

Hinweise des Jobcenters Oberberg zu § 22 SGB II
- Leistungen für Unterkunft und Heizung -

gültig ab 01.01.2020

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	5
2. Begriff der Unterkunft	5
3. Aufwendungen	5
3.1 Zusammenarbeit mit dem Mieterverein.....	7
4. Aufteilung/ Zuordnung der Unterkunfts-kosten	8
5. Tatsächlich genutzte Unterkunft	10
6. Angemessene Unterkunft	11
6.1 Wohnungsgröße.....	12
6.2 Wohnstandard.....	15
6.3 Vergleichsraum.....	15
6.4 Kosten.....	17
6.5 Richtwert.....	18
6.6 Wohngeld.....	20
7. Kosten für Mietwohnungen	20
7.1 Renovierungskosten.....	25
7.2 Nebenkostenabrechnung.....	27
7.2.1 Ordnungsgemäße Abrechnung.....	28
7.2.1.1 Frist.....	29
7.2.1.2 Abrechnungszeitraum.....	29
7.2.1.3 Gesamtkosten.....	29
7.2.1.4 Verteilerschlüssel.....	30
7.2.1.5 Rechnungsstellung.....	30
7.2.2 Angemessene Nebenkosten.....	31
7.2.2.1 Öffentliche Lasten des Grundstückes.....	31
7.2.2.2 Wasser/ Abwasser.....	32
7.2.2.3 Gebühren für Kehr- und Winterdienst.....	32
7.2.2.4 Gebühren der Abfallentsorgung.....	32
7.2.2.5 Hausreinigung.....	33
7.2.2.6 Gartenpflege.....	33
7.2.2.7 Beleuchtung.....	33
7.2.2.8 Schornsteinreinigung.....	33
7.2.2.9 Sach- und Haftpflichtversicherung.....	33
7.2.2.10 Hauswart.....	34
7.2.2.11 Gemeinschaftsantenne/ Kabelfernsehen.....	34
7.2.2.12 Sonstige Nebenkosten.....	34
7.2.2.13 Sonstige Unterkunfts-kosten (Keine Nebenkosten).....	35
7.2.3 Verfahrensweise.....	36
7.2.3.1 Nachzahlung.....	36
7.2.3.2 Guthaben.....	37
7.2.4 Anpassung der Vorauszahlung.....	39
8. Wohneigentum	40
8.1 Tilgung.....	40
8.2 Aufwendungen.....	41
8.2.1 Zinsen.....	42

8.2.2 Erbbauzins (früher: Erbpacht).....	44
8.2.3 Grundsteuer und Kehr-/ Winterdienst.....	44
8.2.4 Kanalanschluss- und Anliegerbeiträge.....	45
8.2.5 Wasser/ Abwasser	45
8.2.6 Abfallbeseitigung.....	46
8.2.7 Versicherungen.....	46
8.2.8 Gebühren für den Schornsteinfeger.....	46
8.2.9 Niederschlagsgebühren.....	46
8.2.10 Stromkosten	46
8.2.11 Erhaltungsaufwand	47
8.3 Aufteilung bei Vermietung	50
8.4 Nebenkosten bei Eigentumswohnungen.....	50
8.5 Berechnungshilfe.....	50
9. Senkung unangemessener Unterkunftskosten.....	50
9.1 Zumutbarkeit.....	51
9.2 Verfügbarkeit von Wohnraum.....	53
9.3 Aufforderung zur Kostensenkung.....	54
9.4 Frist	55
9.4.1 Fristverlängerung.....	55
9.4.2 Fristverkürzung.....	56
9.5 Absenken der Unterkunftskosten.....	56
9.6 Aufbringen eines Fehlbetrages.....	57
10. Wohnungswechsel.....	58
10.1 Zusicherung	58
10.2 Örtliche Zuständigkeit.....	60
10.3 Pflicht zur Zusicherung.....	60
10.4 Wohnungswechsel bei jungen Erwachsenen (bis 25 Jahre).....	61
10.4.1 Schwerwiegende soziale Gründe.....	62
10.4.2 Eingliederung in den Arbeitsmarkt.....	63
10.4.3 Sonstige schwerwiegende Gründe.....	63
10.4.4 Zeitpunkt und Gegenstand der Zusicherung.....	64
10.4.5 Umzug vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit.....	65
10.4.6 Entbehrlichkeit der Zusicherung.....	65
11. Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten, Mietsicherung.....	66
11.1 Notwendigkeit eines Umzuges.....	67
11.2 Wohnungsbeschaffungskosten.....	69
11.3 Umzugskosten.....	71
11.4 Mietsicherung.....	73
11.4.1 Kautions.....	73
11.4.2 Genossenschaftsanteile.....	74
11.4.3 Verfahren.....	74
11.4.4 Rückabwicklung.....	75
11.4.4.1 Kautions.....	76
11.4.4.2 Bürgschaft.....	76
12. Unmittelbare Zahlung an Vermieter oder andere Empfangsberechtigte	77
13. Übernahme von Miet- und Energieschulden	79
13.1 Leistungsberechtigte/ Zuständigkeit.....	79
13.2 Voraussetzungen.....	80
13.3 Vergleichbare Notlage.....	83

13.3.1 Haushaltsstrom.....	85
13.3.2 Heizenergie	86
13.4 Hilfe als Darlehen.....	87
13.5 Gerichtliche Mitteilungspflicht.....	87
14. Heizkosten.....	88
14.1 Angemessenheit.....	88
14.2 Besonderheiten des Einzelfalls.....	93
14.3 Kostensenkungsverfahren.....	94
14.4 Heizkostenabrechnung.....	95
14.4.1 Bedarfszeitraum/ Heizperiode.....	98
14.4.2 Nachzahlung.....	98
14.4.3 Guthaben.....	99
14.4.4 Verfahren.....	99
14.5 Heizbeihilfe.....	99
14.6 Heizungssanierung.....	101
Anlage 1.....	103
Anlage 2.....	104
Änderungsverzeichnis.....	105
Prüfschema und Prüffragen	
• Nebenkostenabrechnung.....	39
• Kostensenkung.....	56
• Umzug U25.....	65
• Wohnungsbeschaffungskosten.....	70
• Umzugskosten.....	73
• Mietschulden.....	83
• Energieschulden.....	86

1. Einführung

Der Oberbergische Kreis ist kommunaler Träger der Unterkunftskosten (§ 6 Abs. 1 Nr. 2 SGB II). Mit dem Vertrag über die gemeinsame Einrichtung hat er seine Aufgaben auf das Jobcenter Oberberg übertragen. Das Jobcenter Oberberg gibt für seine Mitarbeiter die folgenden Hinweise zur Ausführung des Gesetzes.

Leistungsträger

2. Begriff der Unterkunft

„Unterkunft“ ist jede bauliche Anlage oder Teile hiervon, die geeignet sind, vor Witterungseinflüssen zu schützen und ein Mindestmaß an Privatsphäre sicherzustellen, einschließlich der Möglichkeit, private Gegenstände zu verwahren (BSG, 17.06.2010, B 14 AS 79/09 R).

**Definition
„Unterkunft“**

Dazu zählen neben Mietwohnungen oder Wohneigentum auch Not- und Obdachlosenunterkünfte, Frauenhäuser, Hotel- und Pensionszimmer oder grundsätzlich auch ein Wohnwagen.

Zur Deckung des Wohnbedarfs sind in der Regel auch solche tatsächlich genutzten Räume als Unterkunft anzuerkennen, deren Nutzung zivilrechtlich oder baurechtlich nicht rechtmäßig ist oder untersagt werden könnte (BSG, 17.06.2010, B 14 AS 79/09 R). Hat die Ordnungsbehörde die Nutzung der Räume zu Wohnzwecken untersagt, ist eine Nichtigkeit des Mietvertrages zu prüfen (vgl. § 134 BGB).

Die Räume müssen tatsächlich der Deckung des Wohnbedarfs dienen und hierfür bestimmt sein. Geschäftsräume, Gewerberäume, Scheunen oder Ateliers sind keine Unterkünfte im Sinne des § 22 SGB II.

3. Aufwendungen

Bedarfe im Sinne des § 22 SGB II sind alle Aufwendungen, die der Leistungsberechtigte für die Nutzung/ Überlassung einer bestimmten Unterkunft einem Dritten kraft bürgerlichen oder öffentlichen Rechts schuldet.

Aufwendungen

Bei einer Mietwohnung sind das die wirksam vereinbarte Kaltmiete (BSG, 03.03.2009, B 4 AS 37/08 R; LSG BWB, 22.01.2009, L 7 AS 4343/08) und die umlagefähigen Neben- und Heizkosten, sowie die Renovierungskosten (siehe 6.).

Bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen sind das die Schuldzinsen und Betriebskosten, sowie der Erhaltungsaufwand (siehe 7.).

Bei Unterkünften, für die Nutzungsentgelte nach kommunalen Gebührensatzungen erhoben werden (z. B. Übergangsheime, Notunterkünfte), sind das die satzungsmäßigen Gebühren.

Bei einem Hotel- oder Pensionszimmer sind die reinen Übernachtungskosten als Unterkunftskosten zu berücksichtigen, soweit sie angemessen sind. Nicht zu berücksichtigen sind die im Mietpreis enthaltenen Kosten für Haushaltsenergie und Serviceleistungen wie Frühstück, Zimmer- oder

Badreinigung und das Reinigen von (Bett)Wäsche ([SG Augsburg, 23.03.2009, S 9 AS 187/09](#)).

Bei der Nutzung eines Wohnwagens zählen die Pacht für den Stellplatz und die Betriebskosten zu den Unterkunftskosten.

Dient ein Wohnmobil als einzige Unterkunft, sind auch Kraftfahrzeugsteuern und die Beiträge zur Kfz-Haftpflichtversicherung als Unterkunftskosten zu berücksichtigen. Kosten für Pflege und Wartung können als Erhaltungsaufwand berücksichtigt werden, wenn sie konkret anfallen und angemessen sind (vgl. 7.2.10). Ein Anspruch auf Kraftstoff besteht nicht ([BSG, 17.06.2010, B 14 AS 79/09 R](#)).

Hat der Leistungsempfänger neben dem Wohnmobil ein weiteres Kfz, ist er in der Regel aufzufordern, dass Wohnmobil abzumelden und einen Stellplatz zu suchen, um die Aufwendungen zu verringern.

Ein Pritschenwagen stellt auch dann keine Unterkunft dar, wenn er über eine Standheizung verfügt und seit Jahren als einzige Schlafstätte dient ([LSG BWB, 10.05.2016, L 9 AS 5116/15](#)).

Aufwendungen für die Heimunterbringung von Nichtleistungsberechtigten, die zur Bedarfsgemeinschaft des Leistungsberechtigten gehören, können bei der Ermittlung des zu übertragenden Einkommens als Bedarf des Nichtleistungsberechtigten berücksichtigt werden ([LSG BRB, 13.10.2008, L 32 B 1712/08 AS ER](#)).

Beispiel:

Nichtleistungsberechtigter Ehemann lebt im Heim. Er erhält 1.500 € Rente und 1.460 € Pflegegeld. Die Heimkosten betragen 2.700 €. Für den Ehemann ergibt sich folgende Bedarfsberechnung:

382 € Regelbedarf + 2.700 € Heimkosten = 3.082 € Bedarf

Dem gegenüber steht ein Einkommen von 2.960 €; sein Bedarf ist nicht gedeckt.

Für die Berechnung des SGB II - Anspruches der Ehefrau ist kein Einkommen zu übertragen.

