein möbliertes Zimmer, um eine Unterkunft zu haben. Hier war es dem Betroffenen nicht zuzumuten, bis montags ggfls. im Obdachlosenasyll zu übernachten, um dann beim Jobcenter die Zusicherung für die Kosten der Unterkunft einzuholen. Die Zusicherung wäre dann auch nach Ziffer 1 oder Ziffer 3 zu erteilen gewesen.

Ist der Umzug in engem zeitlichen Zusammenhang vor der Beantragung von Leistungen nach dem SGB II erfolgt (§ 22 Abs. 5 Satz 4 SGB II), ist zu prüfen, ob der Umzug in der Absicht erfolgte, dadurch Leistungen der Grundsicherung zu erhalten (bedingter Vorsatz). Der Umzug muss in dem Sinne zielgerichtet vor Beantragung der Leistung erfolgt sein.

Mit diesen Einschränkungen wollte der Gesetzgeber die Möglichkeit, durch einen Auszug aus der elterlichen Wohnung ggfls. neben einer ausgestatteten eigenen Wohnung die Regelleistung für Alleinstehende zu erhalten, einschränken.

Ein Prüfkriterium ist dabei, ob es für den Leistungsberechtigten absehbar war, dass er durch seinen Umzug Leistungen der Grundsicherung zur Sicherung seines Lebensunterhaltes benötigen wird. Dies ist z.B. nicht der Fall, wenn derjenige durch eine unverschuldete und unerwartete Kündigung seines Arbeitgebers nach dem Umzug hilfebedürftig wird oder nach der Ausbildung ausgezogen ist und einen Arbeitsvertrag für mindestens 1 Jahr hatte. Dagegen unterliegt eine verschuldete Kündigung (z. B. Verhaltensbedingte Kündigung) oder

²⁰BSG Urteil B 7 AL 38/03 R vom 02.06.2004

verhaltensbedingte Beendigung des Arbeitsverhältnisses in der Probezeit dem Einflussbereich des Leistungsberechtigten und würde dann zu einem Ausschluss führen. Im Einzelfall ist dies aber nur sehr schwer nachzuweisen, so dass ein Ausschluss allein aus dem Grunde nur in Ausnahmefällen in Betracht kommen kann. Im Umkehrschluss kann der Leistungsberechtigte in dem Fall, in dem die Hilfebedürftigkeit nach dem Umzug für ihn nicht absehbar war, nicht zurück auf den elterlichen Haushalt verwiesen werden. Gleiches gilt, wenn der Leistungsberechtigte bereits eine bestimmte Zeit (ca. 1 Jahr) seinen Lebensunterhalt selbst sichergestellt hat.

9.4 Kosten des Umzugs

9.4.1 Wohnungsbeschaffungskosten

Wohnungsbeschaffungskosten sind nur solche Aufwendungen, die direkt mit dem Finden und Anmieten der Wohnung in Verbindung stehen. Die anfallenden Kosten können nach vorheriger Zusicherung übernommen werden. Dazu gehören z.B. Inserierungskosten für Anzeigen in der örtlichen Presse und ggfls. Fahrtkosten zu Wohnungsbesichtigungen sowie in Ausnahmefällen auch Maklergebühren. Generell stehen im Märkischen Kreis auch durch die Wohnungsgesellschaft ausreichend Wohnungen zur Verfügung, die nicht maklergebunden sind. Sonderfall: Von behindertengerechten Wohnungen im Märkischen Kreis ist bekannt, dass diese vielfach nur über einen Makler angemietet werden können. In diesen Fällen können dann die Maklerkosten als Wohnungsbeschaffungskosten anerkannt werden. Auch für zu dem Zeitpunkt obdachlose Personen kann die Einschaltung eines Maklers erforderlich sein. Der Leistungsberechtigte muss nachweisen, dass die Anmietung einer nicht maklergebundenen Wohnung nicht möglich war.

9.4.2 Genossenschaftsanteile

Bei Genossenschaftsanteilen handelt es sich um Beteiligungen an Gesellschaften, die zur Anmietung einer Wohnung berechtigen. Für die Einlagen wird im Regelfall auch eine jährliche Dividende ausgezahlt. Der Mieter erhält die Anteile nach dem Auszug zurück. Das LSG NRW hat die Kosten für den Kauf von Genossenschaftsanteilen den Wohnungsbeschaffungskosten (s. 3.2) zu geordnet. Da es sich bei den Genossenschaftsanteilen um Vermögenseinlagen handelt, kommt regelmäßig nur eine darlehensweise Gewährung in Betracht.

9.4.3 Mietkautionen

Hat der Leistungsberechtigte zur Anmietung eine Mietkaution zu zahlen, kann diese nach vorheriger Zustimmung als Bedarf anerkannt werden. In § 551 BGB sind ausführliche Regelungen zur Begrenzung und Anlage von sog. Mietsicherheiten getroffen. Die Kautionssumme ist auf 3 Monatsmieten ohne Betriebskosten, also Nettokaltmieten begrenzt. Der Mieter ist berechtigt, die Geldsumme in 3 monatlichen Teilzahlungen zu leisten. Der Vermieter muss die Summe auf einem getrennten Konto für Spareinlagen mit üblicher Verzinsung anlegen.

Die Gewährung von Mietkautionen soll darlehensweise erfolgen.

Verfügt der Leistungsberechtigte über Schonvermögen, ist ein Verweis auf den Einsatz dieses Vermögens zum Kauf von Genossenschaftsanteilen und der Stellung einer Mietkaution zulässig, da der Vermögenswert als solches dadurch nicht beeinträchtigt wird und der Leistungsberechtigte die Einlagen/Sicherheiten nach Auszug zurück erhält.

9.4.4 Umzugskosten

Grundsätzlich ist der Leistungsberechtigte auf Selbsthilfemöglichkeiten zu verweisen. Maßstab ist hier, wie auch ein Nichtleistungsempfänger mit geringem Einkommen seinen Umzug organisieren würde. Insofern kommt eine Kostenübernahme für ein Umzugsunternehmen nur in wenigen Ausnahmefällen (Behinderung, Krankheit) in Betracht. Zu den notwendigen Kosten eines Umzugs gehören insbesondere die Kosten für einen Mietwagen, die Leihgebühr für Umzugskartons, Kosten für Verpackungsmaterial und Sperrmüllentsorgung sowie die Kosten für die Verpflegung der Umzugshelfer. Die Kosten für die Verpflegung der Umzugshelfer können in Höhe von max. 25,00 € für bis zu 4 Helfer (max. 100,00 €) anerkannt werden.

Bei der Anmietung eines Transportfahrzeugs ist die preisgünstigste vor Ort verfügbare Alternative zu wählen. Benzinkosten können nach Vorlage der Tankquittung erstattet werden. Ebenso gehören die Kosten für die Versicherung zu den notwendigen Kosten für einen Mietwagen, nicht jedoch die Selbstbeteiligung, wenn tatsächlich Schäden verursacht wurden.

Bei einem nicht selbst durchgeführten Umzug sind 2 Kostenvoranschläge von Dienstleistern vorzulegen. Die Bewilligung erfolgt gegenüber dem Leistungsberechtigten. Die Auszahlung ist direkt an das Unternehmen zu leisten.

10. Abrechnung der Betriebskosten

Generell hat der Vermieter die Betriebskosten innerhalb von 12 Monaten nach Ablauf des Abrechnungsjahres, in dem sie entstanden sind abzurechnen, z.B. Betriebskostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 01.05.2012-30.04.2013 hat bis zum Ablauf des Monats April 2014 zu erfolgen. Nach Ablauf der Frist können Nachzahlungen vom Vermieter nicht mehr verlangt werden (§ 556 Abs. 3 BGB), es sei denn, der Vermieter hat die Verzögerung nicht zu vertreten. Generell soll der Leistungsberechtigte die Abrechnungen für Heiz- und Nebenkosten möglichst zeitnah (innerhalb eines Monats) vorlegen. Erfolgt dies nicht, sind die Abrechnungen durch das JC nach Ablauf der Abrechnungsperioden (Wiedervorlagelisten) anzufordern. Im Regelfall wird der Leistungsberechtigte bei Nachforderungen des Vermieters die Abrechnung vorlegen. Bei Guthaben ist dies jedoch nicht immer der Fall. Hier können sich dann Probleme bei der Anrechnung des Guthabens ergeben, wenn der Leistungsberechtigte dies bei Vorlage der Abrechnung beim JC bereits verbraucht hat (s. 10. 2). Fristen, nach deren Ablauf Nachzahlungen im Rahmen des SGB II nicht mehr übernommen werden können, ergeben sich aus dem Gesetz nicht. So lange die

Nachzahlungsforderung aus einer Betriebskostenabrechnung nicht gedeckt ist, kann der Leistungsberechtigte diesen Bedarf grundsätzlich geltend machen. Legt der Leistungsberechtigte eine Betriebskostenabrechnung vor, ist es unbeachtlich, ob die Abrechnung aus einem früheren Mietverhältnis stammt, sofern er bereits zum Zeitpunkt der Rechnungslegung und Fälligkeit der Rechnung im Leistungsbezug SGB II gestanden hat²¹. Es handelt sich dann um einen aktuellen Bedarf. Wurde die Nebenkostenabrechnung bereits vor Leistungsbezug erstellt und auch fällig, handelt es sich um Schulden (s. 13). Der Leistungsträger nach dem SGB II ist verpflichtet, dem Leistungsberechtigten entsprechende Geldmittel für die Sicherung seines Grundrechts Wohnen zur Verfügung zu stellen. Hat der Leistungsträger SGB II bereits die monatlich an den Vermieter zu entrichtenden Vorauszahlungen zur Verfügung gestellt und resultiert die Nachforderung aus der Nichtzahlung der Vorausleistung, handelt es sich um Schulden²².

Ein Großteil der Betriebskosten ist durch den Mieter nicht zu beeinflussen. Die Betriebskostenabrechnung kann daher im Regelfall nur auf grobe Unstimmigkeiten (Mieter soll die Müllgebühren für ein ganzes Haus zahlen o.Ä.) oder auf zu hohe Verbrauchskosten beim Wasser/Abwasser bei eigener Wasseruhr geprüft werden.

