

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: SG22/707/2019

Amt:	22 - Soziale Angelegenheiten und Senioren	Datum:	31.10.2019
Bearbeitung:	Gabriele Rützel	AZ:	
Entwurf:	Florian Atzmüller		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für gesellschaftliche Entwicklung	18.11.2019	öffentlich

Anpassung der angemessenen Kosten der Unterkunft i.S.v. § 35 SGB XII bzw. § 22 SGB II ab 01.01.2020 im Landkreis Main-Spessart

Sachverhalt:

Die Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft i.S.v. SGB XII bzw. SGB II wurden zuletzt zum 01.01.2018 aktualisiert.

Für die Prüfung der Angemessenheit sind die abstrakten Mietobergrenzen des Landkreises maßgeblich. Die abstrakten Mietobergrenzen sind grundsätzlich anhand der örtlichen Mietstrukturen allgemein zu bestimmen, d. h. anhand eines sogenannten Mietspiegels. Da im Landkreis Main-Spessart kein Mietspiegel existiert, fehlt ausreichendes Datenmaterial, um ein schlüssiges Konzept, wie es seitens der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) gefordert wird, für die Bestimmung der abstrakten Mietobergrenzen zu erstellen. Soweit ein solches Konzept nicht oder nur unter unverhältnismäßigem Aufwand erstellt werden kann, ist nach der Rechtsprechung des BSG für den Wohnbedarf auf die Tabellenwerte des Wohngeldgesetzes (WoGG) zuzüglich 10% abzustellen. Bei den Werten nach dem WoGG handelt es sich um Bruttokaltmieten, d. h. Kaltmiete und kalte Betriebskosten (ohne Heiz- und Warmwasserkosten). Die entsprechend ermittelten Werte bilden die Obergrenze der hierfür übernahmefähigen Kosten. Auf dieser Grundlage wurden durch Beschluss des Ausschusses vom 27.11.2017 die Angemessenheitsgrenzen ab 01.01.2018 neu festgesetzt. Aufgrund der Wohngeldreform 2020 ergeben sich folgende neue Bruttokaltmieten:

Zahl der Haushaltsmitglieder	1	2	3	4	5	Jede weitere Person
Angemessene Wohnungsgröße	50 m ²	65 m ²	75 m ²	90 m ²	105 m ²	+15 m ²
Angemessenheitsgrenzen für die Bruttokaltmiete im Landkreis Main-Spessart (ohne Stadt Lohr)	372 €	450 €	536 €	625 €	714 €	+85 €
Angemessenheitsgrenzen für die Stadt Lohr (jew. inkl. Stadtteile)	420 €	508 €	604 €	706 €	806 €	+97 €

Da ab 01.01.2020 nur noch in der Stadt Lohr Mietenstufe II gilt (vorher auch in Marktheidenfeld), ist hier zum restlichen Landkreis (Mietenstufe I) eine Differenzierung erforderlich. Der Bundesgesetzgeber hat nunmehr festgeschrieben, dass alle zwei Jahre das Wohngeld angepasst wird, erstmals zum 01.01.2022. Entsprechend sollen die Angemessenheitsgrenzen ebenfalls kontinuierlich fortgeschrieben werden.

Die Heizkosten sind in den Werten nicht enthalten. Diese werden einer gesonderten Angemessenheitsprüfung unterzogen. Die Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten erfolgt jährlich unter Berücksichtigung der klimatischen Verhältnisse sowie des jeweils aktuellen Heizspiegels.

Die Anpassung der angemessenen Unterkunftskosten wird sich auch auf den Kreishaushalt auswirken. So trägt die Unterkunftskosten im SGB II-Bereich der Landkreis, wobei der Landkreis vom Bund eine Erstattung von voraussichtlich 41,8% für 2020 erhalten wird. Im Bereich der Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem SGB XII trägt die Unterkunftskosten der Landkreis vollständig. Bei der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung werden diese komplett vom Bund erstattet.

Bei den Kosten der Unterkunft im SGB II-Bereich geht die Verwaltung von einer effektiven jährlichen zusätzlichen Kostenbelastung des Landkreises von ca. 190.000 € und bei der Hilfe zum Lebensunterhalt von ca. 10.000 € aus.

Beschlussvorschlag:

Der Anpassung der Angemessenheitsgrenzen nach §§ 35 SGB XII und § 22 SGB II ab 01.01.2020 entsprechend der Tabelle in der Sitzungsvorlage wird zugestimmt. Entsprechend der Dynamisierung des Wohngeldes sollen die Angemessenheitsgrenzen fortgeschrieben werden.

**Auf der Grundlage des Beschlusses des Kreisausschusses vom 26. Juni 2009
ergehen folgende**

Verfahrenshinweise des Landkreises Main-Spessart zum Vollzug der kommunalen Aufgaben im Rahmen des SGB II

(mit Ausnahme der Aufgaben nach § 16 a SGB II).

Stand: 09.09.2009

I.

§ 22 SGB II

Leistungen für Unterkunft und Heizung

(1) ¹Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. ²Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, werden die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht. ³Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf des allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft so lange zu berücksichtigen, wie es dem allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. ⁴Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie beziehen, bleiben insoweit außer Betracht.

(2) ¹Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll der erwerbsfähige Hilfebedürftige die Zusicherung des für die Leistungserbringung bisher örtlich zuständigen kommunalen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. ²Der kommunale Träger ist nur zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind; der für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige kommunale Träger ist zu beteiligen.

(2a) ¹Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden ihnen Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur erbracht, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat. ²Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn

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

³Unter den Voraussetzungen des Satzes 2 kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen. ⁴Leistungen für Unterkunft und Heizung werden

Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht erbracht, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.

(3) ¹Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger übernommen werden; eine Mietkaution kann bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger übernommen werden. ²Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. ³Eine Mietkaution soll als Darlehen erbracht werden.

(4) Die Kosten für Unterkunft und Heizung sollen von dem kommunalen Träger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist.

(5) ¹Sofern Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. ²Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. ³Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 ist vorrangig einzusetzen. ⁴Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.

(6) ¹Geht bei einem Gericht eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 569 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ein, teilt das Gericht dem örtlich zuständigen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder der von diesem beauftragten Stelle zur Wahrnehmung der in Absatz 5 bestimmten Aufgaben unverzüglich

- 1.den Tag des Eingangs der Klage,
- 2.die Namen und die Anschriften der Parteien,
- 3.die Höhe der monatlich zu entrichtenden Miete,
- 4.die Höhe des geltend gemachten Mietrückstandes und der geltend gemachten Entschädigung und
- 5.den Termin zur mündlichen Verhandlung, sofern dieser bereits bestimmt ist,

mit. ²Außerdem kann der Tag der Rechtshängigkeit mitgeteilt werden. ³Die Übermittlung unterbleibt, wenn die Nichtzahlung der Miete nach dem Inhalt der Klageschrift offensichtlich nicht auf Zahlungsunfähigkeit des Mieters beruht.

(7) ¹Abweichend von § 7 Abs. 5 erhalten Auszubildende, die Berufsausbildungsbeihilfe oder Ausbildungsgeld nach dem Dritten Buch oder Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz erhalten und deren Bedarf sich nach § 65 Abs. 1, § 66 Abs. 3, § 101 Abs. 3, § 105 Abs. 1 Nr. 1, 4, § 106 Abs. 1 Nr. 2 des Dritten Buches oder nach § 12 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 und 3, § 13 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Nr. 1 des Bundesausbildungsförderungsgesetzes bemisst, einen Zuschuss zu ihren ungedeckten angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung (§ 22 Abs. 1 Satz 1). ²Satz 1 gilt nicht, wenn die Übernahme der Leistungen für Unterkunft und Heizung nach Absatz 2a ausgeschlossen ist.

22.01_1

Aufwendungen für Unterkunft und Heizung

Begriffsdefinitionen, -beschreibungen

- Unterkunft, Wohnung, Wohnfläche
- Heizung
- Haushaltsenergie
- Grund-/Kaltmiete, Warmmiete
- Nebenkosten
- Heizkosten
- Tatsächliche Kosten
- Angemessene Kosten

Eine **Unterkunft** (auch: Obdach) ist eine geschützte Stelle (Gebäude, Zelt oder ein Fahrzeug), die zumindest dem Übernachten dient. Die meisten Unterkünfte dienen dem Wohnen. Es gibt Unterkünfte zum dauerhaften Wohnen wie Wohnungen, Häuser, und Unterkünfte zum vorübergehenden Wohnen wie Hotels, Pensionen, Ferienhäuser, Wohnwägen, Wohncontainer, Zelt, Obdachlosenunterkünfte etc. Sie unterliegen in unterschiedlicher Ausprägung öffentlich-rechtlichen Vorgaben und Kontrollen.

Wohnung ist die Gesamtheit von einzelnen oder zusammen liegenden Räumen, die nach außen abgeschlossen, zu Wohnzwecken bestimmt - und bauordnungsrechtlich dafür auch genehmigt bzw. zulässig - sind und die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen. Einer der Räume muss stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit (eine baulich als solche vorgesehene Kochnische) sein. Zu einer Wohnung gehören ferner Wasserversorgung, Beheizbarkeit, Abguss und Abort, die auch außerhalb des Wohnungsabschlusses liegen können.

Die **Wohnfläche** bezeichnet die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören. Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von sog. Zubehörräumen wie Keller oder Dachräume, von Räumen, die den Anforderungen des Bauordnungsrechts nicht genügen, sowie von Geschäfts- und Wirtschaftsräumen.

Eine **Heizung** dient der Erwärmung von Objekten oder Räumen, sei es durch zentral außerhalb (Zentralheizung, Fernwärme) oder durch innerhalb (Etagenheizung, Einzelöfen) der Unterkunft erzeugte Wärme, unabhängig von der Art der Energiegewinnung und des Energieträgers.

Unter **Haushaltsenergie** rechnet der Einsatz von Strom und Gas für Zwecke der Beleuchtung, Zubereitung von Warmwasser und Speisen sowie zum Betrieb der elektrische Haushalts- und Unterhaltungsgeräte

Die **Grund/Kaltmiete** ist die Gegenleistung, die der Mieter für die reine Überlassung der Wohnung zum Gebrauch erbringt.

Die **Warmmiete** beinhaltet i. d. R. neben der Grund/Kaltmiete und den Heizkosten auch die Nebenkosten

Zu den **Nebenkosten** rechnen alle Kosten neben Grund/Kaltmiete und Heizungsaufwand, die umlagefähig sind.

Zu den **Heizkosten** rechnen alle Kostenbestandteile, die umlagefähig sind. Aufwendungen für Warmwasserbereitung zählen nicht dazu.