Keine Unterkunftskosten sind:

- grundsätzlich die Aufwendungen für die Einlagerung von Möbeln ([LSG FSB, 08.05.2008, L 11 AS 340/07](#)); die Übernahme kann ausnahmsweise erfolgen, wenn die Möbel vorübergehend eingelagert werden und dies im Hinblick auf den Wert der Möbel wirtschaftlich ist ([BSG, 16.12.2008, B 4 AS 1/08 R](#)). Es muss sich um angemessenen Hausrat und persönliche Gegenstände handeln, die vorübergehend nicht benötigt werden; es ist zu prüfen, welche Teile ausgesondert und verwertet werden können. Die Kosten für den Transport und die Umlagerung von Gegenständen, die nicht den persönlichen Grundbedürfnissen entsprechen oder nicht dem Wohnen dienen, sind keine Unterkunftskosten; eine Übernahme kommt nur unter den Voraussetzungen des [§ 24 Abs. 1 SGB II](#) in Betracht ([LSG NRW, 15.04.2010, L 7 AS 340/10 B ER](#)),
- Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen Beschädigung der Mietsache ([SG Köln, 21.06.2008, S 30 AS 126/08 ER](#)),
- Aufwendungen, die auf einen gewerblich genutzten Teil der Unterkunft entfallen ([SG Berlin, 11.05.2015, S 87 AS 31430/13](#)).

Ist eine Regelung im Mietvertrag unwirksam, ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten, denn eine auf einer unwirksamen Vereinbarung beruhende Aufwendung ist nicht angemessen.

**Kostensenkungs-
verfahren**

Die Kostensenkungsaufforderung darf sich nicht darin erschöpfen, die für angemessen gehaltenen Leistungen für die Unterkunft mitzuteilen. Dem Leistungsberechtigten ist der Rechtsstandpunkt des Jobcenters zu verdeutlichen und aufzuzeigen, wie er gegenüber dem Vermieter vorgehen muss, um seine Rechte wahrzunehmen ([BSG, 24.11.2011, B 14 AS 15/11 R](#)). Bis dahin ist eine Kostensenkung regelmäßig subjektiv unmöglich ([BSG, 22.09.2009, B 4 AS 8/09 R](#)).

Für die Unterbringung im Frauenhaus Oberberg entstehen der Leistungsberechtigten und jedem Kind ab dem 01.08.2019 Aufwendungen in Höhe eines Tagessatzes von 12,83 € pro Person (siehe [Rundverfügung 19.03](#)).

Frauenhaus

Beim Jobcenter eingehende Anträge auf Kostenerstattung sind unverzüglich per Fax an das Kreissozialamt weiterzuleiten (Faxnummer: 02261 – 889725036).

Bewohner der Wohnhilfen Oberberg (früher Haus Segenborn) sind nicht generell von den SGB II – Leistungen ausgeschlossen.

**Wohnhilfen
Oberberg**

Eine stationäre Unterbringung i. S. d. [§ 7 Abs. 4 Satz 1 SGB II](#) liegt vor, wenn der Träger der Einrichtung nach Maßgabe seines Konzepts die Gesamtverantwortung für die tägliche Lebensführung und Integration des Hilfebedürftigen übernimmt ([BSG, 05.06.2014, B 4 AS 32/13 R](#)).

Trifft dies im Fall des Antragstellers nicht zu und sind die übrigen Leistungsvoraussetzungen erfüllt, sind die zwischen dem Bewohner und der Einrichtung vereinbarten Unterkunfts- und Heizkosten als Aufwendungen zu berücksichtigen, soweit diese angemessen sind und die Nutzungsvereinbarung tatsächlich „gelebt“ wird.

3.1 Zusammenarbeit mit dem Mieterverein

Bei berechtigten Zweifeln an der Wirksamkeit einer Regelung (z. B. Staffelmiete, Vereinbarung über eine Auszugsrenovierung, Jahresabrechnung Neben- oder Heizkosten) können wir die Mitgliedschaft im Mieterverein Oberberg bezuschussen. Der Leistungsempfänger ist mit einer Beitrittserklärung mit Kostenzusage an den Mieterverein weiterzuleiten. Die Mitgliedschaft dauert ein Jahr. Der Jahresbeitrag ist als einmalige Annexleistung zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung nach [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) zu übernehmen. Der Mieterverein teilt uns das Ergebnis seiner Prüfung mit sowie, wenn die Prüfung wegen fehlender Mitwirkung des Leistungsempfängers nicht begonnen werden kann oder abgebrochen werden muss.

Die [Beitrittserklärung](#) mit Kostenzusage ist in der Ablage eingestellt.

**Vordruck
„Mieterverein“**

4. Aufteilung/ Zuordnung der Unterkunftskosten

Unterkunftskosten sind grundsätzlich nach der Zahl der Haushaltsangehörigen (Kopfanteile) aufzuteilen, unabhängig von Alter, Wohnflächenbedarf oder Nutzungsintensität. Eine Aufteilung nach Kopfanteilen setzt die gemeinsame Nutzung der Wohnung voraus ([BSG, 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R](#)).

**Pro-Kopf-
Verteilung**

Leben im Haushalt Personen, die nicht zur Bedarfsgemeinschaft des Leistungsberechtigten zählen, muss in jedem Fall verlangt werden, dass diese Personen die auf sie entfallenden Anteile der Unterkunftskosten selbst tragen. Diese Anteile sind bei der Berechnung des Leistungsanspruches des Leistungsberechtigten nicht zu berücksichtigen. Das gilt auch, wenn

- die Wohnkosten zwischen den Wohnungsnutzern individuell anders aufgeteilt sind ([LSG NRW, 28.06.2011, L 6 AS 24/09](#)),
- ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft auf seinen SGB II – Anspruch verzichtet ([BSG, 14.06.2018, B 4 AS 23/17 R](#)) oder
- wegen fehlender Mitwirkung Leistungen eines Mitgliedes der Bedarfsgemeinschaft versagt/ entzogen werden (vgl. [§§ 60, 66 SGB I](#)) und es so zu einer Bedarfsunterdeckung kommt bei der Person, die die Miete zivilrechtlich schuldet ([BSG, 14.02.2018, B 14 AS 17/17 R](#))
- der Leistungsberechtigte einem leistungsfähigen Dritten ein kostenfreies Wohnen ermöglichen möchte ([LSG HAM, 28.06.2018, L 4 AS 130/17](#)); es ist dem Leistungsberechtigten grundsätzlich zumutbar, den „fehlenden“ Kopfteil vom Dritten zu verlangen. Ein dem Grunde nach hilfebedürftiger Mitbewohner muss seine Ansprüche notfalls auf dem Rechtsweg klären ([LSG BRB, 31.05.2018, L 29 AS 939/16](#)).

Eine Ausnahme von der Pro-Kopf-Verteilung kommt in Betracht, wenn

Ausnahmen

- die Aufwendungen nach den Umständen des Einzelfalls eindeutig dem Unterkunftskostenbedarf eines bestimmten Bewohners zugeordnet werden können, z. B. wegen Behinderung oder Pflegebedürftigkeit ([BSG, 27.02.2008, B 14/11b AS 55/06 R](#)); dies ist z. B. der Fall, wenn bei einem Leistungsberechtigten, der auf den Rollstuhl angewiesen ist, im Mietvertrag ein Mietanteil für eine behindertengerechte Küche ausgewiesen ist oder ein Betriebskostenanteil für einen Fahrstuhl. Allein der Umstand, dass mit Rücksicht auf einen Rollstuhlfahrer eine größere Wohnung angemietet worden ist, die dann allen Haushaltsmitgliedern gleichermaßen zur Verfügung steht, rechtfertigt keine Abweichung ([LSG NSB, 23.05.2018, L 13 AS 59/16](#)),
- im Innenverhältnis zwischen den Bewohnern einer Wohnung ein Untermietverhältnis besteht. Voraussetzung ist, dass der Untermieter ein Entgelt für die Nutzung der überlassenen Räume zu entrichten hat und er zu einer abgesonderten und selbständigen Nutzung berechtigt ist ([LSG NRW, 03.11.2008, L 19 AS 46/07](#)),
- Personen keine Bedarfsgemeinschaft bilden und abweichend vom Kopfteilprinzip die Aufteilung der Unterkunftskosten wirksam vereinbart

haben. Maßgebend sind die Umstände des Einzelfalles. Diese sind zu würdigen und von einem Scheingeschäft abzugrenzen. Hierbei kommt es vor allem darauf an, ob die Vereinbarung vor der Hilfebedürftigkeit geschlossen wurde und die Parteien diese auch tatsächlich leben ([BSG, 22.08.2013, B 14 AS 85/12 R](#)),

- der Hilfeempfänger vertraglich verpflichtet ist, Betriebskosten im Rahmen eines unentgeltlichen Wohnrechtes auch für die Person zu übernehmen, die ihm das Haus übertragen hat. Das setzt in der Regel voraus, dass keine Belastung durch Darlehenszahlungen mehr besteht und der Vertrag nicht offensichtlich zu Lasten des Jobcenters geschlossen wurde ([BSG, 29.11.2012, B 14 AS 36/12 R](#)),
- durch eine Berücksichtigung der KdU nach Kopfteilen eine Bedarfsunterdeckung entsteht. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn ein volljähriges Kind aufgrund einer Sanktion seinen KdU-Anteil nicht mehr erhält. Dieser Anteil ist auf die übrigen BG-Mitglieder zu verteilen. Das SGB II sieht keine „faktische Mithaftung“ für ein sanktioniertes Fehlverhalten eines volljährigen Kindes vor ([BSG, 23.05.2013, B 4 AS 67/12 R](#)). Entsprechendes gilt im Falle einer nicht genehmigten Ortsabwesenheit eines anderen Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft, wenn diese auf unter sechs Monate beschränkt ist,
- sich ein Elternteil mit einem Kind in einem Mutter-Kind-Heim aufhält.

Ein Wehrdienstleistender ist bei der Aufteilung der Unterkunftskosten nach Kopfteilen grundsätzlich nicht zu berücksichtigen. Das gilt auch dann, wenn er sich an Wochenenden in der Wohnung seiner Eltern aufhält. Sein Wohnbedarf ist durch die Unterkunft des Dienstherrn gedeckt.

Die vollen Unterkunftskosten sind daher als Bedarf der verbleibenden Haushaltsmitglieder zu berücksichtigen, soweit die Aufwendungen angemessen sind. Wegen der kurzen Dauer des Wehrdienstes ist ein Kostensenkungsverfahren in der Regel nicht zumutbar ([LSG SAN, 03.04.2008, L 2 AS 56/06](#); [LSG Thüringen, 18.08.2016, L 9 AS 366/15](#)).

Hat der Wehrdienstleistende eine Heimschläfererlaubnis und wohnt während der Dauer seines Dienstes weiter im Haushalt seiner Eltern, gilt die vorstehende Regelung nicht. Soweit er hilfebedürftig ist, gehört er zur Bedarfsgemeinschaft; seinem Regel- und Unterkunftskostenbedarf ist der Wehrsold als Einkommen gegenüberzustellen. Der im Wehrsold enthaltene Mietanteil mindert die Unterkunftskosten.

Die gleichen Grundsätze gelten für den zum 01.07.2011 eingeführten Bundesfreiwilligendienst. Er dauert in der Regel 12 Monate. Auch hier erscheint grundsätzlich ein Kostensenkungsverfahren aufgrund der begrenzten Dauer nicht zumutbar. Wohnt der Freiwillige weiterhin im Haushalt seiner Eltern, ist seinem Regel- und Unterkunftskostenbedarf das bereinigte Einkommen gegenüberzustellen (Taschengeld, eventuell Zuschüsse zu Verpflegung und Unterkunft). Der enthaltene Mietanteil mindert die anteiligen Kosten der Unterkunft.