In einigen Fällen ist es aber bereits vorgekommen, dass der Vermieter die monatlichen Abschlagszahlungen so niedrig angesetzt hat, damit die Angemessenheitsgrenze der Gesamtkosten der Unterkunft nicht überschritten wird. Die Abrechnung der Kosten führte in diesen Fällen zu erheblichen Nachzahlungen. Die monatlichen Pauschalen wurden trotz erheblicher Nachforderungen im Folgejahr weiterhin nicht erhöht. Ergibt sich aus der Nebenkostenabrechnung und ihren einzelnen Positionen, dass die vom Mieter vertraglich monatlich zu zahlenden Kosten der Unterkunft nicht den tatsächlichen im Rahmen der Jahresabrechnung entstehenden Kosten entsprechen, ist auch in solchen Fällen ein Mietsenkungsverfahren einzuleiten.

Rückzahlungen oder Guthaben müssen allerdings insoweit bei der Anrechnung auf die Bedarfe für Unterkunft und Heizung außer Betracht bleiben, wie sie (z.B. wegen Unangemessenheit) von der leistungsberechtigten Person selbst übernommen worden sind (z.B. aus Regelsatz oder Einkommensfreibetrag).²³ Zu beachten ist in diesem Fall, dass das Guthaben auf die tatsächlichen und nicht nur auf die angemessenen Kosten der Unterkunft anzurechnen ist. Je nach Höhe des Guthabens kann in Fällen, in denen nach einem Kostensenkungsverfahren nur angemessene Kosten der Unterkunft übernommen werden, das Guthaben bereits durch die Berücksichtigung bei den tatsächlichen Kosten insoweit aufgezehrt werden, dass für den kommunalen Träger letztendlich keine anrechenbare Mittel mehr verbleiben (z.B. tatsächliche Kosten 300,00 €, angemessene Kosten 250,00 €, Guthaben aus Nebenkostenabrechnung 50,00 €, Guthaben wird auf die tatsächliche Kosten in Höhe von 300,00 € angerechnet)²⁴.

²¹ BSG, Urteil B 14 AS 121/10 R

²² BSG, Urteil B 4 AS 62/09 R vom 22.03.2010

²³ Piepenstock in: jurisPK-SGB II, § 22 Rdnr. 136.

²⁴ BSG, Urteil B 14 AS 83/12 R vom 14.07.2013

10.1 Nachzahlung

Mit Erstellung des schlüssigen Konzeptes für die Bestimmung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft wurden die angemessenen Betriebskosten je qm ermittelt. Nach den Vorgaben des BSG ist grundsätzlich die Bruttokaltmiete für die abstrakte Angemessenheitsprüfung heran zu ziehen. Insofern sind diese Werte lediglich bei Neufällen oder Neuansmietungen relevant. Legt der Leistungsberechtigte seine Nebenkostenabrechnung vor, handelt es sich um einen aktuellen Bedarf nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II²⁵. Dabei ist es unerheblich, ob die Kosten bereits vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit entstanden sind. Entscheidend ist der Zeitpunkt der Fälligkeit. Dies gilt auch für Abrechnungen aus einem früheren Mietverhältnis für eine nicht mehr bewohnte Wohnung²⁶. Im Rahmen der konkreten Angemessenheitsprüfung der Nebenkosten ist die Abrechnung auf grobe Unstimmigkeiten (s.o.) sowie auf einen möglicherweise erhöhten Verbrauch bei den verbrauchsabhängigen Kosten zu prüfen. In der Regel handelt es sich bei den verbrauchsabhängigen Kosten um Wasser- und Abwasserkosten. Ergeben sich hier keine Anhaltspunkte für einen erhöhten Verbrauch, kann die Nebenkostennachzahlung übernommen werden. Bei einem offensichtlich erhöhten Verbrauch bei den verbrauchsabhängigen Kosten ist analog der Kosten der Unterkunft ein Senkungsverfahren einzuleiten. Auch hier können sich objektive und subjektive Gründe ergeben, aufgrund dessen dem Leistungsberechtigten eine Senkung seines Verbrauchs nicht möglich ist, z.B. im Haus sind für die einzelnen Mieter keine eignen Wasseruhren installiert, ärztlich diagnostizierter Waschzwang o.Ä..

Eine Nachzahlung aus der Nebenkostenabrechnung ist auch dann zu übernehmen, wenn der Leistungsberechtigte zum Zeitpunkt der Fälligkeit nur die angemessenen Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II erhält, die Abrechnung aber einen Zeitraum betrifft, in dem noch kein Mietsenkungsverfahren durchgeführt worden war. Nach der Rechtsprechung des BSG ist der Bedarf aus einer Nebenkostennachforderung zwar dem Zeitpunkt der Fälligkeit zuzuordnen, die Angemessenheit aber anhand der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse in dem Zeitraum, dem die fragliche Forderung nach ihrer Entstehung tatsächlich zuzuordnen ist, zu beurteilen²⁷.

Z.B.: Leistungsberechtigter ist seit dem 01.01.2014 im Leistungsbezug und zahlt auch seitdem eine Bruttokaltmiete in Höhe von 350,00 € für seine Wohnung. Ein Mietsenkungsverfahren wurde eingeleitet. Seit dem 01.07.2014 werden nur noch die angemessenen Kosten der Unterkunft in Höhe von 271,50 € anerkannt. Aus der Betriebskostenabrechnung ergibt sich eine Nachforderung in Höhe von 200,00 €. Die Nachforderung ist als einmaliger Bedarf der Kosten der Unterkunft zu übernehmen.

Dies hat zur Folge, dass eine Nebenkostennachforderung aus dem Jahr, in welchem die Absenkung der Kosten der Unterkunft auf das angemessene Maß erfolgt ist, unter den sonstigen o.g. Voraussetzungen grundsätzlich zu übernehmen ist. Erst im Folgejahr kann eine Übernahme mit Hinweis auf die Unangemessenheit abgelehnt werden (In dem o.g. Beispiel erst 2016 für die Nebenkostenabrechnung aus 2015).

²⁵ BSG, Urteil B 14 AS 121/10 R vom 24.11.2011

²⁶ BSG, Urteil B 4 AS 9/11 R vom 20.12.2011

²⁷ BSG, Urteil B 4 AS 12/10 R vom 06.04.2011

Abgrenzung zu Schulden:

Entscheidend für die Abgrenzung zu Schulden (s. a. Punkt 13) ist, inwieweit der Leistungsberechtigte seinen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag nachgekommen ist und, bei Leistungsbezug, ob der Bedarf bereits im Rahmen der Leistungen nach dem SGB II gedeckt worden ist²⁸. In Höhe der nicht an den Vermieter weiter geleiteten Vorauszahlungen kommt lediglich ein Darlehen nach § 22 Abs. 8 SGB II in Betracht. Die zweckwidrige Verwendung der gewährten Leistungen steht einer Darlehensgewährung nicht zwingend entgegen²⁹.

10.2 Guthaben

Nach § 22 Abs. 3 SGB II mindern Guthaben und Rückzahlungen, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die Aufwendungen für die Unterkunft nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift. Mit Einfügung dieser Vorschrift wollte der Gesetzgeber klar stellen, dass diese Guthaben und Rückzahlungen zwar Einkommen im Sinne des § 11 SGB II darstellen, aber nicht nach § 11 b SGB II zu bereinigen sind. Vielmehr sollten diese dem kommunalen Träger, der diese Leistungen gewährt hat, abweichend von der Einkommenszurechnung nach § 19 Abs. 3 SGB II auch wieder zu Gute kommen. Die Anrechnung der Guthaben/Rückzahlung hat in dem Monat zu erfolgen, der auf den Monat nach der Gutschrift/Rückzahlung folgt. Übersteigt der Betrag die monatlichen Kosten der Unterkunft, kann das Guthaben/die Gutschrift auch auf mehrere Monate verteilt werden. Eine Beschränkung nur auf den konkret folgenden Monat lässt sich weder dem Gesetzeswortlaut noch der Intention des Gesetzgebers entnehmen, z.B. Betriebskostenrückzahlung 350,00 € im November 2013, Kosten der Unterkunft und Heizung insgesamt 200,00 € monatlich. Die Rückzahlung kann im Dezember mit 200,00 € und im Januar 2014 mit 150,00 € angerechnet werden. Werden dem Leistungsberechtigten lediglich Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II gewährt, ist das Guthaben so zu verteilen, dass die Hilfebedürftigkeit fort besteht (insbesondere wg. Fortbestand der Krankenversicherung). Bei Direktzahlung an den Vermieter ist neben dem Leistungsberechtigten auch der Vermieter entsprechend zu informieren.

Unbeachtlich ist, ob das Guthaben aus einem Zeitraum resultiert, in dem keine Leistungen bezogen wurden oder ein Dritter bzw. Nichtleistungsbezieher zu dem Guthaben beigetragen hat³⁰. Entscheidend sind allein die Verhältnisse im Zeitpunkt der Berücksichtigung. Damit wird die o.g. Verfahrensweise bei Nachforderungen auch für Guthaben aufgegriffen. Ob das Guthaben bzw. die Rückzahlungen mit Forderungen eines Dritten belastet sind, ist nicht relevant. Einkommen ist vorrangig zur Sicherung des Lebensunterhaltes einzusetzen.

Bei Abrechnungen des Energieversorgers bleiben Rückzahlungen, die sich auf Kosten der Haushaltsenergie beziehen oder vom Leistungsberechtigten aus dem Regelsatz bzw. Einkommensfreibetrag erbracht wurden, außer Betracht. Ergibt sich aber aus der Heizkostenabrechnung ein Guthaben und wird dieses mit einer Nachzahlung für Haushaltsenergie vom Energieversorger verrechnet, steht dieses dem Leistungsberechtigten nicht mehr zur Verfügung.

²⁸ BSG, Urteil B 14 AS 121/10 R vom 24.11.2011, Urteil B 4 AS 62/09 R vom 22.03.2010

²⁹ LSG NRW, Beschluss L 2 AS 313/13 B ER vom 13.05.2013

³⁰ BSG, Urteil B 4 AS 139/11 R vom 22.03.2012

Zu prüfen ist also generell, inwieweit das Guthaben/die Rückzahlung dem Leistungsberechtigten tatsächlich zur Verfügung steht und insofern ein bereites Mittel darstellt (keine Anrechnung von „fiktivem“ Einkommen). Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen sind nicht pfändbar und fallen im Rahmen eines Insolvenzverfahrens nicht in die Insolvenzmasse, sondern sollen vorrangig zur Deckung des Lebensunterhaltes zur Verfügung stehen³¹.