Tatsächliche Kosten (für Unterkunft und Heizung)

Darunter sind die Beträge zu verstehen, die auf der Grundlage des mündlich oder schriftlich abgeschlossenen Miet- bzw. Energielieferungsvertrags (zu Recht) vom Vermieter bzw. Energieversorgungsunternehmen gefordert werden können und zum anerkennungsfähigen Bedarf gehören, seien es nun die monatlichen Zahlungen einschließlich der Abschlagszahlungen oder Pauschalen für die Neben-, Heizungs- und Warmwasserkosten, seien es die i. d. R. jährlichen Schlussabrechnungen auf der Basis von Wohnfläche und/oder nach dem (tatsächlichen) Verbrauchsverhalten. Dazu zählt auch das vom Mieter oder Hauseigentümer selbst beschaffte Heizmaterial (Heizöl, feste Brennstoffe, evtl. auch Flüssiggas) zum jeweils aktuellen Beschaffungswert/Einkaufspreis.

Bei (Miet)Verträgen zwischen Angehörigen sind diese in Anlehnung an die ständige Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) einer Leistungsgewährung nur dann zugrunde zu legen, wenn sie zum einen bürgerlich-rechtlich wirksam geschlossen sind und darüber hinaus sowohl die Gestaltung als auch die Durchführung des Vereinbarten dem zwischen Fremden Üblichen entspricht (sog. Fremdvergleich). Dies setzt zumindest voraus, dass die Hauptpflichten der Vertragsparteien, wie das Überlassen einer bestimmten Mietsache zur Nutzung und die Höhe der zu entrichtenden Miete klar und eindeutig vereinbart worden sind und entsprechend dem Vereinbarten durchgeführt werden (BFH 19.10.1999 - IX R 39/99 - NJW 2000, 758 m.w.N.).

Bei Wohneigentum rechnen Kreditzinsen, Erbpachtzinsen, Tilgungen, dauernde Lasten und Erhaltungsaufwand zum anerkennungsfähigen Bedarf.

Angemessene Kosten (für Unterkunft und Heizung)

A) Allgemein

Hier handelt es sich um einen sog. unbestimmten Rechtsbegriff. Dieser unterliegt der vollen gerichtlichen Nachprüfbarkeit. Es steht somit nicht im Ermessen/Belieben der Verwaltung (meist betragsmäßig) festzulegen, was „angemessene“ Kosten für Unterkunfts- und Heizungsbedarf sind.

Es ist vielmehr immer auf die im Entscheidungszeitraum maßgeblichen tatsächlichen individuellen Verhältnisse abzustellen. Dazu gehören vor allem

- die persönlichen Verhältnisse des Anspruchsberechtigten bzw. der Mitglieder seiner Bedarfsgemeinschaft im Sinne des § 7 Abs. 3 SGB II
 - z. B.
 - Anzahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft (siehe dazu Urteil des BSG v. 18.06.2008, B 14/11b AS 61/06 R), bei Schwangerschaft künftige Personenanzahl, evtl. regelmäßige Wochenend-Ferienaufenthalte minderjähriger Kinder (Zweitwohnungscharakter),
 - Zimmer(mehr)bedarf wegen gemischt-geschlechtlicher Kinder spätestens ab beginnender Pubertät,
 - Behinderung und daraus folgender Bedarf für behindertengerechte Wohnung oder auch erhöhter Flächenbedarf,
 - Mehrbedarf bei Heizung/Wasser wegen Alter, Krankheit, Kleinkinder, Daueraufenthalt in der Wohnung oder erhöhtem Waschaufwand,
 - Nähe zur Kinderbetreuung bei Erwerbstätigkeit,
 - Angewiesensein auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte im derzeitigen Wohnumfeld
 - lange Wohndauer bei älteren Menschen
 - Vermeidung von Wohnungslosigkeit
 - kurzzeitige Hilfebedürftigkeit

Bei der Ermittlung der abstrakt angemessenen Unterkunftskosten dürfen bei dem Faktor Personenanzahl nur die Personen in einer Bedarfsgemeinschaft im Sinne des § 7 Abs. 3 SGB II einbezogen werden, nicht auch sonstige Personen in einer Wohngemeinschaft. Ob und inwieweit dabei in den Fällen des § 9 Abs. 5 SGB II (Familiennotgemeinschaft) auf die Bezugsgröße „Haushaltsgemeinschaft“ abgewichen werden kann, hat das BSG in seiner oben zitierten Entscheidung vom 18.06.2008 offen gelassen.

Bei zwei oder mehr „sonstigen“ Personen in einer Wohngemeinschaft berechnen sich für jede Person die abstrakt angemessenen Unterkunftskosten auf der Grundlage eines Alleinstehenden, da zwei oder mehr Bedarfsgemeinschaften

- Zuschnitt, Ausstattung, Heizart, Lage, Wärmeschutz, Größe der Wohnung
Die Rechtsprechung des BSG stellt dabei in Anlehnung an die frühere Entscheidungspraxis des BVerwG zum Bundessozialhilfegesetz ab auf Wohnungen, die nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen (BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R); also auch auf solche ohne zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung, aber mit Toilette und Wasch-Duschgelegenheit. Bezüglich der Wohnungsgrößen ist als oberer Orientierungswert abzustellen auf die Obergrenzen im sozialen Wohnungsbau (vgl. § 10 WoFG v. 13.09.2001, BGBl I 2376 und BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R sowie v. 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06 R). Bezüglich des angemessenen m²-Preises ist maßgeblich das untere Preissegment der nach der Größe in Betracht kommenden Wohnungen in dem räumlichen Vergleichsbezirk (s. o. BSG v. 07.11.2006)
- die Preis-Angebotssituation auf dem Wohnungsmarkt, örtlich oder auch in einem zumutbaren Umkreis. Die aktuelle Angebotssituation macht es aber meist erforderlich, statt für eine „einfache“ Wohnung die Kosten für eine (deutlich) besser ausgestattete oder gar neue(re) Wohnung als angemessen zu berücksichtigen.
- Auch der Arbeitsmarkt kann im Einzelfall eine Rolle spielen, z. B. der oft nicht vorhandene Teilzeitarbeitsmarkt „auf dem Lande“.
- die zum Zeitpunkt des Bedarfs jeweils aktuelle Preis-Angebotssituation auf dem Heizenergiemarkt

B) Kosten der Unterkunft

Sie setzen sich zusammen aus

- a) Grund/Kaltniete bei Mietern
plus
- b) Nebenkosten

alternativ bei Wohneigentum

- c) Kreditzinsen, Tilgungen, Erbpachtzinsen, dauernde Lasten und Erhaltungsaufwand sowie Nebenkosten.

Zu berücksichtigen sind immer die tatsächlichen Aufwendungen, soweit sie angemessen sind bzw. bei Unangemessenheit solange, wie es dem alleinstehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zumutbar ist, durch Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken (vgl. § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II).

Zu a) Grund-/Kaltniete

Die Miethöhe wird im Rahmen der Produkttheorie des BSG (vgl. Urteil v. 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R) bestimmt durch

- den angemessenen m²-Preis einer Nettokaltniete als Ausdruck des angemessenen und hier im SGB II wie im SGB XII einfachen Wohnungsstandards
und

- die von der Personenzahl (in einer Bedarfsgemeinschaft) abhängige angemessene Größe der Unterkunft bzw. Wohnung.

Dabei steht der Individualisierung des Unterkunftsbedarfs nicht entgegen, wenn sich die Verwaltung für die Regelfall-Definition des Begriffs „Angemessen“ an bestimmten statistischen Zahlen, Erhebungen oder an sog. „Obergrenzen“ mit eindeutig örtlichem Bezug orientiert (siehe dazu auch BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R). Einzige Voraussetzung dabei ist, dass entsprechender Wohnraum zu diesen „Preisen“ und in ausreichender Anzahl tatsächlich zur Verfügung stehen muss.

Die tabellarischen Wohngeldobergrenzen können nur im Notfall als ein gewisser Richtwert berücksichtigt werden, wenn keine anderen Erkenntnisquellen zur Verfügung stehen (siehe oben BSG v. 07.11.2006).

Für den Landkreis Main-Spessart erfüllen nach den in 2008 durchgeführten örtlichen Erhebungen aus dem Bestand der SGB II-, SGB XII- und Wohngeldbezieher sowie aus den Angeboten auf dem Wohnungsmarkt folgende m²-Preise für eine Nettokaltmiete das Kriterium der Angemessenheit:

- 4,80 € für 1-Personen-Haushalte,
- 4,50 € für alle anderen Haushaltsgrößen.

Auf der Basis der Flächenobergrenzen im geförderten sozialen Wohnungsbau in Bayern (BayWoFG u. dazu ergangene Wohnraumförderbestimmungen 2008 - AllIMBI 2007, S. 760 -) wurden vom Kreisausschuss am 26. Juni 2009 damit folgende auf volle €-Beträge aufgerundeten Grund-/Kaltmieten festgelegt, die jeweils mit Bezug auf die Anzahl der Mitglieder in einer Bedarfsgemeinschaft grundsätzlich als „angemessen“ gelten:

Anzahl Mitgl. der BG	1	2	3	4	5	6	Für jede weitere Person
Fläche in m ²	50	65	75	90	105	120	15
m ² -Preis in €	4,80	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
Obergrenze	240 €	293 €	338 €	405 €	473 €	540 €	68 €

Eine geringfügige Überschreitung bei bestehenden Mietverhältnissen um betragsmäßig bis zu 10 % der Kaltmietobergrenze für den 1-Personen-Haushalt (= 24 € Stand Juli 2009) wird in den Fällen akzeptiert, in denen die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens – im Regelfall ein Umzug – unwirtschaftlich wäre.

Ein Unter- oder Überschreiten der Wohnflächenobergrenzen ist dabei erst einmal ohne Belang, solange der Preis für die Kalt-/Grundmiete die hier gelisteten Werte nicht übersteigt. Bei den Neben- und Heizkosten allerdings kann eine „zu große“ Wohnung zu unwirtschaftlichen und damit „unangemessenen“ Ausgaben führen, sei es allein vom Verbrauch her bei der Heizung und auch bei der flächenmäßigen Umlegung eines Teils der Heiz- und Nebenkosten.

Im **Einzelfall** kann es angezeigt sein, eine höhere Grund-/Kaltmiete zu übernehmen, wenn andererseits die Neben- und Heizkosten deutlich unterdurchschnittlich ausfallen und dadurch der Gesamtaufwand die Werte für eine angemessene Wohnung nicht übersteigt – in analoger Anwendung des Urteils des Bay. LSG v. 15.11.2007, L 7 AS 331706.

Lassen sich Nutzungsentgelte für **(Teil)Möblierung/Einrichtungsgegenstände** mietvertraglich nicht ausschließen, sind sie Bestandteil der Grund/Kaltmiete und auch dort zu berücksichtigen, soweit die Grenze der Angemessenheit nicht überschritten wird (Urteil des BSG vom 07.05.2009, B 14 AS 14/08 R). Eine Kürzung der Regelleistung kommt dabei wegen einer fehlenden, dem § 28 Abs. 1 Satz 2 SGB XII vergleichbaren Regelung nicht in Betracht.