Bundesfreiwillige haben unter Umständen Anspruch auf Wohngeld. Das Taschengeld ist beim Wohngeld nicht als Einkommen anzurechnen ([BT-Drucks. 17/8668](#)).

**Wehrdienst-
leistende**

**Bundesfreiwilligendienst-
leistende**

Für minderjährige Auszubildende, die von Leistungen ausgeschlossen sind (vgl. [§ 7 Abs. 5 Satz 2 SGB II](#)), kommen Härtefall-Leistungen als Darlehen nach [§ 27 Abs. 3 SGB II](#) in Betracht, wenn trotz internatsmäßiger Unterbringung in der Woche eine weitere Unterkunft für die Wochenenden und Ferien erforderlich ist ([BSG, 19.10.2016, B 14 AS 40/15 R](#)).

**ausgeschlossene
Auszubildende**

5. Tatsächlich genutzte Unterkunft

Die Aufwendungen sind nur für die vom Leistungsberechtigten tatsächlich genutzte Unterkunft anzuerkennen. Die tatsächliche Nutzung hängt maßgebend davon ab, ob der Leistungsberechtigte in der Wohnung seinen Lebensmittelpunkt hat ([SG Duisburg, 29.09.2009, S 5 AS 99/09](#)). Dies ist z. B. zu verneinen, wenn der Leistungsberechtigte tatsächlich (mietfrei) in einer anderen Wohnung wohnt und die eigene Wohnung lediglich für eine spätere Nutzung vorhält ([LSG HES, 08.10.2007, L 7 AS 249/07 ER](#)). Sehr geringe Verbrauchswerte für Wasser, Haushaltsstrom und Heizenergie können Indizien sein für die Nichtnutzung einer Wohnung.

Unschädlich sind gelegentliche Aufenthalte oder Übernachtungen bei Dritten, zeitlich überschaubare Einrichtungsaufenthalte oder ein Urlaub. Wird eine Wohnung nicht mehr bewohnt, sondern nur beibehalten, um bei einer neuen Partnerschaft einen möglichen Rückzugsort offen zu halten, scheidet die Übernahme von Unterkunftskosten aus ([LSG NSB, 09.01.2017, L 11 AS 1138/16 B ER](#)).

Die Aufwendungen sind nur für eine Unterkunft zu übernehmen. Hat der Leistungsberechtigte mehrere Unterkünfte gemietet, sind die Aufwendungen für die genutzte Unterkunft am Ort des gewöhnlichen Aufenthaltes i. S. d. [§ 30 Abs. 3 Satz 2 SGB I](#) anzuerkennen. Kosten für eine Zweitwohnung sind nicht zu berücksichtigen ([LSG NSB, 09.01.2017, L 11 AS 1138/16 B ER](#)).

**gewöhnlicher
Aufenthalt**

Herumreisende Schausteller haben ihren gewöhnlichen Aufenthalt an dem Ort, zu dem sie eine feste Beziehung unterhalten und an den sie regelmäßig aus Gründen zurückkehren, die nicht unmittelbar mit der Tätigkeit als Schausteller zusammenhängen. Solche Gründe können eine feste Wohnung sein und die Notwendigkeit, Bank- oder Behördenangelegenheiten zu erledigen.

Das gilt auch für Montage- und Saisonarbeiter und Personen, die ein Reise-gewerbe betreiben ([LSG SAN, 17.12.2010, L 2 AS 392/10 B ER](#)).

Soweit aus beruflichen Gründen eine doppelte Haushaltsführung besteht, sind die Aufwendungen für die „berufsbedingte“ Wohnung im Rahmen der Einkommensbereinigung zu berücksichtigen ([§ 11b Abs. 1 Nr. 5 SGB II](#), siehe hierzu [Hinweise zum § 11 SGB II, Rd. Nr. 11.77; LSG Thüringen, 31.01.2006, L 7 AS 770/05 ER](#)).

**doppelte Haus-
haltsführung**

Alleinstehende Untersuchungshäftlinge oder Inhaftierte haben ab dem ersten Tag ihres Aufenthaltes in der Vollzugsanstalt keinen Anspruch auf Übernahme von Unterkunfts- und Heizkosten, wenn sie von den SGB II - Leistungen ausgeschlossen sind ([§ 7 Abs. 4 Satz 2 SGB II](#)). Das gilt auch für Freigänger. Dieser Personenkreis ist an das Sozialamt zu verweisen, damit dort eine Entscheidung im Rahmen des SGB XII getroffen werden

Strafgefangene

kann. Anträge sind unverzüglich an das Kreissozialamt weiterzuleiten; von dort wird ein Anspruch nach §§ 67, 68 SGB XII geprüft.

Doppelte Mieten können nur in Ausnahmefällen übernommen werden (LSG NRW, 13.09.2018, L 6 AS 2540/16; LSG BRB, 31.01.2013, L 34 AS 90/11), wenn die Mietzeiträume wegen der Kündigungsfristen oder notwendiger Renovierungsarbeiten nicht nahtlos aufeinander abgestimmt werden konnten und der Wohnungswechsel in gerade diese neue Wohnung zu diesem Zeitpunkt notwendig und unvermeidbar war. In diesem Fall muss der Leistungsberechtigte nachweislich alle zumutbaren Möglichkeiten ausgeschöpft haben, um die Aufwendungen für die frühere Wohnung möglichst gering zu halten.

doppelte Miete

Eine doppelte Mietzahlung kommt grundsätzlich nur für einen Monat in Betracht.

Eine doppelte Miete ist ein Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II (BSG, B 14 AS 2/19 R, 30.10.2019). In ALLEGRO sind unter dem Reiter „Kosten der Unterkunft“ Aufwendungen für beide Wohnungen so zu erfassen, dass sich die Zeiträume überschneiden.

Der vorübergehende Aufenthalt in einem Frauenhaus steht einer Berücksichtigung von Unterkunftskosten grundsätzlich nicht entgegen, wenn die Betroffene mit hinreichender Wahrscheinlichkeit in die Wohnung zurückkehrt und die Aufwendungen unvermeidbar sind (SG Köln, 04.08.2016, S 8 AS 4331/14).

6. Angemessene Unterkunft

Die tatsächlichen Unterkunftskosten sind auf Dauer nur zu berücksichtigen, soweit sie angemessen sind.

Eine Begrenzung auf die Übernahme „nur“ angemessener Aufwendungen ist mit dem Grundgesetz vereinbar; dies genügt dem Grundrecht auf Sicherung eines menschenwürdigen Existenzminimums (BVferfG, 10.10.2017, 1 BvR 617/14).

Der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit ist durch Auslegung zu bestimmen und erfordert – egal ob Mietwohnung oder Eigenheim – eine Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung mehrerer Faktoren.

Nach der Rechtsprechung ist die Angemessenheit in mehreren Schritten zu prüfen:

Zunächst ist die Wohnungsgröße zu berücksichtigen, dann der Wohnstandard. Im Ergebnis kommt es auf die Kosten an, also auf das Produkt aus angemessener Wohnfläche und Standard (BSG, 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R).

Produkt-Theorie

Darüber hinaus müssen die Aufwendungen zivilrechtlich wirksam vereinbart sein (BSG, 03.03.2009, B 4 AS 37/08 R; LSG BWB, 22.01.2009, L 7 AS 4343/08). Durch eine offenkundig unwirksame Vereinbarung entstehen keine Unterkunftskosten im Sinne des SGB II; dies ist der Fall, wenn die

Unwirksamkeit der Vereinbarung entweder bekannt ist oder bekannt sein müsste.

Ist eine rechtliche Bewertung der Vereinbarung für den Leistungsberechtigten praktisch unmöglich, gilt Folgendes:

Eine Zahlung auf Grund einer unwirksamen Vereinbarung ist nicht angemessen im Sinne des [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#). Die Unangemessenheit ergibt sich allein aus der zivilrechtlichen Unwirksamkeit der angeblichen Forderung. Als Beispiel ist hier eine unwirksame Staffelmietvereinbarung zu nennen. Mit der Staffelmiete wird eine Vereinbarung über die Höhe der Miete für die folgenden Jahre geschlossen und alle anderen Mieterhöhungen ausgeschlossen, zum Beispiel nach Modernisierungen ([§ 557a BGB](#)). Die Staffelmiete ist für Geschäftsräume unbeschränkt zulässig; für privaten Wohnraum gelten Einschränkungen. So muss die Miete immer für mindestens ein Jahr in gleicher Höhe bestehen, andernfalls ist die Vereinbarung unwirksam.

Staffelmiete

In solchen oder ähnlichen Fällen, ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten (siehe [Ziffer 3](#)).

6. 1 Wohnungsgröße

Die Wohnung ist angemessen groß, wenn sie den Wohnraumbedarf des Leistungsberechtigten und seiner Bedarfsgemeinschaft deckt. Dabei kommt es nicht auf die Anzahl der Zimmer an, sondern einzig auf die Wohnfläche. Zu Grunde zu legen sind die im sozialen Wohnungsbau anerkannten Wohnraumgrößen ([BSG, 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R](#); [BSG, 16.05.2012, B 4 AS 109/11 R](#)).

**angemessene
Größe**

Abzustellen ist allein auf die Anzahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft ([BSG, 25.04.2018, B 14 AS 14/17 R](#)).

Die angemessene Größe der Wohnung richtet sich in Nordrhein-Westfalen nach Nummer 8.2 der [Wohnraumnutzungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen](#) ([BSG, 16.05.2012, B 4 AS 109/11 R](#)). Danach sind folgende Wohnflächen angemessen:

	Wohnfläche bis zu
für eine alleinstehende Person	50 qm
für einen Haushalt mit zwei Personen	65 qm
drei Personen	80 qm
vier Personen	95 qm
fünf Personen	110 qm

Für jede weitere Person ist eine zusätzliche Wohnfläche von 15 qm vorgesehen.

Nicht maßgeblich sind die Wohnraumförderbestimmungen NRW (WFB) und der hierzu ergangene Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr. Bei den WFB handelt es sich um Richtlinien, die nur die Förderung neuen Wohnraums betreffen. Es ist jedoch nicht Ziel des SGB II, über die

WFB alle Leistungsberechtigten in neue und barrierefreie Wohnungen zu bringen ([LSG NRW, 29.04.2010, L 9 AS 58/08](#)).

Legen Leistungsberechtigte einen Wohnberechtigungsschein vor, wonach sie lt. WoBindG Anspruch auf eine größere Wohnfläche oder einen zusätzlichen Raum haben (z. B. Alleinerziehende mit Kind über 6 Jahren), ist im Rahmen des SGB II kein höherer Wohnbedarf anzuerkennen. Ein Verweis auf Wohnungen, die die abstrakt angemessene Wohnfläche wesentlich unterschreiten, kommt aber nicht in Betracht ([BSG, 22.08.2012, B 14 AS 13/12 R](#)). Das SGB II ist begrenzt auf die Sicherung des existenziell notwendigen Wohnbedarfs aus Steuermitteln; das WoBindG geht dagegen davon aus, dass die Miete von den Mietern selbst getragen wird.

Ein höherer Wohnflächenbedarf ist nicht anzuerkennen, wenn der Leistungsberechtigte z. B.