Verrechnet aber nun beispielsweise der Vermieter mittels einer Aufrechnungserklärung nach § 388 BGB ein Guthaben mit noch bestehenden Mietrückständen, ist zwar ein wertmäßiger Zuwachs durch eine Entschuldung bei den Mietschulden vorhanden, das Guthaben aber ist für den Leistungsberechtigten nicht mehr ohne Weiteres realisierbar³² (die Realisierbarkeit ist zu prüfen-Rechtmäßigkeit der Aufrechnung!). Der Leistungsberechtigte soll bei der Durchsetzung seiner Ansprüche beraten und unterstützt werden. Die ungeprüfte Akzeptanz des allein tatsächlichen Vermieterhandelns käme einer im SGB II grundsätzlich nicht möglichen "freiwilligen Schuldentilgung" gleich.

Zu dem Problem einer freiwilligen Schuldentilgung, die aufgrund einer einmaligen Einnahme aus dem Guthaben durch den Leistungsberechtigten selbst veranlasst wird, wurde bisher durch die Sozialgerichtsbarkeit keine eindeutige Aussage getroffen. Generell verfügt der Leistungsberechtigte auch in diesen Fällen nicht mehr über bereite Mittel. Lediglich die Möglichkeit einer Rückforderung nach § 34 SGB II wurde hier in Betracht gezogen³³.

Erhöhen sich aufgrund der Nebenkostenabrechnung die Kosten der Unterkunft und werden diese nach den abstrakt angemessenen Werten damit unangemessen, ist kein Kostensenkungsverfahren durchzuführen, wenn die Erhöhung der Nebenkostenabschläge allein auf der Erhöhung von Betriebskosten erfolgt, auf die der Leistungsberechtigte selbst keinen Einfluss hat (z.B. Stadt erhöht die Grundsteuer).

11. Heizkosten

11.1 Allgemeines

Neben den Bedarfen für die Unterkunft ist auch der Heizkostenbedarf vom Grundsicherungsträger zu erstatten. Der Anspruch auf Heizkosten gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II besteht zunächst jeweils in Höhe der konkret individuell geltend gemachten Aufwendungen (tatsächliche Kosten). Eine Pauschalierung seitens des Grundsicherungsträgers ist unzulässig. Nur wenn die Heizkosten über einem aus einem bundesweiten Heizspiegel zu ermittelnden Grenzbetrag liegen, sind sie im Regelfall nicht mehr als angemessen zu betrachten.³⁴

³¹ BSG, Urteil B 14 AS 188/11 R vom 16.10.2012

³² BSG, Urteil B 4 AS 132/11 R vom 16.05.2012

³³ BSG, Urteil B 14 AS 33/12 R vom 29.11.2012

³⁴ BSG, Urteil B 14 AS 15/09 R vom 19.10.2010

11.2 Umfang der Heizkosten

Heizkosten sind – soweit sie angemessen sind– in tatsächlicher Höhe und in vollem Umfang zu übernehmen. Die erforderlichen Daten sind der Heizkostenabrechnung des Vermieters bzw. des Energie- oder Fernwärmeversorgungsunternehmens zu entnehmen. Zu den Heizkosten gehören neben den tatsächlichen Kosten für die Heizenergie auch

- die Grund- und Zählergebühren,
- die mietrechtlich geschuldeten Kosten für Wartung und Instandhaltung und die
- Kosten für Betriebsstrom der Heizanlage.

Auch die nach Ende der Heizperiode fällige Nachzahlung wird von den Heizungskosten erfasst.

Kosten für Kochenergie, die in der Regel in den Abschlagszahlungen für Heizstrom oder Gas mit enthalten sind, werden nicht in Abzug gebracht. Grundsätzlich ist das zwar nach der Rechtsprechung des BSG³⁵ vertretbar, allerdings müsste der Anteil an den Heizkosten, der auf die Kochenergie entfällt, valide geschätzt bzw. bemessen werden können, was in der Regel nicht möglich ist. Insofern sind die Heizkosten nicht um diesen Anteil zu bereinigen.

- Laufende Heizkostenvorauszahlungen

Im Regelfall haben die Leistungsberechtigten monatliche Abschläge an den Energieversorger oder Vermieter zu leisten. Dabei gilt grundsätzlich die Vermutung der Angemessenheit der monatlichen Vorauszahlungen, es sei denn, es sind offensichtliche Unstimmigkeiten ersichtlich. Unter die tatsächlichen Aufwendungen im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II fallen die Vorauszahlungen damit auch während der Monate, in denen eine Beheizung der Unterkunft tatsächlich nicht erforderlich ist.³⁶

- Einmalleistungen

Soweit der Energiebedarf durch Heizstoffe gedeckt wird, bei denen eine Einmallieferung notwendig ist, werden die Kosten für die Einmalleistung übernommen³⁷. Im Märkischen Kreis werden die Kosten für diese Heizarten jährlich im Rahmen der Festsetzung der Winterheizbeihilfe für die Dauer der Heizperiode ermittelt. Erklärt sich der Leistungsberechtigte einverstanden, kann die Beihilfe für die Dauer der Heizperiode 01.10. bis 30.04. pauschal gezahlt werden. Entsteht darüber hinaus jedoch noch ein Bedarf für die Beschaffung von Heizmaterial, muss im Einzelfall eine zusätzliche Gewährung geprüft werden.

Zu beachten ist jedoch, dass aktuell ein notwendiger Bedarf bestehen muss. Ein Anspruch entsteht erst, wenn das vorhandene Material annähernd verbraucht ist. Wurde das Heizmaterial bereits vor dem aktuellen Bewilligungszeitraum beschafft, wird dem Leistungsberechtigten hier keine Art Aufwendungsersatz gewährt.³⁸ Soweit für den Kauf

³⁵ BSG, Urteil B 14 AS 50/10 R vom 19.10.2010

³⁶ BSG, Urteil B 7b AS 40/06 R vom 16.05.2007

³⁷ BSG, Urteil B 7b AS 8/06 R vom 07.11.2006.

³⁸ BSG, Urteil B 7b AS 40/06 R vom 07.11.2006; BSG, Urteil B 11b AS 39/06 R vom 16.05.2007

noch Ratenzahlungen zu leisten sind, kommt allenfalls eine Schuldenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II in Betracht.

Die Höhe der zu übernehmenden Kosten richtet sich nach dem voraussichtlichen Bedarf während des Bewilligungszeitraums. Eine mehrmonatige Bevorratung mit Heizmaterial ist auch nicht systemwidrig, was sich mittelbar aus § 41 Abs. 1 S. 4 und 5 SGB II ergibt. Denn die Bewilligungen sollen für sechs bzw. bis zu zwölf Monate erteilt werden. Es besteht allerdings kein Anspruch bei Beschaffung vor Entstehen des Leistungsanspruches.³⁹

11.3 Angemessenheit der Heizkosten

Ebenso wie die Unterkunftskosten werden Heizkosten nur in angemessener Höhe übernommen. Die am Einzelfall orientierte Angemessenheitsprüfung der Heizkosten erfolgt grundsätzlich getrennt von der Angemessenheit der Unterkunftskosten⁴⁰. Für die vom Energieversorger festgesetzten Vorauszahlungen gilt zunächst die Vermutung der Angemessenheit, soweit nicht konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches und damit unangemessenes Heizverhalten⁴¹ oder für die Unrichtigkeit der Veranschlagungen (zu hoch oder zu niedrig) vorliegen. Anhaltspunkte dafür, dass die Heizkosten unangemessen hoch sind, können sich insbesondere daraus ergeben, dass die tatsächlich anfallenden Kosten, die durchschnittlich aufgewandten Kosten aller Verbraucher für eine Wohnung der den abstrakten Angemessenheitskriterien entsprechenden Größe, signifikant überschreiten (s. Heizkostenspiegel), oder die auf die Wohnung entfallenden Heizkosten einen überproportionalen Anteil an den Gesamtheizkosten des Hauses auf machen.

- Faktoren für die Höhe der Heizkosten

Die Höhe der Heizkosten ist von zahlreichen Faktoren abhängig. Relevant werden bei der Prüfung der Angemessenheit beispielsweise:⁴²

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

Quadratmeterbezogene Richtwerte können daher nur einen Anhaltspunkt für die Angemessenheit der Heizkosten bilden, die nach Maßgabe des Einzelfalles anzupassen sind.⁴³

³⁹ BSG, Urteil B 11b AS 39/06 R vom 16.05.2007

⁴⁰ BSG, Urteil B 14 AS 36/08 R vom 02.07.2009; BSG, Urteil B 14 AS 41/08 R vom 20.08.2009; BSG, Urteil B 4 AS 08/09 R vom 22.09.2009.

⁴¹ Hessisches LSG, Urteil L 9 AS 124/05 vom 21.03.2006; LSG NRW, Beschluss L 19 B 68/05 AS ER vom 28.09.2005; LSG NRW, Urteil L 12 AS 38/07 vom 07.01.2009


⁴² a.A.: LSG NRW, Urteil L 19 AS 2007/11 vom 14.05.2012

11.4 Nichtprüfungsgrenze

Zur Bestimmung einer Nichtprüfungsgrenze ist für den Regelfall einer mit Öl, Erdgas oder Fernwärme beheizten Wohnung, der von der co2online gGmbH in Kooperation mit dem Deutschen Mieterbund erstellt und durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit geförderte der "Bundesweite Heizspiegel" heranzuziehen.⁴⁴

Aus dem "Heizspiegel " ergeben sich Vergleichswerte für öl-, erdgas- und fernwärmebeheizte Wohnungen, gestaffelt nach der von der jeweiligen Heizungsanlage zu beheizenden Wohnfläche, die hinsichtlich des Heizenergieverbrauchs zwischen "niedrig", "mittel", "erhöht" und "zu hoch" unterscheiden. Der Grenzwert, den das BSG in mittlerweile ständiger Rechtsprechung zu Grunde legt, ist das Produkt aus dem Wert, der auf "zu hohe" (in früheren Heizspiegeln „extrem hohe“) Heizkosten bezogen auf den jeweiligen Energieträger und die Größe der Wohnanlage hindeutet (rechte Spalte), und dem Wert, der sich für den Haushalt des Hilfebedürftigen als angemessene Wohnfläche ergibt. Insofern wird der Wert für „zu hohe“ Heizkosten nur bezogen auf die angemessene Quadratmeterzahl zu Grunde gelegt, was bereits ein Korrektiv hinsichtlich der Höhe der Heizkosten darstellt, zugleich aber auch die Vergleichbarkeit der Heizkosten mit denen einer typischerweise angemessenen Wohnung ermöglicht. Der Grundsicherungsempfänger kann also im Regelfall die tatsächlichen Heizkosten nur bis zur Obergrenze aus dem Produkt des Wertes für zu hohe Heizkosten mit der angemessenen Wohnfläche (in Quadratmetern) geltend machen.