Nicht Bestandteile der Grund-/Kaltmiete sind:

- die Aufwendungen für **Garage oder PKW-Stellplatz**. Unter bestimmten Voraussetzungen können sie aber über die Nebenkosten berücksichtigt werden (siehe bei den Nebenkosten).

- **Vertraglich vereinbarte Schönheitsreparaturen** durch den Vermieter.
- die mietvertraglich geregelte **Einzugsrenovierung**.
- die unter b) gelisteten **Nebenkosten**.

Zu b) Nebenkosten

Was abrechnungsfähig ist und dann grundsätzlich auch berücksichtigt werden muss,

ergibt sich aus der „Zweiten Berechnungsverordnung“

und vor allem aus der sog. Betriebskostenverordnung (BetrKV)

v. 25.11.2003, gültig seit 2004 (siehe dazu auch § 27 Abs. 1 „Zweite Berechnungsverordnung“)



Dazu gehören

- laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer)
- Wasser- und Kanalgebühren (nur laufende Gebühren)
- Straßenreinigung und Müllabfuhr
- Schornsteinreinigung
- Sach- und Haftpflichtversicherungen (vor allem Brand- und Hauseigentümersversicherung)
- Allgemeinstrom (z. B. für Treppenhaus, Außenbeleuchtung; nicht aber zum Betrieb für Waschmaschinen zum Allgemeingebrauch)
- Fahrstuhlkosten
- Hauswart
- Pflege von Garten, Außenanlagen
- Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Gemeinschaftsantenne oder Verteileranlage für Kabelanschluss
- Waschmaschine (für Allgemeinnutzung)
- „sonstige Betriebskosten“ (siehe § 1 der BetrKV)

Beim **Wasser** (Kalt- und Warmwasser) gilt ein Jahres-Verbrauch pro Person bis 40 m³ als angemessen. Darüber hinausgehende Verbräuche können nur bei stichhaltiger Begründung berücksichtigt werden.

Die Gebührenlage und -höhe bei Wasser und Kanal ist von Gemeinde zu Gemeinde sehr unterschiedlich. Einzelne Gemeinden im Landkreis haben nicht nur Verbrauchs- sondern verlangen zusätzlich auch Grundgebühren.

Sind **Waschmaschinen zur Allgemeinnutzung** im Gebrauch und wird diese Nutzung in Rechnung gestellt, werden die Kosten im Rahmen der Angemessenheitsprüfung übernommen. Zur Nichtkürzungsmöglichkeit der Regelleistung siehe Ausführungen zur Grund-/Kaltmiete, Seite 6 unten.

Die **Heiz- und Warmwasserkosten** gehören ebenfalls zu den Betriebskosten im Sinne der Verordnung, werden aber leistungsrechtlich (SGB II, SGB XII) nicht als Nebenkosten, sondern separat abgehandelt.

Zum vollständigen Text der BetrKV siehe oben

Zu den laufenden Nebenkosten können auch gehören

- eine im Mietvertrag vereinbarte Pauschale für die „kleinen Instandhaltungen“ sowie auch für Schönheitsreparaturen (s. dazu § 28 der II. Berechnungsverordnung und BSG Urteil vom 19.03.2008, B 11b AS 31/06 R)
- die Aufwendungen für eine Garage oder einen PKW-Stellplatz, wenn
 - der Leistungsempfänger nicht in der Lage ist, sie vertraglich von den Mietnebenkosten auszuschließen und unter Einbezug der Grundmiete die Grenze der Angemessenheit nicht überschritten wird (BSG Urteil v. 07.11.2006 B 7b AS 10/06 R)
 - keine kostenlose Parkmöglichkeit in zumutbarer Entfernung vorhanden ist
 - ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft wegen schwerer körperlicher Behinderung zwingend auf einen wohnungsnahen Standort für ein Fahrzeug angewiesen ist.

In allen anderen Fällen ist den Hilfesuchenden zu raten, das Mietverhältnis bezüglich Garage/Stellplatz zu kündigen bzw. zu versuchen, an Dritte weiter zu vermieten.

- Die Einlagerungs- und die damit im Zusammenhang stehenden Transportkosten für vorhandene Möbel und Hausrat, wenn andernfalls in absehbarer Zeit Neuanschaffungen für eine erforderliche Erstausrüstung anfallen würden und diese Kosten deutlich höher wären als die Einlagerungs- samt Transportkosten. Diese Abwägung ist in allen Fällen mit mehr als 6 Monaten Einlagerungszeit zu treffen.
In SGB II-leistungsfreien Zeiten, z. B. bei richterlicher Unterbringung, ist die Kommune als Sozialhilfeträger zuständig.

Zu den einmaligen „Nebenkosten“ können auch gehören

- die Kosten für eine mietvertraglich vereinbarte Einzugsrenovierung, soweit sie zur Herstellung der "Bewohnbarkeit" der Unterkunft erforderlich und auch ansonsten angemessen sind (Urteil des BSG vom 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R)
- kleinere vom Mieter lt. Mietvertrag zu übernehmende Reparaturkosten im (finanziellen) Rahmen der dazu ergangenen BGH-Rechtsprechung

Zur Beurteilung der betragsmäßigen Angemessenheit von Nebenkosten, zumindest der häufigsten und wichtigsten, kann auch auf den jährlich neu veröffentlichten Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes zurückgegriffen werden:

<http://www.mieterbund.de/service.html>

Zu c) Kreditzinsen, Tilgungen, dauernde Lasten und Erhaltungsaufwand

Vgl. dazu auch § 7 Abs. 2 Satz 1 der Verordnung zu § 82 SGB XII mit seiner Listung der bei einer Einkommensermittlung aus Wohneigentum absetzbaren Ausgaben.

Dazu zählen

- Schuldzinsen und dauernde Lasten (z. B. Erbbauzins),
- Steuern vom Grundbesitz, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge,
- der Erhaltungsaufwand,
- sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes.

Darüber hinaus auch

- Tilgungsleistungen,
- über den Bewirtschaftungsaufwand hinaus gehende Nebenkosten (umlagefähige Betriebskosten und Heizkosten) wie bei Mietwohnungen.

Es sind nur Verpflichtungen für Darlehen (anteilmäßig) ansatzfähig, die sich auf die selbst genutzten Wohnflächen beziehen. Haus-Darlehen für andere Immobilien(bestandteile) oder für andere Zwecke (z. B. gewerblich, Autokauf etc.) können nicht berücksichtigt werden.

Tilgungsanteile sind nach der geänderten Rechtsprechung des BSG (vgl. dazu Urteil vom 18.06.2008, B 14/11b AS 67/06 R und unter ausdrücklicher Aufgabe seiner bisherigen Rechtsprechung v. 07.11.2006 – B 7b AS 8/06 R) bis zur Höhe der abstrakt angemessenen Kosten einer Mietwohnung (als Zuschuss) zu übernehmen, wenn ansonsten der Hilfebedürftige ohne (gegebenenfalls anteilige) Übernahme von Tilgungsraten gezwungen wäre, seine Wohnung aufzugeben. Dies setzt voraus, dass der Hilfebedürftige vor Inanspruchnahme staatlicher Leistungen alles unternommen hat, um die Tilgungsverpflichtung während des Bezugs von Grundsicherungsleistungen so niedrig wie möglich zu halten. Übersteigen unvermeidliche Tilgungsleistungen die angemessenen Kosten einer Mietwohnung, kann für diese übersteigenden Beträge ein Darlehen in Betracht kommen.

Dauernde Lasten wie Erbbauzins, Steuern vom Grundbesitz, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungen sind (anteilmäßig) ebenfalls berücksichtigungsfähig.

Zum **Erhaltungsaufwand** im Sinne der Verordnung gehören die notwendigen Ausgaben für Instandsetzung und Instandhaltung, nicht jedoch die Ausgaben für Verbesserungen (und die damit verbundenen Wertsteigerungen, Vermögensbildung).

Der Ansatz einer monatlichen Pauschale mit dem Ziel der Rücklagenbildung, um daraus den Bauunterhalt sicher zu stellen, ist nicht möglich (BSG v. 03.03.2009 - B 4 AS 38/08 R).

Bei Eigentumswohnungen entscheidet die Eigentümergemeinschaft (mit einfacher Mehrheit) über Art und Umfang von Instandhaltungs- und auch Verbesserungsmaßnahmen und bindet damit alle Miteigentümer.

Bei umfangreicheren Instandhaltungsmaßnahmen und im Zuge damit evtl. auch Verbesserungsmaßnahmen (z. B. energiesparende Heizung, Wärmedämmung) ist zur Finanzierung die Aufnahme eines Darlehens denkbar und dabei die Berücksichtigung der dafür anfallenden Zinsen im Rahmen der angemessenen Unterkunftskosten.

Bei Eigentumswohnungen ist das sog. monatliche Hausgeld zu berücksichtigen (Urteil des LSG Stuttgart v. 26.01.2007, L 12 AS 3932/06). Zum Hausgeld gehören die gemeinschaftlichen Betriebskosten sowie die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten. Nicht zum Hausgeld rechnen die Grundsteuer und andere direkt mit dem jeweiligen Eigentümer abgerechnete Ausgaben.

C. Kosten für Heizung

Dazu rechnen lt. § 7 Abs. 2 Heizkostenverordnung (HeizkostenV)

- Energiekosten für Heizung (nicht aber für die Warmwasserbereitung),
- Wartungs-, Reinigungs- nicht aber Reparaturkosten,
- Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz,
- Betriebsstrom für Heizung,
- Kosten für die Verbrauchserfassung, Berechnung und Aufteilung (i. d. R. durch eine Abrechnungsfirma).

Die HeizkostenV ist als eine das Vertragsrecht überlagernde untergesetzliche Norm grundsätzlich auf alle Mietverhältnisse anzuwenden, soweit kein in der HeizkostenV geregelter Ausnahmetatbestand vorliegt (BGH, Urteil v. 19.07.2006 - VIII ZR 212/05).

Bei Gültigkeit der HeizkostenV müssen mindestens 50 % der Kosten verbrauchsabhängig abgerechnet werden.