- in seiner Wohnung eine selbständige Tätigkeit ausübt; die auf den gewerblich genutzten Teil der Wohnung entfallenden Aufwendungen sind bei der Berechnung des Einkommens aus selbständiger Tätigkeit zu berücksichtigen; unter bestimmten Umständen kann eine Förderung nach § 16 f SGB II in Betracht kommen ([LSG BRB, 30.06.2010, L 14 AS 933/10 B ER](#); ähnlich [LSG NRW, 29.05.2013, L 12 AS 981/11](#)),
- in seiner Wohnung ein Archiv zur wissenschaftlichen Betätigung untergebracht hat ([LSG BRB, 24.04.2009, L 32 AS 923/07](#)),
- ein zweites Schlafzimmer geltend macht; dies gilt selbst dann, wenn einer der Partner aus gesundheitlichen Gründen tiefere Temperaturen benötigt ([LSG BWB, 19.01.2010, L 13 AS 3303/08](#)),
- schwerbehindert ist, die Behinderung aber tatsächlich keinen Mehrbedarf an Wohnraum auslöst ([SG Lüneburg, 15.10.2009, S 28 AS 346/08](#)),
- blind ist, einen besonderen Platzbedarf jedoch nicht glaubhaft machen kann; der allgemeine Verweis auf die Blindheit und einen hieraus resultierenden höheren Platzbedarf genügt nicht ([LSG FSB, 14.09.2010, L 11 AS 359/10 B ER](#)).

Ein höherer Wohnbedarf kann allerdings aufgrund von Besonderheiten des Einzelfalls anerkannt werden. Dies kann z. B. sein,

- wenn der Leistungsberechtigte oder eine Person der Bedarfsgemeinschaft dauerhaft auf einen Rollstuhl angewiesen ist ([SG Lüneburg, 15.10.2009, S 28 AS 346/08](#)); in diesen Fällen sind grundsätzlich 15 qm zusätzlich anzuerkennen ([LSG NRW, 24.03.2010, L 12 B 120/09 SO ER](#)),
- wenn für Betreuungs- oder Pflegepersonal ein Übernachtungs- oder Aufenthaltsraum bereitgestellt werden muss.

Kinder getrennt lebender Eltern, die während der Umgangszeit zur Bedarfsgemeinschaft des Leistungsberechtigten zählen (sog. temporäre Bedarfsgemeinschaft), haben keinen anteiligen Unterkuftsbedarf in der

**getrennt lebende
Eltern**

Wohnung des getrennt lebenden Elternteils ([BSG, 17.02.2016, B 4 AS 2/15 R](#)).

Der Unterkuftsbedarf des Kindes entsteht dort, wo es den Mittelpunkt seiner Lebensbeziehungen hat. Das ist z. B. dort, wo das Kind zur Schule geht und die prägenden und wichtigsten sozialen Beziehungen pflegt. Bei einem Kind, dessen Eltern getrennt leben, liegt der Lebensmittelpunkt regelmäßig in der Wohnung des Elternteils, bei dem es sich überwiegend aufhält ([BSG, 17.02.2016, B 4 AS 2/15 R](#)).

Das Vorhalten von Wohnraum für Besuchsaufenthalte von Kindern, die beim geschiedenen oder getrenntlebenden Partner wohnen, ist grundsätzlich nicht notwendig und rechtfertigt keine Anerkennung zusätzlicher Fläche.

Da es sich um eine steuerfinanzierte Leistung handelt, ist es geboten, die Mittel sparsam einzusetzen. Hierbei ist es zulässig, sich an dem zu orientieren, was auch bei Nichtleistungsberechtigten mit niedrigem Einkommen allgemein üblich ist. Diesen ist es nicht möglich, Wohnraum für Besucher vorzuhalten. Es bestehen keine Bedenken, dem Leistungsempfänger zuzumuten, für die Zeit der Arbeitslosigkeit Notlösungen zu finden, die Menschen mit vergleichbarem Einkommen ebenfalls in Kauf nehmen müssen.

Ein zusätzlicher Bedarf des Leistungsberechtigten kann nur anerkannt werden, wenn dieser die Wohnung bereits vor Beginn des Leistungsbezuges bewohnte und das Kind regelmäßig zu Besuch ist.

Bei der Bemessung eines räumlichen Mehrbedarfs ist zu beachten, dass die Leistungen zur Sicherung des Existenzminimums die Ausübung des Umgangsrechts ermöglichen sollen, nicht optimieren. Ein Standard wie in der Hauptwohnung des Kindes muss nicht erreicht werden ([LSG NRW, 06.09.2018, L 7 AS 744/17](#)).

Kriterien für die angemessene Wohnungsgröße können vor allem sein:

- der zeitliche Umfang des Umgangsrechts,
- Alter der Kinder,
- individuell erhöhte Raumbedarfe,
- die Entfernung zum Haushalt des anderen Elternteils.

Es kommt maßgeblich darauf an, ob zureichend Raum verbleibt, um die Intimsphäre zu sichern und einen Rückzug zu ermöglichen ([LSG NRW, 17.06.2008, L 20 B 225/07 AS ER](#); [BSG, 22.08.2012, B 14 AS 13/12 R](#)).

In Einzelfällen ist bei Vorliegen besonderer Umstände eine abweichende Entscheidung möglich. Dies kann z. B. der Fall sein, wenn der Aufenthalt des Kindes gleichberechtigt bei beiden Partnern ist und dem Kind kein Lebensmittelpunkt zugeordnet werden kann. In diesen Fällen kann für ein Kind, das bereits die Schule besucht ([LSG NRW, 06.09.2018, L 7 AS 744/17](#)), in der Regel die Hälfte des angemessenen Wohnflächenbedarfs pro Person berücksichtigt werden ([LSG NSB, 01.11.2011, L 15 AS 240/10 ER](#); SG Köln in einem Hinweis an das Jobcenter Oberberg vom 23.05.2012).

Entscheiden sich die getrennten Eltern für das sog. „Nest-Modell“, sind für den Leistungsberechtigten Bedarfe für Unterkunft und Heizung anteilig nur für die jeweils tatsächlich genutzte Wohnung zu berücksichtigen. Beispielsweise sind bei einem wöchentlichen Wechsel die Hälfte der Kosten der alleinigen Wohnung zu berücksichtigen sowie der Kopfanteil der hälftigen Aufwendungen für die Familienwohnung ([LSG NSB, 19.05.2017, L 11 AS 245/17 B ER](#)).

Künftiger Wohnflächenbedarf ist zu berücksichtigen, wenn in einem überschaubaren Zeitraum (in der Regel drei Monate) konkret mit einer leistungsrechtlich beachtlichen Veränderung zu rechnen ist. Dazu gehört der Zuzug eines Kindes, wenn mit diesem in Kürze mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zu rechnen ist ([LSG NRW, 09.12.2013, L 2 AS 843/13 B](#)). Dazu gehört in der Regel nicht die anstehende Geburt eines Kindes, wenn die Mutter/ die Eltern bisher ausreichend untergebracht waren. Es ist weitgehend üblich, dass Kleinkinder in den ersten Lebensmonaten mit im Elternschlafzimmer nächtigen (siehe hierzu auch: [Leitfaden „Schwangerschaft und Geburt“](#), Ziffer 2. 3).

künftiger Wohnflächenbedarf

6. 2 Wohnstandard

Angemessen sind Unterkünfte, die nach Lage (z. B. Infrastruktur, Wohnumfeld, Verkehrsanbindung, Immissionsbelastung), Bausubstanz und Ausstattung (z. B. Sanitäranlagen, Heizung) einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen. Die Wohnungen können 20 Jahre und älter sein ([BSG, 17.12.2009, B 4 AS 27/09 R](#)).

angemessener Standard

Die Unterkunft muss ein menschenwürdiges Leben ermöglichen. Sie darf keine Mängel aufweisen, die Leben oder Gesundheit gefährden (z. B. massiver Befall mit Schimmelpilzen). Zu solchen angemessenen Unterkünften können auch Not- und Obdachlosenunterkünfte gehören, jedoch müssen sich Leistungsberechtigte nicht auf diese Unterkünfte verweisen lassen ([LSG NRW, 26.11.2009, L 19 B 297/09 AS ER](#)).

6. 3 Vergleichsraum

Zu berücksichtigen sind nur Wohnungen im unteren Segment, die im räumlichen Vergleichsmaßstab liegen ([BSG, 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R](#)).

Das BSG definiert den Vergleichsraum als

- einen ausreichend großen Raum der Wohnbebauung,
- der auf Grund räumlicher Nähe,
- seiner Infrastruktur und vor allem verkehrstechnischer Verbundenheit
- insgesamt betrachtet einen homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet.

([BSG, 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R](#))

Zunächst bildet der Zuständigkeitsbereich des Jobcenters einen solchen Vergleichsraum. Dieser kann unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten in mehrere Vergleichsräume unterteilt werden.

Bei der Bildung der Vergleichsräume sind vor allem räumliche Orientierungen zu berücksichtigen, wie Nähe zu Ballungszentren oder Pendelbereiche für Berufstätige. In Betracht kommen auch deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau (BSG, 30.01.2019, B 14 AS 41/18 R).

Der Oberbergische Kreis liegt abseits der Ballungszentren in topografisch bewegtem Gebiet mit einer zergliederten Siedlungsstruktur. Die 13 kreisangehörigen Gemeinden bestehen in der Regel aus einem Hauptort mit einer großen Zahl an schwer gliederbaren Teilorten.

Es sind im Kreis keine deutlichen Unterschiede im Mietpreisniveau ersichtlich; in jeder Kommune gibt es höhere Mieten im Hauptort und niedrigere Mieten in den einzelnen Ortschaften.

Nach dem Nahverkehrsplan Oberbergischer Kreis (Neuaufstellung 2017) gibt es jedoch deutliche Unterschiede bei der Nähe zu Ballungszentren und Pendelbereichen.

Der Oberbergische Kreis hat kein eigenes Oberzentrum. Diese Funktion übernehmen die umliegenden Oberzentren.

Für Radevormwald, Hückeswagen und Wipperfürth sind dies Wuppertal, Remscheid, Hagen und das nördlich anschließende Ruhrgebiet. Die übrigen Kommunen haben einen Bezug zu Köln, Bonn, Düsseldorf und Siegen.

Dieser Bezug zeigt sich auch in den Pendlerströmen:

Radevormwald und Hückeswagen haben hohe Auspendelströme nach Wuppertal und Remscheid; innerhalb des Kreises besteht aus diesen Kommunen nahezu keine Pendlernachfrage in Richtung Kreismitte oder –süden. Der Binnenpendlerstrom aus Wipperfürth ist auf Hückeswagen gerichtet.

Einwohner der Kreismitte und dem Kreissüden pendeln vor allem nach Köln. Innerhalb des Kreises pendeln die Einwohner am häufigsten zwischen Gummersbach, Wiehl, Bergneustadt und Engelskirchen. Die Binnenpendlerströme aus Marienheide und Reichshof sind auf Gummersbach gerichtet.

Der ÖPNV besteht zum größten Teil aus einem Busliniennetz. Die einzige Schienenstrecke im Kreis ist die RB 25, die zwischen Köln und Lüdenscheid verkehrt. Haltepunkte im Oberbergischen Kreis sind Engelskirchen, Runderoth, Dieringhausen, Gummersbach und Marienheide.