Beispiel:

	Gebäudefläche (2) in m ²	Verbrauch in kWh je m ² und Jahr (Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2011)			
		niedrig	mittel*	erhöht*	zu hoch*
 Heizöl	100 – 250	< 87	87 – 141	142 – 217	> 217
	251 – 500	< 84	84 – 138	139 – 212	> 212
	501 – 1.000	< 81	81 – 135	136 – 208	> 208
	> 1.000	< 79	79 – 132	133 – 205	> 205

Quelle: Heizspiegel Bundesweit 2012, Herausgeber: co2online gGmbH in Zusammenarbeit mit dem deutschen Mieterbund e.V.

Eine alleinstehende Person lebt in einer 45 m² großen und mit Heizöl beheizten Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit einer Gesamtgröße von 450 m².

In diesem Fall wären ohne Prüfung des konkreten Einzelfalles Heizkosten in folgender Höhe zu übernehmen:

⁴³ Berlit in: LPK SGB II, § 22 Rdnr. 50.

⁴⁴ BSG, Urteil B 14 AS 32/09 R vom 13.04.2011; BSG, Urteil a.a.O. vom 02.07.2009; BSG, Urteil B 14 AS 33/08 R vom 02.07.2009.

angemessene $m^2 \times$ Verbrauchswert aus der rechten Spalte Heizkostenspiegels \times gezahlter Preis/kWh
= Angemessene Heizkosten pro Jahr

Im konkreten Fall wären das $50m^2 \times 212 \text{ kWh} \times 0,09 \text{ €} = 954,00 \text{ €/Jahr}$ bzw. $79,50 \text{ €/Monat}$

Beschafft der Leistungsberechtigte sein Brennmaterial selbst, kann auf die im Rahmen der jährlichen Festsetzung der Winterheizbeihilfe ermittelten Werte zurückgegriffen werden (s.a. Rundschreiben Nr. 03/2013 vom 23.09.2013).

11.5 Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze

Bei Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze ist eine Prüfung im Einzelfall vorzunehmen. Dies gilt sowohl für die Prüfung von Abschlagszahlungen als auch von Endabrechnungen. Dabei gilt zwar grundsätzlich der Amtsermittlungsgrundsatz; es wird jedoch vom erwerbsfähigen Hilfebedürftigen eine Mitwirkung dahin gehend verlangt werden können, besondere Umstände, die zu einem erhöhten Heizkostenbedarf geführt haben, vorzutragen.

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

persönliche Gründe

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

bauliche/sonstige Gründe

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

11.6 Vorgehen bei unangemessenen Heizkosten

Liegen die tatsächlichen Heizkosten über der ermittelten Angemessenheitsgrenze und ist der Mehrverbrauch auf unwirtschaftliches Heizverhalten zurückzuführen, so ist ein entsprechendes Senkungsverfahren analog der Kosten der Unterkunft durchzuführen. Ein genereller Hinweis auf die angemessenen Heizkosten z.B. zu Beginn des Leistungsbezuges dürfte den Anforderungen nicht entsprechen. Erst wenn dem Grundsicherungsträger konkret bekannt ist, dass die Heizkosten die Nichtprüfungsgrenze überschreiten, darf er die erwerbsfähige leistungsberechtigte Person zur Kostensenkung auffordern.

Ein solches Schreiben muss den Hinweis darauf enthalten, dass

- der Energiebedarf über der Angemessenheitsgrenze liegen,
- die konkrete Benennung der Angemessenheitsgrenze (z.B. Grenze Heizkostenspiegel) und

- die Mitteilung darüber, dass zukünftig Heizkosten nur noch bis zu der konkret bezifferten angemessenen Höhe übernommen werden.

Eine Kürzung setzt den Nachweis unwirtschaftlichen Verhaltens und die tatsächliche Möglichkeit einer Änderung des Verhaltens voraus.⁴⁵ In diesem Zusammenhang wird zusätzlich empfohlen, die erwerbsfähige hilfebedürftige Person aktenkundig auf eine sparsame Bewirtschaftung von Heizenergie hinzuweisen. Dies gilt insbesondere für den Fall einer vorgesehenen Kostensenkungsaufforderung, um das Entstehen von Vertrauensschutztatbeständen zu vermeiden. In Betracht kommt auch ggf. der Hinweis auf bestehende Angebote zur Heizenergieberatung durch Versorgungsunternehmen, Verbraucherzentralen u.s.w..

Die tatsächlichen (auch unangemessenen) Heizkosten sind so lange zu übernehmen, bis der Hilfebedürftige auf Grund vorherigen Hinweises des Leistungsträgers in der Lage ist, die Heizkosten auf ein angemessenes Maß zu senken. Dies ist spätestens mit Ablauf der nächsten Heizperiode der Fall (z.B. Abrechnung 2013 ergibt zu hohe Heizkosten, Belehrung nach den o.g. Anforderungen erfolgt, mit Abrechnung 2014 nur noch angemessene Kosten).

11.7 Guthaben/Rückzahlungen

Bei Guthaben/Rückzahlungen ist analog der o.g. Regelung zu den Betriebskosten zu verfahren.

12. Wohneigentum (Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Hausgrundstücke)

Inwieweit ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung Vermögen darstellt, wird hier nicht geprüft. Es gelten die Hinweise der Bundesagentur für Arbeit zu § 12 SGB II.

12.1 Angemessenheit der Kosten von Wohneigentum

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts soll grundsätzlich keine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern erfolgen⁴⁶. Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft ist nach einheitlichen Kriterien zu beurteilen⁴⁷. Dies bedeutet, dass grundsätzlich auch für Eigentümer lediglich eine monatliche Belastung durch die mit dem Eigentum verbundenen Kosten maximal in Höhe der im Rahmen des schlüssigen Konzeptes ermittelten Bruttokaltmiete als abstrakt angemessen erkannt werden kann. Die konkrete Angemessenheitsprüfung ist dann nach 6.2. durchzuführen. Im Rahmen der Kostensenkung ist zu berücksichtigen, dass bei einer Kostensenkung durch Verkauf des Eigentums die 6-Monats-Frist nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II in den meisten Fällen nicht ausreichen wird und somit entsprechend eine längere Übergangsfrist zu gewähren ist.

⁴⁵ SG Dortmund, Urteil S 32 AS 114/07 vom 19.11.2007

⁴⁶ BSG Urteil B 14 AS 33/08 R vom 02.07.2009

⁴⁷ BSG Urteil B 14 AS 54/07 R vom 19.09.2008, B 4 AS 70/08 R vom 22.09.2009

12.2 Berücksichtigungsfähige Kosten

Grundsätzlich sollen nach der Rechtsprechung des BSG alle Kosten für Wohneigentum zu dem Zeitpunkt als Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden, wenn sie konkret anfallen⁴⁸. Zwar ist die Entscheidung aus Sicht des Trägers der Kosten der Unterkunft grundsätzlich zu begrüßen (keine Vorausleistungen), jedoch in der Praxis nur schlecht zu handhaben. Mit Einverständnis des Leistungsberechtigten können die Jahreskosten in monatlichen Teilbeträgen zu 1/12 berücksichtigt werden. Als Grundlage zur Ermittlung der monatlichen Kosten dienen die Aufwendungen des Vorjahres mit den jeweiligen bekannten oder zu erwartenden Veränderungen bzw. die aktuell vorliegenden Bescheinigungen. Es werden ausschließlich die Kosten für den vom Leistungsberechtigten zu Wohnzwecken genutzten Teil des Eigenheimes berücksichtigt (bei Mehrfamilienhäusern ggfls. prozentualer Anteil). Die monatliche Teilbelastung wird über eine Rentabilitätsberechnung ermittelt.

12.2.1 Hausgeld bei Eigentumswohnungen

Bei einer selbst genutzten Eigentumswohnung werden die laufenden Belastungen für die Bewirtschaftung der Immobilie gewöhnlich durch die monatliche Zahlung eines Hausgeldes, das sich in der Höhe zumeist an dem Miteigentumsanteil orientiert, an die Wohneigentümergeinschaft gedeckt. Hierin sind oftmals auch Rücklagen für die Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilie sowie Aufwendungen für die Wohnungsverwaltung enthalten. Die Rücklagen dienen jedoch nicht der Vermögensvermehrung sondern vielmehr dem Werterhalt der gesamten Immobilie. Ist ein Beschluss der Eigentümerversammlung rechtmäßig zustande gekommen, kann der Eigentümer sich normalerweise der Zahlung nicht entziehen.

Das BSG hat offen gelassen, ob die Kosten der Instandhaltungsrücklage, die an die Eigentümergeinschaft nach dem Wohneigentumsgesetz zu zahlen ist, grundsätzlich zu den berücksichtigungsfähigen Aufwendungen bei Wohneigentum gehört. Der Wohnungseigentümer ist rechtlich auch dann zur Zahlung verpflichtet, wenn tatsächlich keine Aufwendungen entstehen. Aufgrund der rechtlichen Verpflichtung ist aber zunächst davon auszugehen, dass diese Kosten übernahmefähig sind.⁴⁹

Folglich wären auch zusätzliche Leistungen des Wohnungseigentümers im Rahmen der Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen, wenn eine konkrete Maßnahme zum Erhalt der Immobilie durch die Eigentümerversammlung beschlossen worden ist. Der entsprechende Beschluss ist in jedem Fall für die Entscheidung über eine Kostenübernahme anzufordern.