Wegen der sonstigen Regelungen in der HeizkostenV siehe



Die Aufwendungen für die **Warmwasserbereitung** gehören nicht zu den Unterkunftskosten und damit auch nicht zu den Heizkosten; sie sind vielmehr in der Regelleistung enthalten. Dort sind sie rechnerisch mit 30 % des in der Regelleistung enthaltenen Anteils für Haushaltsenergie bzw. Strom ausgewiesen. Soweit in den monatlichen Vorauszahlungen/Abschlägen an die Vermieter bzw. Energieversorgungsunternehmen Anteile für die Warmwasserbereitung enthalten sind, kann bei der Heizungspauschale grundsätzlich nur dieser rechnerische Anteil (= 1,89 % vom RS) der Warmwasserzubereitung aus der Regelleistung in Abzug gebracht werden. Die Werte dazu stehen in dem jeweils aktuellen Arbeitsblatt und betragen derzeit (**Stand Juli 2009**):

Haushaltsvorst. / Alleinstehender	Ehepaar, Lebenspartner schaft	Haushaltsange höriger 14 - 17 jährig	Haushaltsange höriger 6 - 13 jährig	Haushaltsange höriger 0 - 5 jährig
6,79 €	6,11 €	5,43 €	4,75 €	4,06 €

Nur wenn durch technische Einrichtungen der tatsächliche Aufwand für die Warmwasserbereitung bestimmt werden kann, ist dieser von der Heizungspauschale abzuziehen.

(Vgl. zu dem Thema stellvertretend für weitere Entscheidungen: Urteil des BSG vom 27.02.2008, B 14/11b AS 15/07 R)

Enthalten die Heizkosten auch die Energie für die Nahrungszubereitung (denkbar vor allem bei Gasversorgung), so wäre dieser Anteil als Bestandteil der Regelleistung abzuziehen. Soweit hierzu keine eigene Verbrauchserfassung besteht, kann kein Abzug erfolgen, da der Anteil der „Kochfeuerung“ sich nicht aus den Grundlagen zur Regelleistung ermitteln lässt.

Bei den großen Abrechnungsfirmen kann eine ordnungsgemäße Umsetzung der HeizkostenV unterstellt werden.

Grundsätzlich sind die tatsächlich anfallenden Kosten (siehe Mietvertrag, Vorauszahlungsfestsetzungen und Schlussabrechnungen der Vermieter und Energieversorgungsunternehmen, Kaufbelege bei Selbstbeschaffung) zu berücksichtigen, soweit sie angemessen sind. Dabei wird gem. Beschluss des Kreisausschusses vom 26. Juni 2009 unterstellt, dass in Abhängigkeit vom jeweiligen Energieträger und der Anzahl der Haushaltsmitglieder

- bei einer Energiebedarfsobergrenze von 200 kwh/m² beheizbarer Wohnfläche
- und der im jeweiligen Einzelfall als angemessenen zu berücksichtigenden Wohnfläche

bis zu folgenden Mengen der Brennstoffbedarf als angemessen gilt:



Die Festlegung der Energiebedarfsobergrenze beruht auf Erhebungen der Firma Techem AG für die Heizsaison 2005/2006 zum Durchschnittsverbrauch bei über 1.500 mit Erdgas oder Öl versorgten Wohnungen im Raum Würzburg. Unter Einbeziehung auch des Energiebedarfs für Warmwasser (im Durchschnitt wurden dabei 253 Liter Wasser/m² erwärmt) wurden im Durchschnitt rd. 170 kwh/m² Wohnfläche und damit deutlich weniger benötigt als die nur für Heizkosten angesetzten 200 kwh/m² als Obergrenze. Der Spielraum wird für die Einbeziehung auch des größten Teils der Wohnungen benötigt, die aus welchen Gründen auch immer über dem Durchschnittsenergiebedarf liegen.

Einen guten Überblick zu Bedarf und Einordnung von Verbrauchswerten bei der Heizenergie liefert der Deutsche Mieterbund unter

<http://www.mieterbund.de/heizspiegel.html>

Die als angemessen zu berücksichtigende Wohnfläche entspricht der bei der Grund-/Kaltmiete und gilt nach der Rechtsprechung des BSG – Urteil vom 22.09.2008, B 14 AS 54/07 R - auch bei der Nutzung von Wohneigentum.

Zur Berücksichtigung höherer Bedarfe im Einzelfall bedarf es entsprechender Nachweise bzw. der Glaubhaftmachung - z. B. durch Vorlage des Wärme- oder bei Neubauten ab 2002 des Energiebedarfsausweises, dem Nachweis der tatsächlichen erhöhten Verbrauchskosten über mehrere Jahre, Bilder/Darstellungen zu Zustand, Lage, Standort der Wohnung, topographisch aber z. B. auch innerhalb eines Mehrfamilienhauses -, Zustand der Fenster, schlechte Wärmedämmung, unübliche Raumhöhe, ungünstiger Zuschnitt der Wohnung, offene Bauweise, außerordentlich kalter Winter etc.

Im Einzelfall kann es angezeigt sein, höhere Heizkosten zu übernehmen, wenn einerseits die Grund-/Kaltmiete sehr günstig, andererseits die Wärmedämmung unzureichend ist, ansonsten kein unwirtschaftliches Heizverhalten vorliegt und der Gesamtaufwand aus Grundmiete und Heizung die Werte für eine angemessene Wohnung nicht übersteigt – vgl. dazu Urteil des Bay LSG v. 15.11.2007, L 7 AS 331706.

Heizkosten werden bewilligt als laufende und/oder einmalige Hilfe.

Laufende Zahlungen:

Diese erfolgen in Form monatlicher Abschlags-Vorauszahlungen an Vermieter oder Energieversorgungsunternehmen; auch in den Monaten, in denen tatsächlich kein Heizbedarf besteht (vgl. dazu Beschluss des BSG v. 16.05.2007 – B 7b AS 40/60 R).

Saison- bzw. Schlussabrechnungen sind bei dann noch bestehender Bedürftigkeit zwingend vorzulegen. Dies kann im Rahmen der Weiterbewilligungsverfahren gefordert/sichergestellt werden oder durch entsprechende Hinweise in den Bewilligungsbescheiden und bei Bedarf durch separate Anforderung, dann evtl. mit Rechtsfolgenbelehrung.

Bei entsprechendem Bedarf und gegebener Angemessenheit erfolgt Nachzahlung.

Zum Umgang mit Überzahlungen siehe unter **22.01_4**

Einmalige Heizkosten

Siehe dazu oben Beschluss des BSG vom 16.05.2007.

Danach

- dürfen bei der Selbstbeschaffung von Heizmaterial keine monatlichen Pauschalen (mehr) bewilligt werden,
- kommen nur einmalige Beihilfen und nur dann in Betracht, wenn akuter Brennstoffbedarf besteht,
- können vor Eintritt der Hilfsbedürftigkeit durch Bezahlung bereits gedeckte Aufwendungen für Heizmaterial nicht berücksichtigt werden,
- sind die Heizkosten im Monat der Beschaffung als Bedarf zu berücksichtigen,
- ist der jeweilige Bewilligungszeitraum (für die einmalige Leistung) im Regelfall auf den Bewilligungszeitraum der laufenden (Alg II)Leistungen zu begrenzen, wobei die voraussichtliche Verweildauer im Leistungsbezug bei der Entscheidung über die Hilfe einbezogen werden kann.

Bei einer Entscheidung einzubeziehen ist die Tatsache, dass eine Heizperiode sich im Regelfall von Anfang Oktober bis Ende April des Folgejahres = 7 Monate erstreckt, ein Bedarf somit fast nur in dieser und für diese Zeit oder kurz vorher (August/September) auftreten kann.

Bewilligungen über einen Jahresbedarf hinaus sind grundsätzlich nicht möglich.

Unangemessene Heizkosten, unwirtschaftliches Verhalten

Nach der Rechtsprechung des BSG (vgl. Urteil vom 19.09.2008, B 14 AS 54/07 R) findet die Regelung des § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II entgegen dem dortigen Wortlaut nicht nur Anwendung auf den Umgang mit unangemessenen Unterkunfts-, sondern auch bei den Heizkosten.

S. dazu unter **22.01_3**.

Schulden gegenüber Vermieter, (Energie-)Versorgungsunternehmen

Siehe dazu Regelungen unter **22.05**. Lediglich bei den Warmwasserkosten als Bestandteil der Regelleistung und damit von § 22 SGB II nicht erfasst, käme eine darlehensweise Hilfe nach § 23 Abs. 1 SGB II in Betracht.

Die Aufteilung der tatsächlichen Kosten für die Unterkunft samt Nebenkosten und Heizung erfolgt nach Kopfanteilen der Bewohner, außer es bestehen vertraglich anders lautende Regelungen (Urteil des BSG v. 18.06.2008, B 14/11b AS 61/06 R).

Dies gilt auch in den Fällen (Urteile des BSG vom 27.02.2008, B 14/11b AS 55/06 R und vom 19.03.2008, B 11b AS 13/06 R), in denen

- Mitglieder der Haus/Haushaltsgemeinschaft Leistungen nach dem BAföG bzw. BAB beziehen und der Unterkunftsanteil in diesen Sozialleistungen betragsmäßig (siehe Anlage Nr. zu 22.01_1) niedriger ist als der tatsächliche, rechnerische Kopfanteil,
- nur dem Grunde nach ein Anspruch auf BAföG/BAB besteht.

22.01_2

Angemessene Unterkunfts-kosten bei einem nicht notwendigen Umzug

Betrifft nur Fälle im laufenden Leistungsbezug.

Sinn und Zweck dieser Regelung ist der finanzielle Schutz des aktuell zuständigen kommunalen Trägers vor Mietwanderungen in evtl. besser ausgestattete, teurere, aber kostenmäßig noch angemessene Unterkünfte.

Diese Schutzregelung gilt jedoch nur bei einem Wohnungswechsel innerhalb des für die Bestimmung der Angemessenheit maßgeblichen örtlichen Bereichs (vgl. o.), also üblicherweise innerhalb des jeweiligen Wohnortes bzw. im ländlichen Raum innerhalb dessen Einzugsgebiets (s. dazu LSG BWB, Beschluss vom 8. Juli 2008 - L 7 AS 2881/08 ER-B sowie Urteil vom 17.07.2008, L 7 AS 1300/08).

Beispiel:

Verzieht z. B. ein eHb aus dem Landkreis Schweinfurt ohne „Notwendigkeit“ in den Landkreis Main-Spessart und damit in einen anderen örtlichen Bereich und ist jetzt die „Miete“ teurer, aber nach den Regelungen im Landkreis MSP noch angemessen, dann sind die höheren Kosten von der ARGE MSP zu berücksichtigen.

22.01_3

Unangemessene Unterkunfts-kosten

Die Regelung betrifft Neu- und Bestandsfälle und deren Grund-/Kaltmiete sowie die Neben-, wie auch die Heizkosten. Zur Einbeziehung der Heizkosten siehe Urteil des BSG vom 19.09.2008, B 14 AS 54/07 R.

Überschreiten die tatsächlichen Unterkunfts-/Heizkosten – egal ob bei Neuantrag oder im Verlauf eines laufenden Leistungsbezugs – die allgemein als angemessen vorgegebenen Richtwerte, so sind die Unterkunfts-/Heizkosten im Rahmen eines Kostensenkungsverfahrens zu überprüfen und die Entscheidungen dazu nachvollziehbar zu dokumentieren.