Das Busliniennetz zeigt eine unterschiedliche räumliche Verteilung der Fahrten: Die stärksten Ströme sind auf den Linien zwischen Gummersbach, Wiehl, Lindlar, Nümbrecht und Waldbröl zu verzeichnen. Für die nördlichen Kommunen liegen die wichtigsten Ziele außerhalb des Kreises in Wuppertal und Remscheid. Direkte Verbindungen zwischen dem Kreisnorden und dem –süden bestehen nicht; Umstiegszentrum ist Gummersbach.

Die unterschiedlichen Bezüge zu Ballungszentren und den Pendlerströmen zeigen ein deutliches Bild auf:

Der Oberbergische Kreis bildet insgesamt betrachtet keinen homogenen Lebens- und Wohnbereich. Vielmehr sprechen Infrastruktur und verkehrstechnische Verbundenheit für die Aufteilung in zwei Vergleichsräume:

Vergleichsraum	Kommunen
Nordkreis	Radevormwald, Hückeswagen, Wipperfürth
Südkreis	Marieneide, Lindlar, Engelskirchen, Gummersbach, Bergneustadt, Wiehl, Reichshof, Nümbrecht, Waldbröl, Morsbach

6. 4 Kosten

Angemessen sind die Kosten der preiswertesten für den Leistungsberechtigten zugänglichen Wohnung, die seinen Wohnbedürfnissen entspricht.

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes fordert die Festlegung der angemessenen Kosten ein schlüssiges Konzept. Ein Konzept ist ein planmäßiges Vorgehen im Sinne der systematischen Ermittlung und Bewertung des Wohnungsmarktes im Vergleichsraum ([BSG, 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R](#)). Schlüssig ist das Konzept, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

**Schlüssiges
Konzept**

- Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghattobildung).
- Es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Beobachtungsgegenstandes (z. B. differenziert nach Wohnlage und -standard, Wohnungsgröße),
- Angaben über den Beobachtungszeitraum,
- Festlegung der Erkenntnisquellen (z. B. Mietspiegel),
- Repräsentativität des Umfanges der Daten,
- Gültigkeit der Datenerhebung,
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse.

Ein externes Dienstleistungsunternehmen hat für den Oberbergischen Kreis ein solches schlüssige Konzept erstmalig zum Stichtag 01.01.2014 erstellt und mittels [Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen](#) fortgeschrieben zum 01.01.2016. Es basierte auf 9.129 relevanten Mietwerterhebungen. Die Mietwerterhebung orientierte sich an den Anforderungen durch die Rechtsprechung. Zu den ermittelten Richtwerten lassen sich 45% des gesamten Wohnungsmarktes mieten.

Zum Stichtag 01.01.2018 wurde ein neues Konzept erstellt. Es basiert auf 9.995 relevanten Mietwerterhebungen und somit auf rund 20% des relevanten Mietwohnungsbestandes. [Das Konzept wurde mittels Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen fortgeschrieben zum 01.01.2020.](#)

Neben der Nettokaltmiete sind auch die angemessenen Betriebskosten im Sinne des § 556 BGB mit Ausnahme der Heizkosten in das Produkt mit einzubeziehen (BSG, 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R). Hierfür wurden die Nettokaltmieten und die Nebenkosten für den räumlichen Vergleichsmaßstab „Oberbergischer Kreis“ getrennt erhoben und anschließend zusammengeführt.

Im **Vergleichsraum Nordkreis** sind folgende Werte angemessen im Sinne der Brutto-Kaltmiete:

Wohnfläche	2020/2021	2018/2019	2016/2017	2014/2015
bis 50 m ²	7,56 €/ m ²	7,37 €/ m ²	6,94 €/ m ²	6,79 €/ m ²
von 51 – 65 m ²	7,25 €/ m ²	7,07 €/ m ²	6,56 €/ m ²	6,41 €/ m ²
von 66 – 80 m ²	7,00 €/ m ²	6,82 €/ m ²	6,70 €/ m ²	6,55 €/ m ²
von 81 – 95 m ²	6,73 €/ m ²	6,56 €/ m ²	6,39 €/ m ²	6,24 €/ m ²
ab 96 m ²	6,87 €/ m ²	6,70 €/ m ²	6,52 €/ m ²	6,37 €/ m ²

Im **Vergleichsraum Südkreis** sind folgende Werte angemessen im Sinne der Brutto-Kaltmiete:

Wohnfläche	2020/2021	2018/2019	2016/2017	2014/2015
bis 50 m ²	7,50 €/ m ²	7,32 €/ m ²	6,73 €/ m ²	6,57 €/ m ²
von 51 – 65 m ²	6,66 €/ m ²	6,50 €/ m ²	6,05 €/ m ²	5,92 €/ m ²
von 66 – 80 m ²	6,69 €/ m ²	6,52 €/ m ²	6,24 €/ m ²	6,09 €/ m ²
von 81 – 95 m ²	6,52 €/ m ²	6,35 €/ m ²	6,45 €/ m ²	6,30 €/ m ²
ab 96 m ²	6,43 €/ m ²	6,26 €/ m ²	5,93 €/ m ²	5,79 €/ m ²

Zu diesen Werten sind auf dem Wohnungsmarkt angemessene Wohnungen zu mieten. Dies ist bei jedem Kostensenkungsverfahren zu dokumentieren. Hierbei können bei Ein-Personen-Haushalten grundsätzlich alle Wohnungen berücksichtigt werden, deren Wohnfläche mindestens 25 qm beträgt (LSG SHS, 11.04.2011, L 11 AS 123/09).

6. 5 Richtwert

Der Richtwert ist das Produkt aus angemessener Wohnfläche und den ermittelten Kosten je qm.

Für den **Vergleichsraum Nordkreis** ergeben sich folgende Richtwerte:

Personen in BG	2020/2021	2018/2019	2016/2017	2014/2015
1	378,00 €	368,50 €	347,00 €	339,50 €
2	471,25 €	459,55 €	426,40 €	416,65 €
3	560,00 €	545,60 €	536,00 €	524,00 €
4	639,35 €	623,20 €	607,05 €	592,80 €
5	755,70 €	737,00 €	717,20 €	700,70 €
jede weitere	+103,05 €	+100,50 €	+97,80 €	+95,55 €

Für den **Vergleichsraum Südkreis** ergeben sich folgende Richtwerte:

Personen in BG	2020/2021	2018/2019	2016/2017	2014/2015
1	375,00 €	366,00 €	336,50 €	328,50 €
2	432,90 €	422,50 €	393,25 €	384,80 €
3	535,20 €	521,60 €	499,20 €	487,20 €
4	619,40 €	603,25 €	612,75 €	598,50 €
5	707,30 €	688,60 €	652,30 €	636,90 €
jede weitere	+96,45 €	+93,90 €	+88,95 €	+86,85 €

Der Leistungsberechtigte ist bei Antragstellung über den für ihn maßgeblichen Richtwert zu informieren. Es ist das Merkblatt „Unterkunftskosten“ auszuhändigen. Ein unterschriebenes Exemplar ist zur Akte zu nehmen.

Die tatsächlichen Unterkunftskosten dürfen den Richtwert übersteigen, soweit kein angemessener Wohnraum zur Verfügung steht (vgl. 8. 2 und 8. 4).

Sofern der Richtwert nicht überschritten wird, darf die Wohnung größer sein als vorgesehen (vgl. 5. 1), wenn dadurch die Heizkosten nicht über das angemessene Maß steigen.

Die Preise je qm dürfen überschritten werden, wenn eine geringere Wohnfläche die Einhaltung des Richtwertes garantiert.

Für den Richtwert ist allein auf die Anzahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft abzustellen ([BSG, 25.04.2018, B 14 AS 14/17 R](#)).

Soweit sich die Aufwendungen im Rahmen der Angemessenheit bewegen, können Leistungsberechtigte davon profitieren, dass der Quadratmeterpreis für große Wohnungen in der Regel niedriger ist und so ihre Wohnsituation hinsichtlich Standard und Größe verbessern ([BSG, 18.06.2008, B 14/11b AS 61/06 R](#)).

Beispiele:

- Der Leistungsberechtigte lebt mit zwei weiteren Personen in einer Wohngemeinschaft. Für den Leistungsberechtigten ist der Richtwert für einen Ein-Personen-Haushalt zu Grunde zu legen.
- Die alleinerziehende Leistungsberechtigte lebt mit ihrem 16-jährigen Kind zusammen. Das Kind verfügt über bedarfsdeckendes Einkommen aus Kindergeld und Unterhalt; es ist nicht hilfebedürftig und zählt somit nicht zur Bedarfsgemeinschaft ihrer leistungsberechtigten Mutter. Für die Mutter ist der Richtwert für einen Ein-Personen-Haushalt zu Grunde zu legen.
- In einer Bedarfsgemeinschaft aus Vater, Mutter und drei Kindern vollendet das älteste Kind sein 25. Lebensjahr. Für die Bedarfsgemeinschaft Vater, Mutter und zwei Kinder ist der Richtwert für einen Vier-Personen-Haushalt zu Grunde zu legen; für das älteste Kind der Richtwert für einen Ein-Personen-Haushalt.
- Die Leistungsberechtigte zieht mit einem neuen Partner zusammen, der ebenfalls hilfebedürftig ist. Eine Verantwortungs- und Einstehensgemeinschaft i. S. d. § 7 Abs. 3 Nr. 3c SGB II wird verneint und die Voraussetzungen des § 7 Abs. 3a SGB II sind nicht erfüllt. Für die Leistungsberechtigten ist – zunächst – jeweils der Richtwert für einen Ein-Personen-Haushalt zu Grunde zu legen.

6. 6 Wohngeld

SGB II – Leistungsempfänger sind grundsätzlich von den Leistungen nach dem Wohngeldgesetz ausgeschlossen (§ 7 Abs. 1 WoGG).

Wohngeld

Der Ausschluss besteht nicht, wenn die SGB II – Leistungen als Darlehen erbracht werden.

Das Wohngeld ist eine zweckgebundene Einnahme, die den Unterkunftskostenbedarf mindert.

7. Kosten für Mietwohnungen

Zu berücksichtigen sind die Aufwendungen, die dem Leistungsberechtigten für die Nutzung der Wohnung entstehen. Dazu zählen die wirksam vereinbarte Kaltmiete und die mietrechtlich zulässigen Nebenkosten.

Von den Aufwendungen sind Zuschüsse Dritter abzuziehen; diese mindern die Unterkunftskosten und sind nicht als Einkommen zu berücksichtigen (BSG, 22.09.2009, B 4 AS 8/09 R).

„Tatsächliche Aufwendungen“ liegen nicht nur dann vor, wenn der Leistungsberechtigte die Miete bereits gezahlt hat und nun deren Erstattung verlangt. Es genügt, dass der Leistungsberechtigte einer wirksamen und nicht dauerhaft gestundeten Mietforderung ausgesetzt ist (BSG, 03.03.2009, B 4 AS 37/08 R).

Verjährte Mietforderungen sind keine zu berücksichtigenden Aufwendungen (LSG Hessen, 06.04.2016, L 6 AS 464/13).

Zu berücksichtigen sind Aufwendungen, die dem Leistungsberechtigten in rechtlich erheblicher Hinsicht tatsächlich entstehen. Entscheidend ist jedoch nicht, was „auf dem Papier steht“, sondern, ob der Vertrag auch tatsächlich „gelebt“ wird. Ein Mietvertrag kann formfrei geschlossen werden. Entscheidend ist der rechtliche Bindungswille der Vertragsparteien. Ein Mietverhältnis ist auch dann anzunehmen, wenn nur eine geringe „Gefälligkeitsmiete“ vereinbart ist oder der Mieter nur Neben- und Heizkosten tragen muss (BSG, 07.05.2009, B 14 AS 31/07 R).