12.2.2 Weitere berücksichtigungsfähige Aufwendungen

Berücksichtigungsfähige Aufwendungen sind alle notwendig mit dem Eigentum verbundenen Aufwendungen, die auch im Rahmen der Ermittlung von Einkommen aus Vermietung und Verpachtung von den Einnahmen abzusetzen sind (S. VO zu § 82 SGB XII).

⁴⁸ BSG Urteil B 14 AS 61/10 R vom 24.02.2011

⁴⁹ BSG, Urteil B 14 AS 1/12 R vom 22.08.2012

- Schuldzinsen und dauernde Lasten
Schuldzinsen sind berücksichtigungsfähig, soweit sie mit dem Wohneigentum in unmittelbarem Zusammenhang stehen (nicht Kreditzinsen für den Kauf einer Küche o.Ä.) Zu den dauernden Lasten gehört z.B. der Erbpachtzins. Tilgungsbeträge gehören nicht zu den dauernden Lasten.
- Grundsteuer, öffentliche Abgaben, Versicherungsbeiträge
Neben der Grundsteuer zählen hierzu Müllgebühren, Kanalgebühren, Straßenreinigungsgebühren sowie die Beiträge für eine Gebäudeversicherung (Feuer-, Sturm-, Wasser- und Haftpflichtversicherung)
- Sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes
Hierzu gehören insbesondere die Kosten für den Schornsteinfeger, Wasser und Flurbeleuchtung. Die Kosten sind durch Vorlage entsprechender Belege nachzuweisen, ggfls. ist für die Prüfung der Berücksichtigungsfähigkeit der Kosten die Betriebskostenverordnung heran zu ziehen.
- Kosten für die Erhaltung des Wohneigentums
Kosten für die Instandhaltung und Reparatur sind nur zu berücksichtigen, wenn sie tatsächlich anfallen und nicht zur Wertsteigerung/Verbesserung des Wohnstandards führen. Auch müssen sie unaufschiebbar sein und für die Sicherung des Wohnens erforderlich. Erhaltungskosten können nur insoweit anerkannt werden, wie die Gesamtkosten incl. der Erhaltungskosten die Angemessenheitsgrenze nicht übersteigen. Darüber hinausgehende Kosten können ggfls. darlehensweise übernommen werden.

In einigen Bereichen lässt sich eine gewisse Wertsteigerung auch im Rahmen der reinen Erhaltung des Wohneigentums nicht vermeiden (z.B. alte Heizungsanlage -30 Jahre alt- nicht zu reparieren, Einbau einer neuen Heizungsanlage). Maßgeblich bei solchen Aufwendungen ist jedoch, dass der Erhalt des Wohneigentums im Vordergrund steht und eine möglichst kostengünstige Variante vom Leistungsberechtigten gewählt wird.

12.3 Nicht berücksichtigungsfähige Aufwendungen

- Tilgungsleistungen/Mietkauf
Grundsätzlich sind Tilgungsleistungen nicht im Rahmen der Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen, da diese dem Vermögensaufbau des Leistungsberechtigten dienen. Das Bundessozialgericht hat jedoch hierzu unter engen Voraussetzungen eine Ausnahme für den Einzelfall definiert.
Danach können Tilgungsleistungen ausnahmsweise Berücksichtigung finden, wenn
 - der Erwerb der Immobilie vor Leistungsbezug erfolgte
 - es sich um angemessenes Wohneigentum i.S.v. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II handelt
 - die Tilgungsleistungen zum Erhalt des vor der Verwertung geschützten Wohneigentums unvermeidbar sind und die Finanzierung weitestgehend abgeschlossen ist. Davon kann ausgegangen werden, wenn die Restschuld nicht mehr als 10 % beträgt.

- Eine mögliche Aussetzung der Tilgungsleistungen ist zu prüfen.
 - die Höhe der Tilgungsleistungen so gering wie möglich gehalten wird und
 - die Tilgungsleistungen inklusive weiteren anerkennungsfähigen Kosten die angemessenen Kosten nicht übersteigen.
- Gleiches gilt für Mietkauf.
- Beiträge zu Lebensversicherungen für die Finanzierung eines Immobilienerwerbs
 - Pauschalbeträge für Instandhaltungen
- Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes sind nur Aufwendungen zu berücksichtigen, die auch tatsächlich anfallen. Insofern scheidet die Ankerkennung einer Pauschale für Instandhaltung aus (s.o.).

13. Übernahme von Schulden nach § 22 Abs. 8 SGB II

Anspruchsberechtigter Personenkreis

Nach § 22 Abs. 8 SGB II können, sofern Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden, auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Zu unterscheiden ist bei laufenden Fällen hierbei, ob es sich bei den Forderungen um Bedarfe handelt, die im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II noch nicht vom Leistungsträger gedeckt wurden (z. B. JC hat eine angemessene Erhöhung der Miete, die hätte übernommen werden müssen, irrtümlich nicht beachtet, Nachzahlung Nebenkosten aus Endabrechnung) oder um andere Forderungen des Vermieters/Energieversorgers (z.B. aus nicht weiter geleiteter Mietzahlungen, die zuvor vom JC an den Leistungsberechtigten in der entsprechenden Höhe gezahlt wurden, Forderung vor Leistungsbezug entstanden und fällig geworden).

Eine Übernahme von Leistungen nach § 22 Abs. 8 SGB II für Mietschulden und Schulden aus vergleichbaren Notlagen kommt bei Vorliegen der weiteren Voraussetzungen an Leistungsberechtigte nach dem SGB II und an solche Bedarfsgemeinschaften in Betracht, bei denen sich bei der Antragstellung auf Übernahme von Schuldverpflichtungen herausstellt, dass Ansprüche auf die Gewährung von Leistungen nach dem SGB II grundsätzlich bestehen.

Soweit innerhalb einer Bedarfsgemeinschaft (Ehegatten) sowohl Leistungen nach dem SGB II als auch Leistungen nach dem Vierten Kapitel SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) bezogen werden, richtet sich die Zuständigkeit für die Übernahme von Mietschulden und Schulden aus vergleichbaren Notlagen danach, welcher Leistungsberechtigte alleiniger Mieter der Wohnung bzw. alleiniger Vertragspartner des Energieversorgers ist. Sind die Verträge auf den Namen der Ehegatten abgeschlossen, erfolgt eine Übernahme der Leistungen aus dem SGB II.

13.1 Sicherung der Unterkunft und Behebung vergleichbarer Notlagen nach § 22 Abs. 8, Satz 1 SGB II als „Kann-Leistung“

Schulden zur Sicherung der Unterkunft und zur Behebung vergleichbarer Notlagen **können** übernommen werden, soweit dies gerechtfertigt ist.

Die Sicherung der Unterkunft umfasst in diesem Zusammenhang die Übernahme bestehender Mietrückstände, ohne dass der Vermieter eine fristlose Kündigung ausgesprochen und / oder Räumungsklage erhoben hat. Dies kann der Fall sein, wenn Mietrückstände bestehen, diese aber noch nicht die Höhe von zwei Monatsmieten erreicht haben oder aber der Vermieter bisher von seinem Recht zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses bzw. zur Erhebung einer Räumungsklage noch keinen Gebrauch gemacht hat. Eine drohende Wohnungslosigkeit im Sinne der Vorschrift des § 22 Abs. 8 Satz 2 SGB II liegt in diesem Zusammenhang noch nicht vor.

Ein weiterer Anwendungsfall kann sich aus der vorübergehenden Übernahme des über der angemessenen Miete liegenden Mietanteiles für einen absehbaren Zeitraum ergeben. Voraussetzung ist, dass nach abgeschlossenem Mietsenkungsverfahren und Absenkung der Miete auf das angemessene Maß, die Übernahme dieses Mietanteiles bis zum Bezug einer angemessenen Wohnung zur Sicherung der Unterkunft gerechtfertigt erscheint, ohne dass aufgrund entsprechender Nachweise eine Verlängerung der Frist von 6 Monaten in Betracht kommt.

Eine vergleichbare Notlage in diesem Sinne liegt vor, wenn Schulden bei einem Energieversorgungsunternehmen entstanden sind, die nicht im Rahmen einer Endabrechnung für Heizkosten nach § 22 Abs. 1 SGB II übernommen werden können, da fällige Pauschalen oder Abschläge nicht oder nicht in voller Höhe entrichtet wurden. Eine Absperrung von der Energiezufuhr ist allerdings noch nicht erfolgt und steht auch nicht kurz bevor (konträr dazu s. 13.2). Für Stromschulden, die sich auf Haushaltsenergie beziehen, kann, wenn die Schulden während des Leistungsbezugs SGB II entstanden sind, ein regelsatzrelevante Darlehen nach § 24 Abs. 1 SGB II gewährt werden. Dies gilt auch für Verbindlichkeiten aus Endabrechnungen. Für eine Darlehensgewährung nach § 24 Abs. 1 SGB II ist es ausreichend, wenn die Geltendmachung der Forderung durch den Energieversorger im Bedarfszeitraum erfolgt. Ist die Rechnung vor Leistungsbezug SGB II ausgestellt und fällig geworden, ist eine Darlehensgewährung nicht möglich (s. Hinweise der BA zu § 24 SGB II).

Die Übernahme von Schulden muss in diesen Fällen gerechtfertigt sein, um die Unterkunft auf Dauer zu sichern oder die vergleichbare Notlage auf Dauer zu beheben. In diesem Zusammenhang ist darauf abzustellen, wie die Notlage entstanden ist (Schuldenproblematik, nachvollziehbarer finanzieller Engpass durch anderweitige Verpflichtungen, Krankheit, Pflegebedürftigkeit, Wegfall von Einkünften, etc). Weiterhin muss für die Zukunft sichergestellt sein, dass der Leistungsberechtigte seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt. Dies kann auch durch Direktzahlung des JC an den Vermieter oder Energieversorger erfolgen.