Hierbei sind bestimmte, auch formelle Voraussetzungen einzuhalten:

- Feststellung, dass der unter Berücksichtigung der bereits bekannten persönlichen Verhältnisse als angemessen ermittelte individuelle (Richt-)Wert um € überschritten wird.
- Dokumentation von Prüfschritten und Überlegungen in Form einer Niederschrift bei Antragsaufnahme (Erstantrags/Clearingstelle) bzw. bei einer (späteren) Beratung/Vorladung oder durch die inhaltliche Ausgestaltung eines Anschreibens an den Mieter/Hilfeempfänger (zum möglichen Inhalt siehe [Anlagen Nr. 1 für Unterkunft und 2 für Heizung zu 22.01_3](#)). Diese Verfahrensschritte sollten die Qualität einer Anhörung nach § 24 SGB X erfüllen.
- Prüfung, ob und inwieweit (betragsmäßig, zeitlich) den Einwänden gefolgt werden kann.
- Prüfung, ob und inwieweit und wenn ja, auf welchem Weg in welchem Zeitrahmen eine Kostensenkung zumutbar ist.
- Können die Kosten nicht durch (Unter-)Vermieten oder auf andere Weise (z. B. Vermieter senkt freiwillig den Mietzins) auf ein angemessenes Niveau gesenkt werden, bleibt als letzte Möglichkeit der Wohnungswechsel.

- Bleibt nur noch der Umzug als Mittel der Kostensenkung, ist die Wirtschaftlichkeit dieser Maßnahme zu prüfen (notwendige Ausgaben versus Einsparungen); bei Unwirtschaftlichkeit weiterhin Übernahme der tatsächlichen Unterkunftskosten, evtl. befristet. Eine Unwirtschaftlichkeit wird unterstellt, wenn sich die Mehrkosten nicht innerhalb von 30 Monaten amortisieren (es wird unterstellt, daß innerhalb dieses Zeitraums im Regelfall der Leistungsbezug nach dem SGB II beendet wird).
- Andernfalls Anschreiben an den Mieter/Hilfsempfänger mit der Aufforderung zur Kostensenkung, zeitlichen Vorgaben dazu (i. d. R. 3 Kalendermonate) samt konkrete Auflagen und evtl. Nachweispflichten; Hinweis auf die Dauer der Übernahme der tatsächlichen Kosten (max. bis 6 Monate).
Nach 6 Monaten können die tatsächlichen Mietkosten nur noch übernommen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass trotz ausreichender Bemühungen eine Kostensenkung nicht möglich war. Diese Fälle sind in regelmäßigen Zeitabständen zu überprüfen.

Eine Nachzahlungsforderung bei den Heiz- und Nebenkosten ist bei sich daraus ergebender erstmaliger Unangemessenheit grundsätzlich immer zu berücksichtigen.

Mit den Betroffenen sollte schon bei der Anhörung, aber spätestens jetzt über das weitere Vorgehen gesprochen werden. Evtl. kann der Fehlbedarf aus nicht anzurechnendem Einkommen, Freibeträgen bzw. nicht zweckgebundenen Zuschlägen oder gar Unterstützung von dritter Seite abgedeckt werden oder es können dabei Strategien zu den Eigenbemühungen, zur Wohnungssuche und zu den zu erbringenden Nachweisen – in dokumentierter Form - abgesprochen werden.

Besteht keine Bereitschaft zur Kostensenkung (mehr), dann wird ab diesem Zeitpunkt bzw. ab dem Zeitpunkt dieser Feststellung nur der Teil der Unterkunfts-/Heizkosten berücksichtigt, der im Rahmen der Angemessenheit liegt (BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 10/06 R).

Wird ein unangemessener Heizmittelverbrauch trotz Aufforderung nicht gesenkt, kann zusätzlich noch geprüft werden, ob das individuelle Heiz- und Lüftungsverhalten als unwirtschaftlich im Sinne von § 31 Abs. 4 Nr. 2 SGB II anzusehen ist; mit den möglichen Sanktionsfolgen aus § 31 Abs. 4 Nr. 2 i. V. m. Abs. 1, Abs. 6 S. 2 SGB II (Kürzung der Regelleistung um 30 % für 3 Monate nach vorheriger Anhörung).

Indizien für unwirtschaftliches Verhalten können sein:

- In einem Mehrfamilienhaus ein deutlicher höherer Verbrauch als sich rein nach den Flächenanteilen berechnet ergeben würde,
- ein deutlich höherer Verbrauch als bei den Vormietern,
- ein deutlich höherer Verbrauch als sich nach dem Wärme- oder bei Neubauten ab 2002 nach dem Energiebedarfsausweis erwarten lässt.

22.01_4

Umgang mit Guthaben und Rückzahlungen für Unterkunft und Heizung

Guthaben aus einem Mietverhältnis bzw. Betriebskostenrückzahlungen der Vermieter bzw. der Heizenergielieferanten sind kein Einkommen im Sinne des § 11 SGB II, sie mindern unmittelbar und ab dem folgenden Monat (nach Zufluss) die künftigen KdU - (Voraus-)Zahlungen (§ 22 Abs. 1 S. 4 SGB II).

Soweit Rückflüsse auf zu hohe Abschläge für die Haushaltsenergie (Bestandteil der Regelleistung) zurückzuführen sind, bleiben sie unberücksichtigt.

22.01_ Allgemeine Hinweise

Schriftliche Nachweise zu den Mietverhältnissen und den Unterkunfts- und Heizkosten sind immer einzufordern (Mietvertrag und/oder Mietbescheinigung, Mitteilungen des Energie-/Abrechnungsunternehmens, Abrechnungen des Vermieters zu den Neben-/Heizkosten, Kaufbeleg bei selbst beschafftem Heizmaterial).

Bei **Mietverhältnissen unter Verwandten** – vor allem ersten Grades - ist in geeigneter Form daraufhin einzuwirken, dass die beim Vermieter hieraus erzielten Einkünfte auch versteuert werden (s. **Nr. 22.01_1** Seite 4 sowie § 71 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 SGB X i. V. m. § 116 AO; Steuerhinterziehung ist eine Steuerstraftat - § 370 AO). Mit dem Vordruck kann eine Einverständniserklärung des Vermieters zwecks Abgleich beim Finanzamt eingeholt werden.



Mietrecht ist Zivilrecht.

Zu den einschlägigen BGB-Bestimmungen siehe Auflistung



Bei Fragen im Zusammenhang mit dem Mietrecht finden sich im Internet unter

<http://www.internetratgeber-recht.de/MietrechtAllgemein/hauptseite.htm> (Hauptseite)

stichwortartig gegliedert umfangreiche Hilfestellungen zu den Themen:

Abstandszahlung	Modernisierung / Instandhaltung
Behindertenrechte	Nachmietergestellung
Betreten der Wohnung (Vermieter/Dritte)	Nebenkosten (Betriebskosten)
Einbauten des Mieters	Nichteheliche Lebensgemeinschaften
Fragerecht des Vermieters	Nutzung der Wohnung
Feuchtigkeitsschäden / Schimmel	Parabolantenne
Haustierhaltung	Provision
Heizung / Warmwasser	Räumungs- und Vollstreckungsschutz
Mietkaution	Rückgabe der Mietsache
Kleinreparaturen	Schönheitsreparaturen
Kündigung Mietvertrag	Tod des Mieters
Lärmstörungen	Untermiete
Mietminderung / Mietmängel	Veräußerung der Mietsache
Mieterhöhung	Verjährung
Mietvertrag	Vertragsparteien
Mietwucher	Wohnraumschadstoffe
	Zeitmietvertrag

Bei ausschließlich **darlehensweiser** Hilfestellung von Alg II, Sozialgeld, Zuschuss nach § 22 Abs. 7 SGB II bzw. „HLU“ nach Abschnitt 3 u. 4 des SGB XII besteht Anspruch auf Wohngeld (§ 7 Abs. 1 S. 3 WoGG). Das betrifft die Fälle von vorrangigem Vermögenseinsatz, in denen der sofortige Verbrauch oder die sofortige Verwertung nicht möglich ist bzw. eine besondere Härte bedeuten würde (vgl. § 23 Abs. 5 SGB II, § 91 SGB XII). Ansprüche aus diesen Darlehen sind möglichst abzusichern.

Zur darlehensweisen Übernahme von Schulden aus einem Mietverhältnis siehe **22.05**

22.02 u. 22.02a

Wohnungswechsel, Umzug, Zustimmung/Zusicherung

Die Regelungen dienen

- einmal dem Schutz der HE, um nicht durch Mietvertragsbindungen letztlich durch Alg II-Leistungen ungedeckte Zahlungsverpflichtungen einzugehen und sich dadurch in finanzielle Schwierigkeiten zu bringen
- wie auch dem Schutz des kommunalen Trägers davor, Aufwendungen für unangemessene, unwirtschaftliche oder nicht notwendige Unterkunftskosten oder Schulverbindlichkeiten übernehmen zu müssen.

Eine **Kostenübernahme** wie auch **Zusicherung** im Zuge einer Neuanmietung bzw. bei U25 auch einer Erstanmietung steht unter dem Vorbehalt der **Erforderlichkeit** und der **Angemessenheit**.

Die **Erforderlichkeit** ist bzw. kann z. B. dann gegeben sein, wenn

- die Unterkunft zu klein ist oder wird; letzteres durch (kommenden) Nachwuchs, Zuzug weiterer Person(en) in die Haushaltsgemeinschaft
- erhebliche bauliche oder sogar gesundheitsschädliche Mängel der Wohnung vorhanden sind (die z. B. zu einer Mietminderung berechtigen und der Vermieter die Mängel trotz Aufforderung nicht abstellt)
- die Wohnung unwirtschaftlich bzw. unangemessen ist oder wird (zu teuer, zu groß, Haushaltsgemeinschaft verkleinert sich) und die ARGE den Wechsel in eine angemessene Unterkunft „angeregt“ hat
- die neue Unterkunft deutlich weniger finanziellen Aufwand erfordert und der Umzugswunsch vom eHb kommt (Wirtschaftlichkeitsberechnung)
- ansonsten die Aufnahme einer vertraglich zugesicherten auswärtigen (unbefristeten) sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung oder Ausbildung scheitert
- „Familienzusammenführung“ sinnvoll oder gar erforderlich ist
- Paare sich trennen
- Gewalt in der Familie vorkommt
- Zwangsräumung ansteht bzw. bereits erfolgt ist
- bei U25 (vgl. § 22 Abs. 2a SGB II)
 - der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen oder sonstigen, ähnlich schwerwiegenden Gründen nicht auf eine Haushaltsgemeinschaft mit den Eltern/dem Elternteil verwiesen werden kann
 - oder der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist

Erfolgt ein Umzug auf Veranlassung/Empfehlung der Behörde, so beschränkt sich dieser im Regelfall räumlich gesehen auf eine Entfernung vom bisherigen Wohnort, die den

Leistungsempfänger das bisherige soziale Umfeld weiterhin erreichen lässt (BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R). Dieser örtliche Bezug gilt im ländlichen Raum innerhalb eines Umzugsradius von ca. 15, evtl. auch 20 km als gewahrt (vgl. Urteil des LSG BWB vom 17.07.2008, L 7 AS 1797/08)

Gleiches gilt für die sonstigen „Erforderlichkeitstatbestände“, außer

- der eHb sucht von sich aus eine Unterkunft außerhalb seines „örtlichen Bereichs“
- oder die Aufnahme einer (sozialversicherungspflichtigen) Erwerbstätigkeit oder die Aufnahme einer Ausbildung erfordert einen Umzug.