Verträge sind jedoch sittenwidrig, wenn die Miete nur dann zu zahlen ist, wenn das Jobcenter diese übernimmt (LSG Hessen, 06.04.2016, L 6 AS 464/13; SG Reutlingen, 03.03.2009, S 2 AS 1885/08; ähnlich LSG FSB, 13.05.2009, L 11 AS 177/09 B PKH; LSG NSB, 23.06.2009, L 7 AS 456/09 B ER).

Mietverträge unter Angehörigen sind streng zu prüfen. Entscheidend ist, ob der Leistungsberechtigte einer ernsthaften, wirksamen und nicht dauernd gestundeten Mietforderung ausgesetzt ist (LSG NRW, 06.09.2010, L 19 AS 976/10). Das bedeutet, es muss ein wirksamer Mietvertrag geschlossen sein und dieser muss vom Vermieter auch tatsächlich vollzogen werden (LSG NRW, 19.03.2015, L 9 SO 309/14).

**Mietverträge
unter
Angehörigen**

Der Mietvertrag kann formfrei geschlossen werden, also auch mündlich. Entscheidend ist der rechtliche Bindungswille der Vertragsparteien ([BSG, 07.05.2009, B 14 AS 31/07 R](#)).

Indizien für ein Scheingeschäft können u. a. sein:

- unterschiedliche oder wechselnde Angaben zur Höhe der Miete oder Nebenkosten im Mietvertrag, Mietbescheinigung oder Nebenkostenabrechnung,
- willkürliche und unrechtmäßige Mieterhöhung; vor allem nach Eintritt der Hilfebedürftigkeit ([LSG HES, 16.02.2018, L 7 AS 530/16](#)),
- Vereinbarungen, die bereits unter Fremden unwahrscheinlich scheinen, z. B. 60 € monatlich für die PC-Nutzung ([LSG HES, 16.02.2018, L 7 AS 530/16](#))

Nimmt der Vermieter über längere Zeit eine Kürzung der vereinbarten Miete hin ohne sich hiergegen zur Wehr zu setzen, bestehen erhebliche Zweifel an der Ernsthaftigkeit der Mietforderung ([LSG BWB, 17.04.2018, L 9 AS 2930/16](#)).

Auch die Art des Zusammenwohnens kann Fragen aufwerfen ([LSG NRW, 22.03.2018, L 7 AS 1512/17](#)):

Ist die Art des Zusammenwohnens typisch für ein ernsthaftes Mietverhältnis? Oder entspricht die Art des Zusammenwohnens eher für ein gemeinsames familiäres Wohnen?

Zu klären ist:

- Wurde der Mietvertrag nur zum Schein geschlossen?
- Wurde der Wohnraum vorher auch schon an Dritte vermietet?
- In welcher Höhe verlangt der Vermieter die „auf dem Papier“ vereinbarte Miete? Das Ausschöpfen der Angemessenheitsgrenze ist im Rahmen eines Mietverhältnisses zwischen Eltern und Kind ungewöhnlich ([LSB BWB, 21.11.2012, L 2 AS 5209/11](#)).
- Beabsichtigt der Leistungsberechtigte, diese zu zahlen? Ein Indiz dafür ist, dass er bereits in der Vergangenheit Miete gezahlt hat.
- Sofern in der Vergangenheit keine Miete gezahlt wurde, ist zu klären, warum nunmehr Miete zu zahlen ist. Wurde z. B. der Wohnraum neu hergerichtet und soll mit der Miete finanziert werden ([LSG NRW, 19.03.2015, L 9 SO 309/14](#))? Oder haben sich die finanziellen Verhältnisse des Vermieters verschlechtert (z. B. durch Arbeitslosigkeit, Rente)?
- Spricht die finanzielle Situation des Vermieters dafür, dass er ernsthaft Miete verlangt ([LSG NRW, 19.03.2015, L 9 SO 309/14](#))?
- Besteht ein unentgeltliches Wohnrecht ([LSG NRW, 16.02.2016, L 2 AS 242/12](#))?

Zu den tatsächlichen Aufwendungen für eine Unterkunft gehören auch die Kosten, die dem Leistungsberechtigten durch die Nutzung der Wohnung

entstehen und von ihm faktisch (mit-)getragen werden, ohne dass eine entsprechende rechtliche Verpflichtung bestehen muss (BSG, 17.12.2015, B 8 SO 10/14 R).

Die Kaltmiete ist das monatliche Entgelt für die Überlassung der Wohnung. Die vereinbarte Kaltmiete ist in der Regel vom Mieter im Voraus zu zahlen (§ 556b BGB).

Kaltmiete

Zahlt der Mieter neben der Miete auch weitere Positionen als Pauschalbetrag, die in der Regelleistung enthalten sind, zum Beispiel für Lebensmittel, Telefon und Haushaltsstrom, ist eine Doppelleistung zu vermeiden. Es ist nur der Anteil im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II zu berücksichtigen, der für die Nutzung der Wohnung bestimmt ist. Lässt sich der Anteil nicht konkret bestimmen, kann er geschätzt werden (LSG NRW, 14.05.2012, L 19 AS 156/12).

Pauschalmiete

Mindert der Mieter seine Miete wegen Mietmängeln, ist nur die tatsächlich gezahlte Miete zu berücksichtigen, soweit die Mietminderung nicht offensichtlich ungerechtfertigt ist oder der Vermieter die Mietminderung akzeptiert (SG Köln, 26.04.2016, S 22 AS 4939/14).

Mietminderung

Im Laufe eines Mietverhältnisses wird dem Vermieter das Recht der Mieterhöhung eingeräumt, um die Miete an allgemeine Preissteigerungen anzupassen. Eine Mieterhöhung wird jedoch nur wirksam, wenn der Mieter zustimmt oder per Gericht zur Zustimmung verpflichtet wird (§ 558b BGB).

Mieterhöhung

Der Vermieter kann eine Mieterhöhung nur verlangen, wenn

- die Miete seit einem Jahr unverändert ist,
- die neue Miete die üblichen Entgelte für vergleichbaren Wohnraum nicht übersteigt und
- sich die Miete innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nicht um mehr als 20% erhöht (§ 558 BGB).

Der Vermieter muss eine Mieterhöhungserklärung schriftlich abgeben und begründen (§ 559b BGB). Stützt er die Mieterhöhung auf die Anpassung an die ortsübliche Miete, muss er den Mietspiegel dem Mieterhöhungsschreiben beifügen oder freizugänglich auslegen (BGH, 11.03.2009, VIII ZR 74/08).

Diese Regelung gilt nicht für Wohnungen im sozialen Wohnungsbau, die noch der Mietpreisbindung unterliegen (§ 10 Wohnungsbindungsgesetz). Der Vermieter darf die Miete auch erhöhen, wenn er das Gebäude modernisiert hat. Er kann die jährliche Miete dann um 11% der Modernisierungskosten erhöhen (§ 559 BGB). Erhält der Vermieter Fördermittel, muss er diese von den Modernisierungskosten abziehen. Das Erhöhungsverlangen ist unwirksam, wenn dort Angaben zu den Fördermitteln fehlen (BGH, 01.04.2009, VIII ZR 179/08).

**Ausnahme:
Sozialwohnungen**

Der Mieter hat mindestens zwei Monate Zeit, um die Mieterhöhungserklärung zu prüfen. Stimmt er einer Mieterhöhung zu oder wird zur Zustimmung verurteilt, ist die neue Miete ab Beginn des dritten Monats nach Zugang der schriftlichen Mieterhöhungserklärung zu zahlen (§ 559b BGB); bei Zugang im Januar also ab dem 01. April.

Ist die zulässig und wirksam erhöhte Miete nicht mehr angemessen, ist ein Kostensenkungsverfahren zu prüfen (vgl. 8. 1).

Die Mietwerterhebungen für die schlüssigen Konzepte hat folgende durchschnittliche Kaltmieten (ohne Nebenkosten) ergeben:

**Durchschnittliche
Mieten**

Vergleichsraum Nordkreis

Wohnfläche qm	Pers. in BG	2020/2021 Fortschreibung Faktor 1,0263	2018/2019	2016/2017 Fortschreibung Faktor 1,0217	2014/2015
25-50	1	5,32 €/ m ²	5,18 €/ m ²	4,93 €/ m ²	4,83 €/ m ²
51-65	2	5,13 €/ m ²	5,00 €/ m ²	4,63 €/ m ²	4,53 €/ m ²
66-80	3	4,99 €/ m ²	4,86 €/ m ²	4,81 €/ m ²	4,71 €/ m ²
81-95	4	4,71 €/ m ²	4,59 €/ m ²	4,49 €/ m ²	4,39 €/ m ²
>95	5	4,99 €/ m ²	4,86 €/ m ²	4,69 €/ m ²	4,59 €/ m ²

Vergleichsraum Südkreis

Wohnfläche qm	Pers. in BG	2020/2021 Fortschreibung Faktor 1,0263	2018/2019	2016/2017 Fortschreibung Faktor 1,0217	2014/2015
25-50	1	5,62 €/ m ²	5,48 €/ m ²	5,00 €/ m ²	4,89 €/ m ²
51-65	2	4,84 €/ m ²	4,72 €/ m ²	4,40 €/ m ²	4,31 €/ m ²
66-80	3	4,98 €/ m ²	4,85 €/ m ²	4,52 €/ m ²	4,42 €/ m ²
81-95	4	4,97 €/ m ²	4,84 €/ m ²	4,55 €/ m ²	4,45 €/ m ²
>95	5	4,89 €/ m ²	4,76 €/ m ²	4,54 €/ m ²	4,44 €/ m ²

Für die Nebenkosten wird in der Regel eine monatliche Vorauszahlung verlangt. Die Vorauszahlung ist nur für die gesetzlich ausdrücklich aufgezählten Nebenkosten zulässig (vgl. [Betriebskostenverordnung](#)). Dazu zählen u. a. die öffentlichen Lasten, die Kosten der Wasserversorgung/ Entwässerung, Müllabfuhr, Hausreinigung (siehe 6. 2. 2).

Nebenkosten

Die tatsächlichen Aufwendungen sind durch geeignete Unterlagen nachzuweisen. Auf jeden Fall sind der Mietvertrag und der letzte Zahlungsbeleg (z. B. Kontoauszug) vom Leistungsberechtigten vorzulegen.

Ist dem Mietvertrag nicht zu entnehmen, wie sich die aktuelle Gesamtmiete zusammensetzt, ist eine [Mietbescheinigung](#) vorzulegen. Dabei muss der Vermieter nicht jede einzelne Nebenkostenposition detailliert ausweisen.

Kann der Vermieter, die Vorauszahlungen nicht nach Neben- und Heizkosten aufschlüsseln, sind die abstrakt angemessenen Nebenkosten zu Grunde zu legen. Der verbleibende Betrag ist den Heizkosten zuzurechnen ([BSG, 18.11.2014, B 4 AS 9/14 R](#)).