Eine Übernahme von Mietschulden ist in der Regel nicht gerechtfertigt, wenn die Miete unangemessen ist, da auch zukünftig die Beibehaltung der Wohnung nicht gesichert werden

kann. Im Übrigen ist es nicht Anliegen der Grundsicherung für Arbeitssuchende, Leistungsberechtigten unangemessenen Wohnraum zu sichern. Die Übernahme von Schulden ist ebenfalls nicht gerechtfertigt, wenn der Leistungsberechtigte keine Gewähr dafür bietet, dass er zukünftig seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen wird (notorische Nichtzahler, „Mietnomaden“). Soweit der Leistungsberechtigte bereits eine neue Wohnung angemietet hat, die er kurzfristig beziehen kann, ist die Übernahme der Mietschulden für die bisher bewohnte Wohnung nicht notwendig, da die dauerhafte Sicherung dieser Unterkunft aufgrund des anstehenden Umzuges nicht erforderlich ist.

Bei bestehenden Schuldenproblematiken ist der Leistungsberechtigte ggf. aufzufordern, die Schuldnerberatung aufzusuchen. Bei unangemessenem Energieverbrauch sollte eine Energieberatung durch den Energieversorger in Anspruch genommen werden. Elektrische Geräte (wie z. B. Nachtspeicheröfen) können durch den Energieversorger hinsichtlich ihres Energieverbrauches und der vorgenommenen Einstellungen überprüft werden. Dies gilt auch für vorhandene Strom- und Gaszähler.

Bestehende Selbsthilfemöglichkeiten (vgl. a.a.O.) sind vor Bewilligung eines Darlehens auszuschöpfen. Eine Darlehensgewährung kann auch davon abhängig gemacht werden, dass der Leistungsberechtigte im Rahmen seiner finanziellen Möglichkeiten vor einer Entscheidung über die Darlehensgewährung Beträge an den Gläubiger zahlt, um so seinen Selbsthilfewillen unter Beweis zu stellen. Hierzu zählt auch, soweit zumutbar, die Übernahme eines Zusatzjobs oder einer geringfügigen Beschäftigung, um hierdurch an der Tilgung der Rückstände mitzuarbeiten.

13.2 Sicherung der Unterkunft und Behebung vergleichbarer Notlagen nach § 22 Abs. 8, Satz 2 SGB II als „Soll-Leistung“ bei drohender Wohnungslosigkeit

Schulden (Mietrückstände / vergleichbare Notlagen) **sollen** nach § 22 Abs. 8, Satz 2 SGB II übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Das Ermessen ist insofern eingeschränkt.

Für den Bereich der Mietschulden bedeutet dies, dass der Vermieter aufgrund der bestehenden Mietrückstände die fristlose Kündigung ausgesprochen und / oder Räumungsklage erhoben hat. Wohnungslosigkeit droht dann, wenn mit hoher Wahrscheinlichkeit der Verlust der bisherigen Wohnung zu erwarten ist und angenommen werden muss, dass nach Räumung nicht unmittelbar eine neue Wohnung bezogen werden kann. Obdachlosenunterkünfte stellen in diesem Sinne keine angemessene Wohnung dar.

Die drohende Wohnungslosigkeit muss durch die Übernahme der Mietrückstände auch verhindert werden können. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn durch die Übernahme der Mietschulden die Unwirksamkeit der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges nach § 543 Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 569 Abs. 3 BGB erreicht werden kann.

Nach fristloser Kündigung und Erhebung der Räumungsklage besteht nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB eine sog. Schonfrist von zwei Monaten ab Rechtshängigkeit der Räumungsklage. Wird innerhalb dieser Frist der Mietrückstand getilgt und die laufende Miete gezahlt, verliert die fristlose Kündigung ihre Wirksamkeit. In diesem Zusammenhang ist es auch ausreichend,

wenn der Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende innerhalb dieser Frist eine Verpflichtungserklärung gegenüber dem Vermieter abgibt, dass die entstandenen Rückstände übernommen werden und die laufende Mietzahlung gesichert ist.

Ist eine Entscheidung im Rahmen dieser Frist nicht herbeizuführen oder ist diese bei Antragstellung bereits verstrichen, ist eine Erklärung des Vermieters zu fordern, dass er sich bereit erklärt, die Kündigung und die Klage auf Räumung der Wohnung bei Begleichung der Rückstände zurück zunehmen und das Mietverhältnis auf unbegrenzte Dauer fortzusetzen. Soweit in diesen Fällen Anwalts- und Verfahrenskosten entstanden sind, sind diese zur Abwendung der Obdachlosigkeit zu übernehmen, falls der Vermieter dies fordert.

Die Übernahme von Mietrückständen kommt auch hier in der Regel nur für angemessenen Wohnraum in Betracht, da nur in diesen Fällen eine dauerhafte Sicherung der Unterkunft gewährleistet ist. Soweit der Vermieter im Rahmen der fristlosen Kündigung geltend macht, dass diese auch bei rechtzeitiger Begleichung der Mietrückstände, aufgrund eines mietvertragswidrigen Verhaltens (z. B. nachhaltige Störung des Hausfriedens), nicht zurückgenommen wird, ist die Übernahme der Mietschulden nicht gerechtfertigt, da die Wohnung auch durch Übernahme der entstandenen Schulden auf Dauer nicht gesichert werden kann. Es ist daher grundsätzlich vor Leistungsbewilligung abzuklären, ob der Vermieter für den Fall der Begleichung der Mietrückstände bereit ist, das Mietverhältnis auf Dauer fortzusetzen und die Räumungsklage zurück zunehmen. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass erneute Mietschulden innerhalb von zwei Jahren entstehen (§ 569 Abs. 3 Nr.2 Satz 2 BGB). In diesen Fällen verliert eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges bei Tilgung der Rückstände nicht mehr automatisch ihre Wirksamkeit.

Ist der drohende Wohnungsverlust nicht zu verhindern, ist der Hilfesuchende an das zuständige Amtsgericht zu verweisen, um dort einen Antrag auf Räumungsschutz bzw. Einräumung einer Räumungsfrist nach § 721 ZPO zu stellen. Dieser Antrag ist vor Abschluss der letzten mündlichen Verhandlung vor der Urteilsverkündung, spätestens jedoch zwei Wochen vor dem Tage an dem laut Urteil zu räumen ist, zu stellen.

Soweit die Einräumung einer Räumungsfrist nach § 721 ZPO nicht zu erreichen ist, kann der Schuldner Vollstreckungsschutz nach § 765 a ZPO beim Vollstreckungsgericht beantragen. Die Gewährung von Vollstreckungsschutz kommt in Betracht, wenn besondere Umstände wie z. B. Schwangerschaft, Erkrankung, Pflegebedürftigkeit, fehlender zumutbarer Ersatzwohnraum, etc. vorliegen.

Eine vergleichbare Notlage im Sinne der Vorschrift des § 22 Abs. 8 Satz 2 SGB II liegt vor, wenn durch das Energieversorgungsunternehmen infolge von Energieschulden die Sperrung der Energiezufuhr bereits erfolgt ist. In diesen Fällen liegt eine in ihren Auswirkungen der Wohnungslosigkeit gleichzusetzende Notlage vor.

Das pflichtgemäße Ermessen ist in diesen Fällen der drohenden Wohnungslosigkeit auch bezogen auf die vergleichbaren Notlagen eingeschränkt. Dieses beschränkt sich dann in der Regel darauf, ob es die wirtschaftliche Situation des Betroffenen / der Betroffenen zulässt, dass die Notlage im Wege der Selbsthilfe behoben werden kann oder ob eine Schuldenübernahme nicht gerechtfertigt ist, da die einzusetzenden öffentlichen Mittel in keiner Relation mehr zu dem angestrebten Zweck stehen (er wurden bereits in der

Vergangenheit Mietschulden aus öffentlichen Mitteln übernommen, es ist kein Zahlungswille erkennbar, Verweisung von Einzelpersonen auf den offenen Wohnungsmarkt).

Für den Fall der Absperrung der Energiezufuhr ist bei der Beurteilung auch zu berücksichtigen, ob sich minderjährige Kinder oder Personen, deren Gesundheitszustand durch die Sperrung der Energiezufuhr gefährdet ist, im Haushalt befinden. Bei Einzelpersonen ohne besondere Gefährdungslage rechtfertigt allein die Sperrung der Strom- / Gaszufuhr nicht ohne Weiteres die Übernahme der Rückstände. Für die Versorgung mit Haushaltsstrom besteht ggf. auch die Möglichkeit den Energieversorger zu wechseln. Während der Heizperiode ist jedoch die Versorgung mit Wärme **immer sicherzustellen**. Bei weiterhin bestehender Notlage (Absperrung von der Energiezufuhr) sind diese Rückstände spätestens zum Beginn der Heizperiode zu übernehmen, soweit ein Ausweichen auf eine andere Energieart zu Heizzwecken nicht möglich ist.

Für Leistungsberechtigte des Personenkreises U 25, die eine eigene Wohnung bezogen haben, ohne dass die Voraussetzungen nach § 22 Abs. 5 SGB II vorliegen, kommt eine Übernahme von Schulden im Rahmen der Vorschrift des § 22 Abs. 8 SGB II grundsätzlich nicht in Betracht, da die Unterkunft auf Dauer nicht gesichert ist. Der Umzug aus dem elterlichen Haushalt in eine eigene Wohnung erfolgte zu einem Zeitpunkt, zu welchem dem Leistungsberechtigten klar sein musste, dass er bei geltender Rechtslage ohne eigene ausreichende Einkünfte, die Wohnung auf Dauer nicht unterhalten kann.

Etwas anderes kann nur gelten, wenn eine Rückkehr in den elterlichen Haushalt tatsächlich nicht mehr möglich ist und die drohende Wohnungslosigkeit anders nicht vermieden werden kann. In diesen Fällen ist aber dann auch sicherzustellen, dass zukünftige Mietzahlungen an den Vermieter und fällige Zahlungen an den Energieversorger erfolgen.