Dann spielt das Kriterium des örtlichen Bezugs keine Rolle.

Bei Gewalt in der Familie als auslösendes Moment bestehen verschiedene Möglichkeiten zur Steuerung der Umzugsnotwendigkeit:

- Beratung durch das örtliche Amtsgericht – Rechtsberatungsstelle - und evtl. Zuweisung der bisherigen Wohnung nach dem Gewaltschutzgesetz durch das Familiengericht.
- Vorläufige Unterbringung in einem Frauenhaus oder einer Ferienwohnung.

Zur Ausfüllung der unbestimmten Rechtsbegriffe in § 22 Abs. 2a S. 2 SGB II und zum Umgang mit dieser Vorschrift siehe vor allem die Empfehlungen des Deutschen Vereins (DV) vom 06.12.2006



sowie bezüglich der „schwerwiegenden sozialen Gründe“ die begriffliche und inhaltliche Gleichheit mit § 64 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 SGB III und dazu die Entscheidung des BSG vom 02. Juni 2004, B 7 AL 38/03 R.

Den Empfehlungen des DV wird insoweit nicht gefolgt, wie zwecks Abklärung/Beurteilung der Kriterien 1 u. 3 aus § 22 Abs. 2a SGB II grundsätzlich das Jugendamt zu einer Stellungnahme eingeschaltet werden sollte. Es erfolgt stattdessen lediglich eine Anfrage beim Jugendamt, ob die jeweilige Person dort „bekannt“ ist.

Bezüglich der **Angemessenheit** siehe Ausführungen unter **22.01**.

Wohnsitznahme und Zusicherungen

Was die **Wohnsitznahme** anbelangt, besteht grundsätzlich Freizügigkeit im gesamten Bundesgebiet. Bei Ausländern sowie Spätaussiedlern kann es hier Einschränkungen geben, die bei einer Entscheidung zu einer Zusicherung zu beachten sind.

Bei Ausländern ist dies ersichtlich aus dem Aufenthaltstitel; im Bedarfsfall Einschaltung der Ausländerbehörde.

Bei Spätaussiedlern und ihren Angehörigen ergibt sich dies aus dem Wohnortzuweisungsgesetz (WoZuwG). Bei einer Verteilung nach § 8 des Bundesvertriebungsgesetzes (BVFG) auf das Land Bayern besteht (aufgrund Landesrecht) innerhalb von Bayern volle Freizügigkeit. Verstöße gegen die Zuweisung haben Leistungseinschränkungen zur Folge (§ 3a WoZuwG). Spätestens nach 3 Jahren (ab Registrierung bei einer Erstaufnahmestelle des Bundes) entfallen die Beschränkungen.

Die Einholung der **Zusicherung vor** einem Unterkunftswechsel als Sollvorschrift ist für den Personenkreis der Ü25 eine unbewehrte Regelung. Ein Verstoß gegen sie hat keine unmittelbaren Rechtsfolgen für den eHb. Die Regelung hat lediglich eine Aufklärungs- und Warnfunktion.

Dagegen führt bei den Ü25 im elterlichen Haushalt der Verstoß zu einem Verlust des Rechtsanspruchs auf Leistungen nach dem § 22 SGB II (Unterkunft und Heizung), der Wohnungserstausstattung (§ 23 Abs. 6 SGB II) und zu einer 20 %igen Kürzung der Regelleistung nach § 21 Abs. 2a SGB II, längstens bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres.

Gleiches gilt für den Versuch, diese Vorschrift dadurch zu umgehen, dass erst nach dem Umzug aus dem elterlichen Haushalt ein Antrag auf SGB II-Leistungen gestellt wird.

Einzige Ausnahme dazu:

eines der drei Erfordernisse des § 22 Abs. 2a S. 2 SGB II liegt vor und die vorherige Einholung der Zusicherung war nicht zumutbar.

Wenn der eHb bzw. der U25 im Rahmen seiner gesetzlichen Verpflichtung die ARGE zwecks Einholung einer Zusicherung einbezieht, dann ist abzuklären, ob die neue Unterkunft nach den Kriterien des Ortes der Unterkunft „angemessen“ ist oder nicht.

Bei U25 im elterlichen Haushalt bedarf es darüber hinaus der Erfüllung eines der drei in § 22 Abs. 2a Satz 2 SGB II genannten Kriterien.

Die Zusicherung ist bei Unangemessenheit im Regelfall zu versagen, auch bei den U25 im elterlichen Haushalt.

Die Anwendung des § 22 Abs. 2 SGB II setzt Alg II-Leistungsbezug zum Zeitpunkt der Umzugsabsicht voraus, § 22 Abs. 2a SGB II nicht (noch strittig; andernfalls würden mit ihren Eltern in Haushaltsgemeinschaft lebende, vor einem Auszug noch nicht bedürftige U25 nicht erfasst).

Ausnahmen sind zu begründen und von der Teamleitung zu genehmigen.

22.03

Kosten im Zusammenhang mit einem Wohnungswechsel, Umzug

Es handelt sich um einmalige Beihilfen, die rechtzeitig, d. h. vor dem Eingehen von Verpflichtungen (formlos) zu beantragen sind. Sie kommen nur in Betracht für Bezieher laufender Leistungen (vgl. Schreiben des BayStMASFF v. 06.07.2005 Nr. I 3/2337-5/25/05) Sie werden grundsätzlich nur dann im notwendigen Umfang übernommen, wenn

- der kommunale Träger den Umzug veranlasst hat oder eine im Sinne des SGB II beachtliche Umzugsnotwendigkeit besteht und gleichzeitig das Tatbestandsmerkmal erfüllt ist, dass
- ansonsten in einem angemessenen Zeitraum eine Unterkunft nicht gefunden werden kann

In allen anderen Situationen kommt nur in einem besonderen Ausnahmefall eine Zusicherung als Kann-Leistung im Sinne des Satzes 1 in Betracht.

Wohnungsbeschaffungskosten

Dazu zählen:

- Maklercourtage,
- Einstellung von Inseraten,
- Übernahme von Pflichtanteilen an einer Wohnungsbaugenossenschaft,
- doppelte Mietzahlung bei Umzug,
- (Reise-)Kosten für Wohnungsbesichtigung.

Die Übernahme einer Maklercourtage kommt nur in besonderen Ausnahmefällen in Betracht, die Finanzierung von Inseraten nur, wenn sich kein ausreichendes Wohnungsangebot in den örtlichen Zeitungen, Zeitschriften oder Anzeigenblättern finden lässt.

Die Übernahme von Pflichtanteilen bei einer Wohnungsbaugenossenschaft entspricht in einem ihrer Wesenskern – nämlich der Stellung einer Sicherheit - der einer Mietkaution ohne juristisch eine solche zu sein. Zur Verfahrensweise und Absicherung siehe Erläuterungen zur Mietkaution.

Zur Liste der im Landkreis tätigen Wohnungsbaugenossenschaften siehe



Die doppelte Mietzahlung steht unter dem Vorbehalt des notwendigen Umzugs oder die ARGE hat den Umzug veranlasst bzw. dazu aufgefordert; z. B. wegen nicht angemessener Unterkunftskosten, zwecks (besserer) Erreichbarkeit eines Arbeits-, Ausbildungsplatzes oder Sicherstellung der Kinderbetreuung.

Umzugskosten

Dazu zählen die Kosten für

- Packen und Transport des Hausrats,
- Demontage und Aufbau des Mobiliars
- Installation des Wasser-/Abwasseranschlusses in der Küche sowie der Stromanschlüsse (Küche, Beleuchtung)

Es kann vom Umfang her nur angemessener Hausrat, angemessenes Mobiliar berücksichtigt werden. Sperrmüll ist auszusortieren und kann über die öffentliche Müllabfuhr kostenfrei entsorgt werden.

Grundsätzlich wird davon auszugehen sein, dass ein Umzug in Eigenleistung (Anmietung eines Transportfahrzeugs, Rekrutierung von Helfern aus dem Verwandtschafts- und Freundeskreis) und damit kostengünstig (Fahrzeugmiete, Spritkosten, Verpflegung der Helfer) durchgeführt werden kann.

Falls dies nicht möglich/zumutbar ist, sind mindestens 3 Angebote von geeigneten Unternehmen anzufordern. Zu diesen zählen auch Unternehmen auf gemeinnütziger Basis. In der Regel ist das wirtschaftlichste Angebot die Grundlage für die Höhe einer Zusicherung.

Nicht zu den Umzugskosten gehört die Einzugsrenovierung. Diese rechnet zu den Unterkunftskosten (Urteil des BSG vom 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R).

Mietkaution

Die Mietkaution wird fällig in drei Monatsraten (§ 551 BGB).

Sie wird nicht übernommen, soweit sie aus der freiwerdenden Kautions aus dem vorherigen Mietverhältnis oder auch aus ausreichenden anrechnungsfreien Einkünften (z. B. Elterngeld) beglichen werden kann.

Sie wird grundsätzlich als Darlehen erbracht, um Vermögensbildung daraus zu vermeiden und erfolgt durch Bescheid an den/die Mieter und evtl. Partner.

[Mustertext eines Darlehensbescheids siehe Anlage Nr. 2 zu 22.03](#)

Mit schriftlicher Zustimmung des/der Leistung beziehenden Mieters/Mieter kann das Darlehen bis zu einem Widerruf in angemessenen monatlichen Raten mit laufenden Alg II-Ansprüchen aufgerechnet werden. Dies vor allem dann, wenn anrechnungsfreie Einkünfte, nicht zweckgebundene Mehraufwandsentschädigungen und /oder Freibeträge aus Erwerbstätigkeit bestehen.

Zur Absicherung ist zusätzlich die Unterzeichnung einer Abtretungserklärung der Mieter zugunsten der ARGE/der Kommune zu fordern.