Die Mietwerterhebung für das schlüssige Konzept hat folgende durchschnittlichen Nebenkosten in einfacher Wohnlage ergeben:

Vergleichsraum Nordkreis

Durchschnittliche Nebenkosten

Wohnfläche qm	Pers. in BG	2020/2021 Fortschreibung Faktor 1,0235	2018/2019	2016/2017 Fortschreibung Faktor 1,0274	2014/2015
25-50	1	2,24 €/ m ²	2,19 €/ m ²	2,01 €/ m ²	1,96 €/ m ²
51-65	2	2,12 €/ m ²	2,07 €/ m ²	1,93 €/ m ²	1,88 €/ m ²
66-80	3	2,01 €/ m ²	1,96 €/ m ²	1,89 €/ m ²	1,84 €/ m ²
81-95	4	2,02 €/ m ²	1,97 €/ m ²	1,90 €/ m ²	1,85 €/ m ²
>95	5	1,88 €/ m ²	1,84 €/ m ²	1,83 €/ m ²	1,78 €/ m ²

Vergleichsraum Südkreis

Wohnfläche qm	Pers. in BG	2020/2021 Fortschreibung Faktor 1,0235	2018/2019	2016/2017 Fortschreibung Faktor 1,0274	2014/2015
25-50	1	1,88 €/ m ²	1,84 €/ m ²	1,73 €/ m ²	1,68 €/ m ²
51-65	2	1,82 €/ m ²	1,78 €/ m ²	1,65 €/ m ²	1,61 €/ m ²
66-80	3	1,71 €/ m ²	1,67 €/ m ²	1,72 €/ m ²	1,67 €/ m ²
81-95	4	1,55 €/ m ²	1,51 €/ m ²	1,90 €/ m ²	1,85 €/ m ²
>95	5	1,54 €/ m ²	1,50 €/ m ²	1,39 €/ m ²	1,35 €/ m ²

Die Addition von Kaltmiete und Nebenkosten bildet den Richtwert als Gesamtangemessenheitsgrenze. Die Einzelwerte können überschritten werden, solange die Gesamtkosten eingehalten werden.

Zuschläge für Schönheitsreparaturen zählen zu den Unterkunftskosten im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II und sind zu berücksichtigen, wenn sie im Mietvertrag wirksam vereinbart wurden ([BSG, 19.03.2008, B 11b AS 31/06 R](#)) und einen Betrag von 0,71 €/ qm nicht übersteigen (vgl. [§ 28 Abs. 4 II. BVO](#)).

Zuschlag für Schönheitsrepa- raturen

Ist es wegen der Größe der Unterkunft erforderlich, vorübergehend nicht benötigten *angemessenen* Hausrat und persönliche Gegenstände anderweitig unterzubringen, können auch die angemessenen Kosten einer Einlagerung Unterkunftskosten sein. Der Lagerraum muss nicht im gleichen Zuständigkeitsbezirk liegen; die Entfernung zwischen Wohnung und Lager muss aber eine Erreichbarkeit durch den Leistungsberechtigten ermöglichen. Der Richtwert darf insgesamt nicht überschritten werden. Ausgeschlossen ist das Lagern von Gegenständen, die zurückzuführen sind auf Sammlerleidenschaft, unvernünftige Vorratshaltung oder ungeschützte Vermögensgüter ([BSG, 16.12.2008, B 4 AS 1/08 R](#)).

Lagerraum

Zu den Unterkunftskosten im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II zählen auch Kosten einer Räumungsklage, wenn das Jobcenter durch eine unrechtmäßige Leistungsversagung Mietschulden verursacht hat ([LSG BWB, 27.06.2017, L 9 AS 1742/14](#)).

Räumungsklage

7. 1 Renovierungskosten

Renovierungskosten sind einmalige Unterkunftskosten im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II (BSG, 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R). Sie sind zu berücksichtigen, wenn die Wohnung angemessen ist, die Renovierungskosten nicht vom Vermieter übernommen werden und eine Renovierung zum Zeitpunkt des Bedarfszeitraumes zwingend erforderlich ist (BVerfG, 25.11.2009, 1 BvR 2515/09). Dies ist in der Regel nur der Fall, wenn eine Wohnung unrenoviert angemietet wird, nicht aber, weil dem Leistungsberechtigten Tapeten oder Wandfarben nicht gefallen. Maßstab für die Erforderlichkeit einer Renovierung ist die „Bewohnbarkeit“ der Wohnung. Auch im unteren Wohnungssegment gehören hierzu u. a. ein einfacher Bodenbelag, Tapeten und Farbe (BSG, 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R).

Renovierungs- kosten

Verlangt der Vermieter die Rückgabe der Wohnung in fachmännisch renoviertem Zustand, ist die Übernahme einer Einzugsrenovierung ausgeschlossen (LSG FSB, 23.09.2008, L 7 B 632/08 AS PKH).

Eine Übernahme von Renovierungskosten (Schönheitsreparaturen und Auszugsrenovierung) kommt darüber hinaus nur in Betracht, wenn die Renovierung im Mietvertrag wirksam vereinbart wurde (BSG, 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R).

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH sind starre Fristenpläne für Renovierungen unwirksam. Der Leistungsberechtigte ist dann gegenüber dem Vermieter nicht zur Renovierung verpflichtet (LSG NRW, 22.07.2010, L 7 AS 60/09; LSG FSB, 13.11.2008, L 7 AS 323/08). Ein Hinweis auf starre Fristenpläne sind Formulierungen wie „spätestens“, „mindestens“, „innerhalb“, „übliche Fristen“. Auch die formularmäßigen sog. Quotenabgeltungsklauseln sind unwirksam, nach denen dem Mieter bei Auszug die anteiligen potenziellen Renovierungskosten auferlegt werden, wenn die Renovierung selber dem Fristenplan nach noch nicht fällig ist (BGH 18.03.2015, VIII ZR 185/14).

Ebenso unwirksam ist eine formularmäßige Pflicht des Mieters, Decken und Wände zu „weißen“ oder in einer bestimmten Farbe zu streichen (BGH, 23.09.2009, VIII ZR 344/08).

Ebenfalls unwirksam ist die formularmäßige Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter, wenn die Wohnung bei Einzug unrenoviert oder renovierungsbedürftig ist. Das gilt auch bei einer „Renovierungsvereinbarung“ zwischen Mieter und Vormieter (BGH, 22.08.2018, VIII ZR 277/16). Der Nachweis hierüber ist vom Mieter zu führen. Es kommt darauf an, ob die Wohnung bei Übergabe insgesamt einen unrenovierten Eindruck macht; wobei solche Gebrauchsspuren außer Betracht bleiben, die bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen (BGH, 18.03.2015, VIII ZR 185/14).

Zu den Schönheitsreparaturen zählen nicht die Außenanstriche der Fenster, Wohnungs- und Balkontüren. Eine entsprechende Formulklausel ist unwirksam. Und das führt zur Unwirksamkeit der gesamten Klausel über Schönheitsreparaturen (BGH, 18.02.2009, VIII ZR 210/08).

Zu den Renovierungsarbeiten zählen nicht Aufwendungen für die Instandhaltung eines mitvermieteten Fußbodens; diese sind vom Vermieter zu tragen. Er hat die Wohnung in einen Zustand zu versetzen, der einen vertragsgemäßen Gebrauch zulässt ([LSG FSS, 21.04.2016, L 3 AS 419/12](#)).

Punktueller Ausbesserungen sind aus der Regelleistung zu bestreiten ([LSG FSB, 15.11.2007, L 7 AS 80/07](#)).

Renovierungsbedarf, der aus einem Fehlgebrauch der Wohnung herrührt, zählt nicht zum Unterkunftsbedarf. Für die Renovierung einer „Messie-Wohnung“ kommen im Einzelfall Leistungen nach § 67 SGB XII i. V. m. § 4 DVO zu § 69 SGB XII in Betracht ([LSG NSB, 08.03.2012, L 13 AS 22/12 B ER](#)).

Ist eine Regelung im Mietvertrag zum Beispiel über eine Auszugsrenovierung unwirksam, können wir uns nicht ohne weiteres hierauf berufen. Vielmehr ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten (siehe Ziffer 3).

Renovierungskosten sind zwar grundsätzlich vom Antrag auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts umfasst, der Bedarf ist jedoch vom Leistungsberechtigten darzulegen und zu begründen. Ob eine Renovierung erforderlich ist und welche Aufwendungen notwendig sind, ist in der Regel bei einem Ortstermin festzustellen.

Ortstermin

Den Leistungsberechtigten trifft eine Schadenminderungspflicht aus § 2 Abs. 2 SGB II. Er darf das Jobcenter nicht vor vollendete Tatsachen stellen und muss naheliegende Rechtsmittel gegen Forderungen Dritter nutzen, vor allem Widerspruch gegen Mahnbescheide erheben, die der Vermieter erwirkt hat ([SG Berlin, 02.08.2011, S 149 AS 42641/09](#)).

Für die Berechnung der angemessenen Aufwendungen ist ausschließlich die [Arbeitshilfe „Renovierungskosten“](#) aus der Ablage zu verwenden.

**Arbeitshilfe
 „Renovierung“**

Zusammenfassend ergeben sich folgende Hinweise bei der Bewilligung von Renovierungskosten:

	Rechtsgrund- lage	Voraussetzung	Zuständig- keit
Einzugsrenovierung	§ 22 Abs. 1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mietrechtlich wirksam vereinbart ▪ erforderlich um die Bewohnbarkeit der Wohnung herzustellen ▪ keine renovierte Wohnung verfügbar ▪ Einzugsrenovierung ortsüblich ▪ Vermieter verlangt Renovierung 	aufnehmender Träger
Kleinere Schönheitsreparaturen (punktueller Ausbesserungen)	§ 20 Abs. 1	Keine Bewilligung, da bereits in der Regelleistung enthalten	---

Größere Schönheitsreparaturen	§ 22 Abs. 1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mietrechtlich wirksam vereinbart ▪ Renovierung erforderlich 	Träger, in dessen Bereich die Wohnung liegt
Auszugsrenovierung	§ 22 Abs. 1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mietrechtlich wirksam vereinbart ▪ Renovierung erforderlich 	abgebender Träger

ALLEGRO-Bearbeitungshinweis: Renovierungskosten sind als einmalige Unterkunftskosten nach Abs. 1 zu erfassen!

7. 2 Nebenkostenabrechnung

Ist wirksam vereinbart ([LSG NRW, 22.01.2009, L 7 AS 44/08](#)), dass der Leistungsberechtigte auf die Nebenkosten eine Vorauszahlung leistet, so muss der Vermieter einmal jährlich über die entstandenen Kosten Rechenschaft ablegen.

Nebenkostenabrechnung

Schließt die Nebenkostenabrechnung mit einer Forderung des Vermieters, kann der Leistungsberechtigte die Übernahme der Nachzahlung beantragen. Eine Frist für die Antragstellung gibt es in der Regel nicht ([SG Köln, 11.04.2008, S 6 AS 246/07](#)). Der Anspruch kann auch nicht verjähren ([LSG FSS, 03.04.2008, L 3 AS 164/07](#)).

Eine Nebenkostennachzahlung ist ein einmaliger Unterkunftskostenbedarf, der nach dem Kopfteilprinzip zu berücksichtigen ist. Der Auszug aus einer als Bedarfsgemeinschaft bewohnten Wohnung hebt das Kopfteilprinzip nicht auf ([BSG, 30.03.2017, B 14 AS 13/16 R](#)).

Eine Übernahme nach § 22 Abs. 1 SGB II scheidet von vornherein aus, wenn die Forderung bereits vor Beginn der SGB – II – Leistungen fällig war ([SG Berlin, 08.10.2009, S 121 AS 32195/09 ER](#)) oder wenn die Forderung entstanden ist, weil der Leistungsberechtigte seine Vorauszahlungen nicht oder nur teilweise gezahlt hat ([BSG, 22.03.2010, B 4 AS 62/09 R](#); [LSG NRW, 22.01.2009, L 7 AS 44/08](#)); Voraussetzung ist ein aktueller Bedarf bei Antragstellung ([LSG NRW, 14.11.2008, L 7 B 262/08 AS](#)). Scheidet eine Übernahme nach § 22 Abs. 1 SGB II aus, ist ein möglicher Anspruch nach § 22 Abs. 8 SGB II zu prüfen ([BSG, 24.11.2011, B 14 AS 121/10 R](#)).