13.3 Ausschöpfung von Selbsthilfemöglichkeiten

Vor Erbringung einer Leistung nach § 22 Abs. 8 SGB II hat der Leistungsberechtigte sämtliche vorhandenen und tatsächlich bestehenden Selbsthilfemöglichkeiten auszuschöpfen. Hierzu zählen in erster Linie:

- Vereinbarung von Ratenzahlungen mit dem Gläubiger,
- Inanspruchnahme von privaten Darlehen von Verwandten oder Freunden,
- Inanspruchnahme eines Überziehungskredites oder soweit vertretbar eines Darlehens eines Kreditinstitutes,
- Inanspruchnahme eines Lohn- oder Gehaltsvorschusses,
- Abtretung bestehender Forderungen an den Gläubiger aus Lohn, Gehalt, Steuerrückzahlungen, Nachzahlungen von Sozialleistungen wie Wohngeld, Kindergeld, Kinderzuschuss, u.Ä.,
- Einsatz nicht anrechenbarer Einkünfte wie z. B. Erziehungsgeld (vgl. § 1 der Arbeitslosengeld II / Sozialgeldverordnung, § 11a SGB II),
- Einsatz bzw. Verwertung von Schonvermögen im Sinne des § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II

Ist die Sperre der Energieversorgung erst durch den Versorger angedroht, aber noch nicht vollzogen worden, ist zu prüfen, ob es dem Leistungsberechtigten zugemutet werden kann,

durch ein einstweiliges Rechtsschutzverfahren vor dem Zivilgericht gegen die angedrohte Sperrung vorzugehen. Der Leistungsberechtigte muss dahingehend entsprechend beraten und unterstützt werden, ggfls. kann auf die Beratungshilfe bei den Amtsgerichten⁵⁰ verwiesen werden.

Auch im Fall einer bereits bestehender Sperrung der Energiezufuhr ist eigentlich zu prüfen, ob es im Rahmen der Selbsthilfe dem Leistungsberechtigten zumutbar ist, im Wege eines einstweiligen Anordnungsverfahrens gegen das Energieversorgungsunternehmen vor dem Zivilgericht die Sperrung der Energieversorgung aufheben zu lassen. Das LSG NRW verweist in einigen Entscheidungen⁵¹ darauf, dass mehrere Zivilgerichte die Auffassung vertreten, ein Energieversorger sei erst dann wieder zur Wiederaufnahme der Versorgung verpflichtet, wenn die Rückstände vollständig getilgt wurden. In der Regel wird dem Leistungsberechtigten das aus eigener Kraft nicht möglich sein, so dass diese Verfahren kaum Erfolg versprechen.

Soweit bestehende Rückstände nicht oder nicht vollständig durch Selbsthilfemöglichkeiten beglichen werden können, kommt eine Hilfestellung nach § 22 Abs. 8 SGB II in Betracht.

13.4 Bewilligung der Leistungen als Darlehen

Die Übernahme von Leistungen nach § 22 Abs. 8 SGB II erfolgt grundsätzlich als Darlehen (soll). Hiervon kann in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, wenn z.B. bei bekannter Schuldenproblematik bereits eingeleitete Maßnahmen der Schuldnerberatung gefährdet würden oder wenn bereits ein Verbraucherinsolvenzverfahren läuft und hierdurch das Ziel der Entschuldung gefährdet würde. Bei der Beurteilung ist ein strenger Maßstab anzulegen. Es besteht hier auch die Möglichkeit, Teilbeträge als Darlehen zu gewähren oder auf die Durchsetzung der Darlehensforderung bei „Wohlverhalten“ des Leistungsberechtigten ganz oder teilweise (zu einem späteren Zeitpunkt) zu verzichten.

Etwaige Darlehensbedingungen sind in den Darlehensbescheid aufzunehmen (Direktzahlung des Darlehensbetrages an den Gläubiger, usw.). Darlehen werden zinslos gewährt.

Bezüglich der Tilgung des Darlehens s. § 42a SGB II.

Die Übernahme von Schulden im Rahmen des § 22 Abs. 8 SGB II soll in der Regel nur einmalig erfolgen, hierauf ist im Darlehensbescheid (Darlehensbedingungen) hinzuweisen.

13.5 Zusammenarbeit mit den Gerichten nach § 22 Abs. 9 SGB II

Nach § 22 Abs. 9 SGB II erfolgt im Fall der erhobenen Räumungsklage aufgrund von Mietrückständen eine Mitteilung durch das zuständige Amtsgericht an den Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende. Gleichzeitig wird das zuständige Sozialamt im Rahmen des § 36 Abs. 2 SGB XII durch das Amtsgericht über die Räumungsklage in Kenntnis gesetzt.

⁵⁰ www.justiz.de

⁵¹ z.B. LSG NRW, Beschluss L 7 AS 1591/13 B ER und L 7 AS 1592/13 B vom 19.09.2013

Die Übermittlung unterbleibt, wenn offensichtlich ist, dass die Nichtzahlung der Miete nicht auf Zahlungsunfähigkeit des Mieters beruht.

Zur Abklärung bestehender Leistungsansprüche SGB XII / SGB II sollen die Leistungsträger zunächst untereinander Kontakt aufnehmen. Bei Personen / Bedarfsgemeinschaften, die nicht im laufenden Bezug stehen, ist zunächst grundsätzlich von einer vorliegenden Erwerbsfähigkeit auszugehen, es sei denn, es sind Ausschlussstatbestände erkennbar (Schuldner hat die Altersgrenze nach § 7a SGB II erreicht). Soweit die Kontaktaufnahme mit dem Schuldner ergibt, dass eine Zuständigkeit nach dem SGB XII vorliegt, ist dieser unverzüglich an das zuständige Sozialamt zu verweisen.

Aufgrund einer Mitteilung des Gerichtes nach § 22 Abs. 9 SGB II ist unverzüglich Kontakt mit dem Hilfesuchenden aufzunehmen, um innerhalb der Schonfrist nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB über die Übernahme entsprechender Rückstände entscheiden zu können.

In diesem Zusammenhang ist es ausreichend, die Betroffenen anzuschreiben und einen entsprechenden Termin zu vereinbaren. Reagieren die Betroffenen nicht, ist nur in Ausnahmefällen ein Hausbesuch erforderlich, wenn z.B. bekannt ist, dass sich minderjährige Kinder oder pflegebedürftige Personen im Haushalt aufhalten. Andernfalls ist davon auszugehen, dass eine Behebung der Notlage durch Selbsthilfe (Umzug in eine andere Wohnung, Begleichung der Rückstände durch private Darlehen etc.) erfolgt ist.

Anlage zu 6.

Haushaltsgröße		Wohnungstyp 1	Wohnungstyp 2	Wohnungstyp 3
		Altena, Werdohl	Balve, Halver, Herscheid, Kierspe, Meinerzhagen, Nachrodt-Wiblingswerde, Neuenrade, Plettenberg, Schalksmühle	Hemer, Menden, Iserlohn, Lüdenscheid
1 Person (bis 50 qm)	NKM ¹	200,50 €	220,50 €	237,50 €
		4,01 €	4,41 €	4,75 €
	BKM ²	271,50 €	291,50 €	308,50 €
		5,43 € (+1,42 €)	5,83 € (+1,42 €)	6,17 € (+1,42 €)
2 Personen (bis 65 qm)	NKM	260,00 €	280,15 €	289,90 €
		4,00 €	4,31 €	4,46 €
	BKM	353,60 €	373,75 €	383,50 €
		5,44 € (+1,44 €)	5,75 € (+1,44 €)	5,90 € (+1,44 €)
3 Personen (bis 80 qm)	NKM	315,20 €	350,40 €	356,80 €
		3,94 €	4,38 €	4,46 €
	BKM	436,00 €	471,20 €	477,60 €
		5,45 € (+1,51 €)	5,89 € (+1,51 €)	5,97 € (+1,51 €)
4 Personen (bis 95 qm)	NKM	391,40 €	413,25 €	429,40 €
		4,12 €	4,35 €	4,52 €
	BKM	539,60 €	561,45 €	577,60 €
		5,68 € (+1,56 €)	5,91 € (+1,56 €)	6,08 € (+1,56 €)
5 Personen (bis 110 qm)	NKM	448,80 €	465,30 €	481,80 €
		4,08 €	4,23 €	4,38 €
	BKM	600,60 €	617,10 €	633,60 €
		5,46 € (+1,38 €)	5,61 € (+1,38 €)	5,76 € (+1,38 €)

¹NKM: Nettokaltmiete

²BKM: Bruttokaltmiete (incl. kalter Betriebskosten)

Fachdienst Soziales

Bismarckstr. 17
58762 Altena

Frau Laqua
Zimmer 223
Durchwahl: 02352 966-7122
Telefax: 02352 966-88-7122
E-Mail: soziales@maerkischer-kreis.de
Zentrale: 02352 966-60

Sprechzeiten
montags bis freitags 08:30 - 12:00 Uhr
donnerstags zusätzlich 13:30 - 15:30 Uhr

**Geschäftszeichen: 77.2-SGB II
06.11.2019**

MÄRKISCHER KREIS · Postfach 1453 · 58744 Altena

Jobcenter Märkischer Kreis
Geschäftsführung
Friedrichstr. 59-61
58636 Iserlohn

Rundschreiben Nr. 05/2019

**Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II)
Urteil des Bundessozialgerichts (BSG) B 4 AS 41/18 R, B 4 AS 24/18 R, B 14 AS 11/18 R vom
30.01.2019**

Nachbesserung des schlüssigen Konzeptes aufgrund der o.g. Rechtsprechung des Bundessozialgerichts

Aufhebung des Rundschreibens Nr. 04/2019 vom 08.10.2019

Das Rundschreiben Nr. 04/2019 vom 08.10.2019 wird aufgehoben. Zur Erledigung der rechts-
hängigen Verfahren erfolgen zu einem späteren Zeitpunkt weitere Hinweise.

Der Korrekturbericht zum Konzept zur Feststellung der Angemessenheit der Kosten der Unter-
kunft im Märkischen Kreis 2017 liegt mittlerweile vor. Es handelt sich dabei zunächst aus-
schließlich um die Nachbesserung des Konzeptes im Sinne der Rechtsprechung des Bundessozial-
gerichts für die Zeit ab dem 01.01.2018. Eine Nachbesserung des Konzeptes 2014 und der
Fortschreibung 2016 wird derzeit noch geprüft.