[Mustertext einer Abtretungserklärung siehe Anlage Nr. 3 zu 22.03](#)

Von der Möglichkeit, die Mietkaution über die Gestellung einer (Bank-)Bürgschaft abzusichern, sollte kein Gebrauch gemacht werden, da dieses Instrumentarium nicht zielführend ist, was die Einforderung(smöglichkeit) der Selbstverantwortung der HE anbelangt.

Zuständigkeit

Zuständig für die Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten ist der Träger am bisherigen Wohnort, für die Mietkaution der Träger am neuen Wohnort.

[Mustertexte für Kostenübernahme?](#)

22.04

Zahlung an Dritteleistungsempfänger

Diese kann in Einzelfällen auch auf ausdrücklichen (schriftlich festgehaltenen) Wunsch des HE erfolgen, ansonsten nur in den vom Gesetz - § 22 Abs. 4 SGB II - vorgegebenen Situationen und hier immer. Die Drittzahlungsempfänger haben weder aus dem SGB II noch anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften noch aus zivilrechtlichen Bestimmungen heraus von sich aus Ansprüche gegen die ARGE und ihre Träger. Lediglich über das Vertrags- und Schuldrecht könnten ihnen Rechtspositionen zuwachsen.

Für den Zahlungsanspruch, den ein Dritteleistungsempfänger aus der an ihn gerichteten Erklärung einer ARGE ableitet, Kosten der Unterkunft, Heizung, Neben- oder Stromkosten für einen HE zu übernehmen und unmittelbar an ihn zu überweisen, ist der Rechtsweg zu den Sozialgerichten gegeben.

Eine Miet- bzw. Kostenübernahmeerklärung steht unter dem Vorbehalt der Bedürftigkeit des HE. Sie kann einen Zahlungsanspruch des Dritteleistungsempfängers nur begründen, wenn die ARGE ihren Rechtsbindungswillen unzweideutig zum Ausdruck gebracht hat. Allein die Interessenlage zwischen Dritteleistungsempfänger und ARGE rechtfertigt im Zweifel noch nicht die Annahme eines Anspruchs des Dritteleistungsempfängers (so im Sozialhilferecht im Verhältnis SHTr zum Vermieter, BVerwG, Urt. v. 19.5.1994, FEVS 45, 151).

[Zum Text einer Kostenübernahmeerklärung siehe Anhang Nr. 1 zu 22.04](#)

Soweit zu Unrecht an den Dritteleistungsempfänger gezahlt worden ist, besteht für die ARGE ein Rückforderungsanspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung (vgl. §§ 812 ff BGB).
Siehe grundsätzlich zum Verhältnis SHTr und Dritteleistungsempfänger ZfF, Nr. 3/2004.



22.05

Schuldenübernahme zur Sicherung der Unterkunft bzw. Behebung einer vergleichbaren Notlage

Die Vorschrift überträgt in Bezug auf die Erhaltung der Wohnung inhaltsgleich den früheren § 15a BSHG, jetzt § 34 SGB XII. Die Norm beschränkt sich daher für den Personenkreis des SGB II nicht ausschließlich auf die Schuldenübernahme, sondern ermöglicht im weiteren Sinn alle notwendigen Hilfen im Zusammenhang mit der Erhaltung der Wohnung und der Vermeidung von Obdachlosigkeit (z. B. Übernahme von Entmüllungskosten). Ansonsten sind Hilfen nach § 23 SGB II zu prüfen.

Anspruch auf Übernahme von Mietschulden besteht nicht, wenn die Wohnung nicht dauerhaft erhalten werden kann. Der Anspruch erlischt regelmäßig durch Räumung der Wohnung (OVG Münster, Urt. v. 9.2.1993, FEVS 44, 457).

Die Sicherung der Unterkunft beinhaltet überwiegend die Übernahme von Mietrückständen, nach Ablauf der Zwei-Monats-Frist (siehe unten) auch die damit zusammenhängenden Gerichts- und Anwaltskosten. Bei Eigenheimbesitzern, Inhabern von Wohnungseigentum usw. können die fälligen Tilgungsraten in vertretbarem Umfang zur Vermeidung von Zwangsmaßnahmen allenfalls als Darlehen übernommen werden, soweit keine Aussetzung der Tilgungsverpflichtungen erreicht werden kann (vgl. BSG, Urt. v. 07.11.2006, Az. B 7b AS 8/06 R).

Wegen der Übernahme von Zahlungsrückständen aus Energie-/Wasserlieferung, der damit zusammenhängenden Selbsthilfeverpflichtungen der eHb und der von den Energie- bzw. Wasserversorgungsunternehmen zu beachtenden Voraussetzungen für eine Liefersperre vgl. Gotzen in ZfF 2007, S. 248.



Da bei der Wasser- und Abwasserversorgung Anschluss- und Benutzungszwang besteht, ist hier eine Liefersperre kaum denkbar.

In diesem Zusammenhang besteht auch die Möglichkeit, den Leistungsempfänger zur kostenlosen Beratung an die nächste Verbraucherzentrale (VBZ) Bayern zu verweisen.

Folgende Beratungsstellen stehen zur Verfügung:

- Würzburg, Domstraße 10, Tel. 0931/59186, und
- Schweinfurt, Brückenstraße 6, Tel. 09721/21717

Ergibt die Beratung, dass rechtliche Chancen gegen die Forderung oder Sperrandrohung des Versorgungsunternehmens bestehen, dann bietet sich die Antragstellung auf Ausstellung eines Rechtsberatungsscheins beim Amtsgericht in Gemünden an (unter Vorlage des Alg II-Leistungsbescheids bzw. einer Bescheinigung zur Hilfsbedürftigkeit im Sinne des § 9 SGB II).

Bei drohender Wohnungslosigkeit tritt anstelle der „Kann-Leistung“ eine „Soll-Leistung“, wenn die Hilfe gerechtfertigt und notwendig ist.

Die Übernahme der Mietschulden ist regelmäßig nicht gerechtfertigt

- für eine überbewertete Wohnung,
- bei unverhältnismäßig hohen Mietschulden
- wenn wiederholt Mietschulden entstanden sind
- In Missbrauchsfällen, z. B. wenn die Miete offensichtlich im Vertrauen auf Leistungen nach § 22 Abs. 5 SGB II nicht gezahlt worden ist (vgl. OVG Hamburg, Beschluss v. 2.4.1990, FEVS 41, 327)
- oder aus anderen Gründen eine erneute begründete Kündigung der Wohnung zu erwarten ist (z. B. §§ 543, 569 oder 573 BGB)
- wenn angemessener Wohnraum anderweitig angemietet werden kann

Die Übernahme der Mietschulden kann in den Fällen des § 22 Abs. 6 Satz 1 SGB II gerechtfertigt sein, wenn für die Beibehaltung der Wohnung triftige Gründe sprechen.

Die Übernahme der Mietschulden ist notwendig, wenn nur dadurch ein Räumungsurteil abgewendet oder drohende Zwangsäumung vermieden werden kann.

Ein Mietrückstand ist rechtshängig mit der Zustellung der Klage (§§ 253, 261 ZPO). Die Wohnungskündigung bei Zahlungsverzug wird grundsätzlich unwirksam, wenn bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs die Miete an den Vermieter gezahlt wird oder eine öffentliche Stelle sich zur Zahlung verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach vorstehendem Satz unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist (§§ 543, 569 BGB).

Vorrangig ist vorhandenes, eigenes im Rahmen des § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II geschütztes Vermögen (Grundfreibetrag von 150 € x Lebensjahre) einzusetzen.

Von Ausnahmefällen abgesehen, kommt nur eine darlehensweise Hilfe in Betracht.

Bei nicht bestehender Hilfebedürftigkeit kommt evtl. eine Mietschuldenübernahme über § 34 i. V. m. § 21 Abs. 1 S. 2 SGB XII in Betracht.

22.06

Verfahren bei Räumungsklage

Betrifft Amtsgericht (Gemünden) und seine Informationspflichten gegenüber der ARGE/ dem Sozialamt im Falle einer Räumungsklage wegen Wohnraums.

Eine Datenübermittlung erfolgt nur, wenn der Grund des Räumungsbegehrens auf einem Mietrückstand beruht.

Ist der Wohnraum im Sinne dieser Vollzugshinweise erhaltenswert, sind rechtzeitig alle Schritte, Maßnahmen einzuleiten, um eine Räumung zu verhindern (siehe **22.05**)

22.07

Unterkunftskostenzuschuss für Auszubildende

§ 22 Abs. 7 SGB II regelt zwecks Vermeidung von Ausbildungsabbrüchen einen eigenen Leistungstatbestand für Schüler und Auszubildende, deren Unterkunftskosten nicht durch die in der BAB und dem BAföG enthaltenen Wohnungs-Pauschalen vollständig abgedeckt werden und die auch sonst nicht über ausreichendes Einkommen und Vermögen im Sinne des § 9 SGB II zur Bestreitung des ungedeckten Unterkunftsbedarfs verfügen.

Die Anwendung des § 22 Abs. 7 SGB II setzt voraus, dass

- tatsächlich (ungedekte) Unterkunftskosten entstehen,
- die Unterkunftskosten angemessen sind,
- der Leistungsberechtigte Berufsausbildungsbeihilfe oder Ausbildungsgeld nach dem SGB III oder Ausbildungsförderung nach dem BAföG erhält
- kein Wohngeld bezogen wird bzw. kein Wohngeldanspruch geltend gemacht werden kann.

Ist die betreffende Person unter 25 Jahre und lebt sie außerhalb des elterlichen Haushalts, müssen für ihre Wohnung zudem die Voraussetzungen des § 22 Abs. 2a SGB II erfüllt sein. Dies ist in den Fällen des § 2 Abs. 1a BAföG und § 64 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SGB III in aller Regel gegeben.

Bezüglich der **Angemessenheit** siehe Ausführungen unter **22.01**.

Bevor ein Anspruch bewilligt wird, ist zu überprüfen, ob die Anspruchsberechtigten vorrangig einen **Wohngeldanspruch** geltend machen können.

Grundsätzlich sind nach Maßgabe des [§ 7 Absatz 1 Wohngeldgesetz](#) vom **Wohngeld ausgeschlossen** u. a.

- Schüler, Studierende und Auszubildende, die einen Zuschuss nach § 22 Abs. 7 SGB II erhalten,
- ALG-II- und Sozialgeldempfänger.

Keinen Anspruch auf Wohngeld haben nach Maßgabe des [§ 20 Absatz 2 Wohngeldgesetz](#)

- Schüler, Studierende und Auszubildende, wenn ihnen Leistungen nach dem BAföG oder den §§ [59](#), [101 Absatz 3](#) oder [§ 104](#) des SGB III dem Grunde nach zustehen oder im Falle eines Antrages dem Grunde nach zustehen würden. Dies betrifft oftmals Ein-Personen-Haushalte.

Wohngeldleistungen kommen jedoch in Betracht

- für Empfänger von Arbeitslosengeld II oder Sozialgeld, wenn bei der Berechnung keine Kosten für die Unterkunft (Leistung) berücksichtigt worden sind ([§ 7 Absatz 1 Satz 1, 2. Halbsatz Wohngeldgesetz](#));
- für Schüler, Studierende und Auszubildende, die einen Zuschuss nach § 22 Abs. 7 beantragen bzw. erhalten und bei denen durch Wohngeld die Hilfebedürftigkeit im Sinne des [§ 9 SGB II](#) vermieden oder beseitigt werden kann und die Leistungen nach [§ 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 bis 7 Wohngeldgesetz](#) während der Dauer des Verwaltungsverfahrens zur Feststellung von Grund und Höhe dieser Leistungen noch nicht erbracht worden sind oder der zuständige Träger eine der in § 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 bis 7 WoGG genannten Leistungen als nachrangig verpflichteter Leistungsträger nach [§ 104 SGB X](#) erbringt (vgl. [§ 7 Absatz 1 Satz 3 WoGG](#)).
- für Haushalte, wenn nicht allen Mitgliedern dem Grunde nach Leistungen nach dem BAföG oder den §§ [59](#), [101 Absatz 3](#) oder [§ 104](#) des SGB III zustehen oder im Falle eines Antrages dem Grunde nach zustehen würden ([§ 20 Absatz 2 Wohngeldgesetz](#)); auch Schüler, Studierende und Auszubildende, die in einer Verantwortungs- und

Einstehensgemeinschaft leben, bilden nach Maßgabe des [§ 5 Wohngeldgesetz](#) einen Haushalt;

- wenn Ausbildungsförderung, Berufsausbildungsbeihilfe oder Ausbildungsgeld nur als Darlehen gewährt wird ([§ 20 Absatz 2 Wohngeldgesetz](#)).

Die Feststellung der Hilfsbedürftigkeit und die Bestimmung des maximal möglichen Zuschusses zu den Unterkunftskosten erfolgt über eine fiktive Berechnung, in der der Gesamtbedarf des Auszubildenden aus Regelleistung, etwaigen Mehrbedarfszuschlägen und Unterkunftskosten (-anteil) zu ermitteln und dem anzurechnenden Einkommen und Vermögen gegenüber zu stellen ist.

Dabei sind Ansprüche auf Vorausleistungen nach § 72 SGB III bzw. § 36 BAföG und Kindergeld als Einkommen zu berücksichtigen. Lebt der Antragssteller mit Personen im Haushalt, mit denen er nach § 7 Abs. 3 SGB II eine Bedarfsgemeinschaft bildet oder – im Falle fehlender Hilfebedürftigkeit – bilden würde, ist auch deren Einkommen und Vermögen mit einzubeziehen.

Bei derart festgestellter Hilfsbedürftigkeit wird die Differenz aus den nachgewiesenen, angemessenen Unterkunftskosten und der in der jeweiligen Ausbildungsförderung enthaltenen pauschalierten Wohnkostenanteile übernommen und dies betragsmäßig begrenzt durch den sich aus der fiktiven Berechnung ergebenden ungedeckten Bedarf.

Die folgenden Prüfschema führen durch die zahlreichen denkbaren Fallkonstellationen.

Dabei

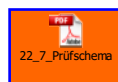
Gliederung Prüfschema 1 nach 3 Personengruppen:

Schüler-Studenten/ Auszubildende/ Behinderte

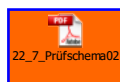
Gliederung Prüfschema 2 nach 6 Personengruppen:

Schüler/ Schüler-Studenten/ Berufsauszubildende/ Auszubildende in BvB/ Behinderte in beruflicher Ausbildung/ Behinderte in BvB und Grundausbildung

- Prüfschema 1



- Prüfschema 2



- Berechnungsblatt



- Bewilligungsbescheid



- Ablehnungsbescheid



Liste der in dieses Dokument eingebetteten Unterlagen

Zu 22.01_1

- (1) Auszug aus der Zweiten Berechnungsverordnung
- (2) Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003
- (3) Verordnung über Heizkostenabrechnung i. d. F. vom 20.01.1989
- (4) Zusammenstellung zum Brennstoffbedarf

22.01_3

- (1) Mustertext bei unangemessenen Unterkunfts-kosten - **wird noch erstellt** -
- (2) Mustertext bei unangemessenen Heizkosten - **wird noch erstellt** -

22.01_Hinweise

- Einverständniserklärung Vermieter zur Abfrage beim Finanzamt

Zu 22.02a

- Hinweise des Deutschen Vereins

Zu 22.03

- (1) Liste der Wohnungsbaugesellschaften
- (2) Muster Darlehensbescheid - **wird noch erstellt** -
- (3) Muster Abtretungserklärung (Kautio)n) - **wird noch erstellt** -

Zu 22.04

- (1) Muster einer Kostenübernahmeerklärung (Miete, Energiekosten) - **wird noch erstellt** -
- (2) Aufsatz zum Rechtsverhältnis ShTr und Driittleistungsempfänger

Zu 22.05

- Aufsatz zum Thema Liefersperre bei Energie- und Wasserversorgung

Zu 22.07

- (1) Prüfschema 1
- (2) Prüfschema 2
- (3) Berechnungsblatt
- (4) Bewilligungsbescheid
- (5) Ablehnungsbescheid

Liste der Gerichtsurteile, auf die in den Vollzugshinweisen Bezug genommen wird

Mietverträge unter Verwandten, zu den Voraussetzungen für eine steuerrechtliche Anerkennung - BFH 19.10.1999 - IX R 39/99 - NJW 2000, 758 m. w. N

Bedarfsgemeinschaft - Urteil des BSG v. 18.06.2008, B 14/11b AS 61/06 R

Wohnungsstandard, Preissegment; was ist angemessen - BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R

Wohnungsgröße, Bezugnahme auf sozialen Wohnungsbau zur Bestimmung der Angemessenheit - BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R sowie v. 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06 R

Produkttheorie, Festlegung der bestimmenden Faktoren zur Ermittlung der angemessenen Grund-/Kaltmiete - BSG v. 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R

Berücksichtigung unangemessener Heizkosten wenn Summe aus Kaltmiete + Heizkosten nicht unangemessen ist - Urteil des Bay. LSG v. 15.11.2007, L 7 AS 331706

Möbelierung/Teilmöbelierung, Kostenanteile dafür sind nicht Bestandteil der Unterkunftskosten sondern der Regelleistung - Urteil BSG v. 15.04.2008 – B 14/7b AS 58/06 R

Schönheitsreparaturen, gehören zu den Mietnebenkosten, wenn lt. Mietvertrag der Vermieter diese durchzuführen hat - BSG Urteil vom 19.03.2008, B 11b AS 31/06 R

Garage/Stellplatz, unter welchen Voraussetzungen diese Kosten übernommen werden können/müssen - BSG Urteil v. 07.11.2006 B 7b AS 10/06 R

Einzugsrenovierung; ist Bestandteil der Unterkunfts- und nicht der Umzugskosten und unter welchen Voraussetzungen diese als Nebenkosten zu berücksichtigen ist, Urteil des BSG vom 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R

Tilgungsleistungen; unter welchen Voraussetzungen eine Berücksichtigung erfolgen kann/muß - Urteil BSG vom 18.06.2008, B 14/11b AS 67/06 R

Bauunterhalt; Rücklagenbildung als Bestandteil der Unterkunftskosten nicht möglich - BSG v. 03.03.2009 - B 4 AS 38/08 R

Hausgeld bei Eigentumswohnung ist Bestandteil der Unterkunftskosten - Urteil des LSG Stuttgart v. 26.01.2007, L 12 AS 3932/06).

HeizkostenV überlagert Vertragsrecht - BGH, Urteil v. 19.07.2006 - VIII ZR 212/05

Warmwasserbereitung; Kosten hierfür Bestandteil der Regelleistung - Urteil des BSG vom 27.02.2008, B 14/11b AS 15/07 R

Heizung Wohnfläche; bei Wohneigentum gilt gleiche berücksichtigungsfähige Wohnfläche wie bei Mietverhältnis - BSG – Urteil vom 22.09.2008, B 14 AS 54/07 R

Heizung als laufende und einmalige Hilfen, keine Monatspauschalen bei selbst beschafftem Brennmaterial; grundlegende Ausführungen - Beschluss des BSG v. 16.05.2007 – B 7b AS 40/60 R

Heizung, unangemessener Verbrauch; Anwendung des § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II auch auf die Heizkosten – BSG Urteil vom 19.09.2008, B 14 AS 54/07 R

Unterkunfts-, Heizkosten; grundsätzlich Aufteilung nach Kopfanteilen - Urteil des BSG v. 18.06.2008, B 14/11b AS 61/06 R. Auch dann, wenn der Unterkunftsanteil in der BAB und im BAföG niedriger ist oder darauf nur dem Grunde nach ein Anspruch besteht - Urteile des BSG vom 27.02.2008, B 14/11b AS 55/06 R und vom 19.03.2008, B 11b AS 13/06 R.

Unterkunftskosten; nur noch Übernahme der angemessenen UK wenn, keine Bereitschaft (mehr) besteht, die Kosten zu senken - BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 10/06 R

Schulden aus Mietverhältnis; kein Anspruch, wenn Wohnung nicht dauerhaft erhalten werden kann, OVG Münster, Ur. v. 9.2.1993, FEVS 44, 457

Schulden aus Mietverhältnis bzw. Wohneigentum; Übernahme von Tilgungsleistungen nur als Darlehen möglich, BSG, Ur. v. 07.11.2006, Az. B 7b AS 8/06 R

Schulden aus Mietverhältnis; grundsätzlich keine Übernahme in Missbrauchsfällen, OVG Hamburg, Beschluss v. 2.4.1990, FEVS 41, 327

Umzug; bei nicht notwendigem Wechsel in den Bereich eines anderen Trägers Übernahme der Unterkunftskosten, wenn nach den Kriterien des neuen Trägers angemessen - LSG BWB, Beschluss vom 8. Juli 2008 - L 7 AS 2881/08 ER-B sowie Urteil vom 17.07.2008, L 7 AS 1300/08

Umzug; bei Veranlassung durch die Behörde nur im „örtlichen“ Bereich möglich - BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R; zur Auslegung des Begriffs „örtlich“ siehe Urteil des LSG BWB vom 17.07.2008, L 7 AS 1797/08

Umzug, Schwerwiegende soziale Gründe; Begriffsdefinition siehe Urteil BSG vom 02. Juni 2004, B 7 AL 38/03 R.

Diese Vollzugshinweise sind ab sofort anzuwenden.

Sie gelten auch im Aufgabenvollzug des SGB XII, soweit hinsichtlich der rechtlichen Grundlagen kein Unterschied zum SGB II besteht.

Karlstadt, den 09.09.2009

Schiebel
Landrat