Im Rahmen der Nachbesserung wurde der Märkische Kreis in 3 Vergleichsräume unterteilt. Die
bisherige Aufteilung in Wohnungsmarkttypen innerhalb eines Vergleichsraums war aus Sicht
des Bundessozialgerichts nicht schlüssig. Der Vergleichsraum I Iserlohn umfasst nunmehr die
Städte Iserlohn, Hemer, Menden und Balve, der Vergleichsraum II Altena die Städte Altena,
Neuenrade, Werdohl, Plettenberg und die Gemeinde Nachrodt-Wiblingwerde. Zum Vergleichs-
raum III Lüdenscheid gehören die Städte Lüdenscheid, Kierspe, Halver, Meinerzhagen und die
Gemeinden Schalksmühle und Herscheid.

Mit der Neubildung der Vergleichsräume unter Berücksichtigung der räumlichen Nähe und ver-
kehrstechnischen Verbundenheit sind Änderungen im grundsicherungsrelevanten Mietspiegel

Seite 1 von 3

verbunden. Der sich daraus ergebende grundsicherungsrelevante Mietspiegel ist als Anlage beigefügt und gilt rückwirkend ab dem 01.01.2018.

Bestandskräftige Fälle, in denen lediglich die angemessenen Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II nach dem bisherigen grundsicherungsrelevanten Mietspiegel anerkannt worden sind und sich nun aufgrund der Nachbesserung ein höherer angemessener Wert für die Kosten der Unterkunft aus dem neuen grundsicherungsrelevanten Mietspiegel ergibt, sind von Amts wegen nach § 44 SGB X i.V.m. § 40 SGB II neu zu berechnen und nachzuzahlen.

Zur Verfahrensweise bei nicht bestandskräftigen Fällen wird ein gesondertes Rundschreiben erstellt.

Mietsenkungsverfahren, die auf Basis der alten Beträge eingeleitet und noch nicht abgeschlossen sind, sind aufzuheben.

Zum 01.01.2020 wird auf Basis des nachgebesserten Konzeptes eine Fortschreibung der Werte des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels erfolgen. Mietsenkungsverfahren können dann mit diesen Werten ab dem 01.01.2020 neu eingeleitet werden. Sobald die fortgeschriebenen Werte vorliegen, werde ich Ihnen diese bekannt geben.

Ich bitte um Kenntnisnahme und Beachtung.

Im Auftrag



Laqua

Anlage

Haushaltsgröße		Vergleichsraum I	Vergleichsraum II	Vergleichsraum III
		Iserlohn, Hemer, Menden, Balve	Altena, Nachrodt-Wiblingswerde, Neuenrade, Werdohl, Plettenberg,	Lüdenscheid, Schalksmühle, Herscheid, Kierspe, Halver, Meinerzhagen
1 Person (bis 50 qm)	BKM	338,50	328,50	335,50
	pro qm	6,77	6,57	6,71
2 Personen (bis 65 qm)	BKM	416,65	417,30	420,55
	pro qm	6,41	6,42	6,47
3 Personen (bis 80 qm)	BKM	520,80	512,80	517,60
	pro qm	6,51	6,41	6,47
4 Personen (bis 95 qm)	BKM	612,75	618,45	610,85
	pro qm	6,45	6,51	6,43
5 Personen (bis 110 qm)	BKM	689,70	676,50	697,40
	pro qm	6,27	6,15	6,34
jede weitere Person + 15 qm	BKM	94,05	92,25	95,10

**Fachdienst Soziales
58762 Altena, Bismarckstr. 17**

Frau Laqua
Zimmer 223
Durchwahl: 02352 966-7122
Telefax: 02352 966-88-7122
E-Mail: m.laqua@maerkischer-kreis.de
Zentrale: 02351 966-60

Sprechzeiten
montags bis freitags 08:30 - 12:00 Uhr
donnerstags zusätzlich 13:30 - 15:30 Uhr

**Geschäftszeichen: 77.2 SGB II
13.01.2020**

MÄRKISCHER KREIS · Postfach 1453 · 58744 Altena

Jobcenter Märkischer Kreis
Geschäftsführung
Friedrichstr. 59/61
58636 Iserlohn

Rundschreiben Nr. 01/2020

Umsetzung des schlüssigen Konzeptes zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft nach § 22 Sozialgesetzbuches Zweites Buch (SGB II)

Nachbesserung des Konzeptes 2014 und der damit verbundenen Fortschreibung 2016 und des Konzeptes 2018 aufgrund des Urteils des Bundessozialgerichts vom 30.01.2019

Umsetzung in rechtshängigen Widerspruchs- und Klageverfahren

Bezugsrundschreiben Nr. 05/2019 vom 06.11.2019

Aufgrund der Vielzahl der rechtshängigen Verfahren im Leistungsbereich SGB II, die Zeiträume vor dem 01.01.2018 betreffen, wurde zwischenzeitlich das Konzept 2014 und die damit verbundene Fortschreibung 2016 ebenfalls entsprechend den Vorgaben des Bundessozialgerichts nachgebessert. Die Korrekturberichte (nur elektronisch) sowie die sich daraus ergebenden Mietspiegel sind in der **Anlage** beigefügt. Die Werte aus der nachgebesserten Fortschreibung 2016 sind zum Teil geringer als die ursprünglichen Werte. Dies ist darin begründet, dass für die Fortschreibung 2016 der für den Leistungsberechtigten jeweils günstigste Index gewählt wurde (s. Rundschreiben Nr. 17/2015 vom 24.11.2015). Zwischenzeitlich ist durch das Bundessozialgericht die Fortschreibung mittels Verbraucherpreisindex als zulässig bestätigt worden (BSG Urteil vom 12.12.2017, B 4 AS 33/16 R), so dass nunmehr auf den allgemeinen Verbraucherpreisindex für eine Fortschreibung zurückgegriffen wird.

Das BSG hat in seinen Urteilen vom 30.01.2019 explizit eine Nachbesserung der Konzepte zugelassen. Keine Aussage wurde dazu getroffen, wie mit den zum damaligen Zeitpunkt eingeleiteten Mietsenkungsverfahren in den Verfahren umzugehen ist und inwieweit diese wirksam umgesetzt

worden sind. Insofern ist davon auszugehen, dass in den noch anhängigen Widerspruchs- und Klageverfahren auf die nunmehr nachgebesserten Werte zurückgegriffen werden kann und damit angemessene Werte für die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung auf Basis eines schlüssigen Konzeptes vorliegen. Die im Hinblick auf die anstehenden Nachbesserungen ruhend gestellte Verfahren können damit weiter betrieben werden.

Ich bitte um Kenntnisnahme und Beachtung.

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Laqua', written in a cursive style.

Laqua

**Fachdienst Soziales
58762 Altena, Bismarckstr. 17**

Frau Witte
Zimmer 224
Durchwahl: 02352 966-7107
Telefax: 02352 966-88-7107
E-Mail: s.witte@maerkischer-kreis.de
Zentrale: 02351 966-60

Sprechzeiten
montags bis freitags 08:30 - 12:00 Uhr
donnerstags zusätzlich 13:30 - 15:30 Uhr

**Geschäftszeichen: 77.4-50.30.08
5. Februar 2020**

MÄRKISCHER KREIS · Postfach 1453 · 58744 Altena

Jobcenter Märkischer Kreis
Geschäftsführung
Friedrichstr. 59/61
58636 Iserlohn

Rundschreiben Nr. 02/2020

Urteil des Bundessozialgerichts (BSG) zu einmaligen Kosten für Heizmaterialbevorratung – kein Verweis auf Ansparung oder zukünftiges Einkommen

Gemäß § 22 Abs. 1 SGB II werden Bedarfe für Heizung in tatsächlicher Höhe anerkannt, soweit sie angemessen sind. Bei Leistungsberechtigten, deren Heizkosten nicht durch laufende Abschlagszahlungen gedeckt werden, sondern bei denen eine Einmalleistung von Heizstoffen notwendig ist, werden die Kosten für die Einmalleistung übernommen.

Mit [Urteil vom 08.05.2019 – B 14 AS 20/18 R](#) hat das BSG entschieden, dass auch Aufwendungen einer jährlichen Heizmaterialbevorratung in tatsächlicher Höhe als Bedarf im Monat ihrer Fälligkeit anzuerkennen und nicht auf längere Zeiträume zu verteilen sind.

Danach sind einmalige Bedarfe für Heizkosten im Monat der Fälligkeit als Bedarf zu berücksichtigen und im Falle eine Leistungsgewährung in einer Summe auszuführen. Eine Aufteilung des Bedarfs auf mehrere Monate ist nicht zulässig, auch wenn die Heizmaterialbevorratung für einen längeren Zeitraum erfolgt.

Dies gilt auch, wenn die antragstellende Person nicht im laufenden Leistungsbezug ist und sich nur im Monat der Heizmaterialbevorratung aufgrund der hohen einmaligen Kosten ein Bedarf nur für diesen Monat ergibt. Es ist dann ebenfalls nicht zulässig, einen sich bei Aufteilung des Heizkostenbedarfs auf die Heizperiode oder das ganze Jahr ergebenden Einkommensüberschuss auf die Heizperiode hochzurechnen und die antragstellende Person insofern auf Ansparung oder zukünftiges Einkommen zu verweisen.

Seite 1 von 2

Sparkasse Lüdenscheid
IBAN: DE89 4585 0005 0000 0000 42
BIC: WELADED1LSD

Stadtsparkasse Iserlohn
IBAN: DE51 4455 0045 0000 0202 06
BIC: WELADED1ISL

Elektronische Kommunikation:
<https://www.maerkischer-kreis.de/kontakt.php>



Südwestfalen
ALLES ECHT!

Ein Anspruch auf Übernahme von Heizungsbedarfen besteht jedoch nicht, wenn noch kurz vor Eintritt von Hilfebedürftigkeit Heizmaterial für einen längeren Zeitraum beschafft worden ist (BSG v. 08.05.2019 – B 14 AS 20/18 R, Rn. 15) oder wenn nicht rechtzeitig im Monat der Fälligkeit ein Leistungsantrag gestellt wurde ([LSG BRB v. 03.12.2018 - L 18 AS 1712/17](#)).

Sofern diesbezüglich Verfahren rechtshängig sein sollten, sind diese im o.g. Sinne zu erledigen.

Ich bitte um Kenntnisnahme und Beachtung.

Im Auftrag



Laqua