Übernahme der Forderung

Der Nachzahlungsbedarf entsteht zum Zeitpunkt der Fälligkeit ([BSG, 02.07.2009, B 14 AS 36/08 R](#)). Es kommt nicht darauf an, ob der Leistungsberechtigte für den Abrechnungszeitraum auch SGB – II – Leistungen erhalten hat. Soweit Verbindlichkeiten nach Eintritt der Bedürftigkeit entstanden sind, gehören sie zu den Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II – jedenfalls solange die Wohnung weiterhin bewohnt wird ([BSG, 24.11.2011, B 14 AS 121/10 R](#)).

Ausnahmsweise ist eine Betriebskostennachforderung für eine nicht mehr bewohnte Wohnung Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II, wenn der Leistungsberechtigte während des Abrechnungszeitraumes durchgängig im Leistungsbezug stand, er im Zeitpunkt der Fälligkeit hilfebedürftig ist und eine

Zusicherung hinsichtlich des Umzuges vorlag ([BSG, 13.07.2017, B 4 AS 12/16 R](#); [BSG, 30.03.2017, B 14 AS 13/16 R](#)). Zuständig ist in diesem Fall der Träger, in dessen Bezirk die neue Wohnung liegt ([BSG, 25.06.2015, B 14 AS 40/14 R](#); [BSG, 20.12.2011, B 4 AS 9/11 R](#)).

Das gilt auch, wenn der Umzug nicht vom Jobcenter veranlasst wurde, aber objektiv zur Kostensenkung erforderlich war.

Zuerst ist die Rechtmäßigkeit der Forderung zu prüfen (siehe 6. 2. 1) und dann der Umfang des Unterkunftsbedarfs (siehe 6. 2. 2).

Das Jobcenter ist grundsätzlich nicht verpflichtet, Leistungsberechtigte zu Fragen des Mietrechts zu beraten. Es ist Sache des Mieters sich über seine Rechte und Pflichten zu informieren ([LSG NRW, 24.08.2009, L 20 AS 18/09](#)). In besonders begründeten Fällen können wir an den Mieterverein verweisen und die Mitgliedschaft dort bezuschussen (siehe 3. 1).

7. 2. 1 Ordnungsgemäße Abrechnung

Es handelt sich um eine rechtmäßige Forderung des Vermieters, wenn eine ordnungsgemäße Abrechnung vorliegt.

Die Angaben müssen es dem Mieter ermöglichen, die Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten zu prüfen. Der Mieter muss seine Kosten aus der Abrechnung klar ersehen und prüfen können; die Einsichtnahme von Belegen sollte nur noch zur Kontrolle und Beseitigung von Zweifeln erforderlich sein ([BGH, 19.07.2017, VIII ZR 3/17](#)).

Die Abrechnung muss geordnet die Ausgaben zusammenstellen, d. h. sie muss übersichtlich gegliedert und verständlich sein ([OLG Düsseldorf, 21.04.2009, I-24 U 163/08](#)). Sie muss die einzelnen Kostenarten enthalten, die Gesamtbeträge hierfür, den Verteilerschlüssel und die Kosten des einzelnen Haushaltes ([LSG SAN, 14.08.2012, L 5 AS 454/12 B](#)). Bei verbrauchsabhängigen Kosten können auch die Angaben über Menge und Wert gefordert werden.

**Form der
Abrechnung**

In der Praxis treten häufig folgende Fehler auf:

- Der Vermieter verlangt eine Nachzahlung, obwohl im Mietvertrag keine Abrechnung vereinbart ist (sog. Bruttomietvertrag),
- die Abrechnung wurde nach Ablauf der 12-Monats-Frist erstellt,
- die Kosten für leerstehende Wohnungen wurden nicht abgezogen,
- die Abrechnung enthält offensichtlich unwirtschaftliche Ausgaben,
- es wurden nicht umlagefähige Kosten abgerechnet,
- der Abrechnungszeitraum beträgt mehr als ein Jahr,
- falsche Flächenangaben,
- die Abrechnung enthält Verwaltungs- oder Reparaturkosten,
- Kosten werden doppelt abgerechnet.

7. 2. 1. 1 Frist

Der Vermieter muss die Abrechnung innerhalb einer angemessenen Frist erstellen. Die Frist endet 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraumes. Die 12-Monats-Frist ist nur eingehalten, wenn die Abrechnung dem Mieter innerhalb der Frist zugeht, ein rechtzeitiges Absenden wahrt die Frist nicht ([BGH, 21.01.2009, VIII ZR 107/08](#)).

Frist

Das heißt, dem Mieter muss die Abrechnung bis zum letzten Tag der Frist zugehen, der Vermieter muss im Streitfall den Zugang beweisen. Endet der Abrechnungszeitraum beispielsweise am 31.12.2005 muss der Mieter die Abrechnung bis spätestens 31.12.2006 erhalten haben. Überschreitet der Vermieter diese Abrechnungsfrist, kann er vom Mieter grundsätzlich keine Nachzahlung mehr verlangen. Der Mieter kann jedoch eine Abrechnung und die Auszahlung eines eventuellen Guthabens verlangen ([BGH, 22.09.2010, VIII ZR 285/09](#)).

Eine Ausnahme besteht für den Fall, dass der Vermieter ohne eigenes Verschulden daran gehindert war, fristgerecht abzurechnen, zum Beispiel, weil er selbst die Abrechnung eines Versorgungsunternehmens noch nicht erhalten hat. Die Beweislast für das fehlende Verschulden liegt beim Vermieter.

Ebenso kann sich der Vermieter für bestimmte Positionen eine Nachberechnung vorbehalten, wenn er ohne sein Verschulden zum Abrechnungszeitpunkt nur vorläufig abrechnen kann; zum Beispiel, wenn eine rückwirkende Neuberechnung der Grundsteuer zu erwarten ist ([BGH, 12.12.2012; VIII ZR 264/12](#)).

7. 2. 1. 2 Abrechnungszeitraum

Der Vermieter muss den Abrechnungszeitraum genau abgrenzen, also etwa schreiben: „Abrechnung für die Zeit vom 01.04.2007 bis 31.03.2008“. Der Vermieter darf die Betriebskosten maximal für ein Jahr abrechnen; er muss aber nicht über ein Kalenderjahr (01.01. – 31.12.) abrechnen. Ein Abrechnungszeitraum von weniger als einem Jahr ist zulässig.

Zeitraum

Der Vermieter darf nur Kosten abrechnen, die im Abrechnungszeitraum tatsächlich angefallen sind.

Zieht der Leistungsberechtigte während einer Abrechnungsperiode aus, darf er nur anteilig mit Nebenkosten belastet werden.

7. 2. 1. 3 Gesamtkosten

Der Vermieter muss die Gesamtkosten zusammenstellen, die in der Abrechnungsperiode angefallen sind. Er muss sie einzeln auflisten. Es genügt z. B. nicht die pauschale Bezeichnung „städtische Gebühren“, sondern diese sind nach Müllabfuhr, Straßenreinigung, Abwasser, etc. aufzugliedern.

Gesamtkosten

Es muss ohne weiteres ersichtlich sein, dass die Abrechnung nur die Kosten enthält, die im Mietvertrag oder in der [Betriebskostenverordnung](#) aufgezählt sind.

Bei Wasser ist der Zählerstand zu Beginn und am Ende der Abrechnungsperiode anzugeben, sowie der Einzelpreis je Kubikmeter.

Der Vermieter muss grundsätzlich die Nebenkosten für ein einzelnes Haus feststellen, soweit dies möglich ist. Ausnahme: Wirtschaftseinheiten im sozialen Wohnungsbau.

7. 2. 1. 4 Verteilerschlüssel

Hat der Vermieter die Kosten, die für das gesamte Haus entstanden sind, im Einzelnen nachgewiesen und aufgelistet, muss er sie auf die Wohnungen verteilen. Es gibt hierfür verschiedene Verteilerschlüssel. Er kann die Kosten z. B. nach qm-Wohnfläche, Personenzahl, Wohneinheiten oder Verbrauch aufteilen. **Verteilerschlüssel**

Der Vermieter muss erklären, wie er die Kosten verteilt. Er muss also sagen, ob er nach qm oder Verbrauch umlegt. Es genügt nicht, wenn er lediglich einen Prozentsatz ansetzt, wie z. B. „Gesamtkosten 2.000 € hiervon für Sie 20% = 400 €.“

Er muss vielmehr angeben, warum der Leistungsberechtigte 20% zahlen soll. Er müsste also schreiben: „Gesamtwohnfläche 500 qm, Ihre Wohnung 100 qm, also 20%“.

Welchen Verteilerschlüssel der Vermieter wählt, ist dem Mietvertrag zu entnehmen. Ist dort ein Umlagemaßstab bestimmt, dann ist dieser maßgeblich. Der vereinbarte Umlagemaßstab kann vom Vermieter nicht einseitig geändert werden.

Ist kein Umlagemaßstab vereinbart, so kann der Vermieter ihn nach „billigem Ermessen“ bestimmen. Das heißt: Er ist nicht völlig frei, er muss vielmehr einen einigermaßen gerechten Schlüssel wählen. Sachgerecht ist z. B. eine Umlage der Nebenkosten nach der Wohnungsgröße.

7. 2. 1. 5 Rechnungsstellung

Am Schluss der Abrechnung muss der Vermieter die auf den Leistungsberechtigten entfallenden Kosten feststellen und davon die Vorauszahlungen des Leistungsberechtigten abziehen. **Rechnungsstellung**

Solange dem Leistungsberechtigten keine ordnungsgemäße Abrechnung vorliegt, kann er die Nachzahlung verweigern. Es besteht dann auch kein Bedarf nach dem SGB II, weil mietrechtlich nichts geschuldet wird.

Der Vermieter kann jedoch eine ordnungsgemäße Abrechnung innerhalb der Ausschlussfrist des [§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB](#) nachholen.

7. 2. 2 Angemessene Nebenkosten

Liegt die ordnungsgemäße Abrechnung vor, ist zu prüfen, in welchem Umfang der Unterkunftsbedarf zu decken ist. Die Nebenkosten sind angemessen, soweit sie sich im Rahmen des Richtwerts halten.

Liegen die tatsächlichen Nebenkosten unter dem Angemessenheitswert, sind die tatsächlichen Kosten zu übernehmen.

Eine geringfügig zu große Wohnfläche kann ausgeglichen werden, wenn die Kaltmiete und die Nebenkosten den jeweiligen Richtwert nicht übersteigen.

Übersteigen die tatsächlichen Nebenkosten mit der Grundmiete den Richtwert, ist zu ermitteln, wodurch die Kosten erhöht sind. Hier ist der Einzelfall zu beachten und zu prüfen, ob im Einzelfall höhere Kosten gerechtfertigt sind; z. B. weil ein erhöhter Wohnraumbedarf besteht. Sind die erhöhten Kosten nicht gerechtfertigt, sind nur die angemessenen Kosten der Nachzahlung zu übernehmen und im Übrigen abzulehnen.

Sollte über den Richtwert noch nicht belehrt worden sein, ist über diesen zu belehren und ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Ausnahmen bilden die Fälle, in denen wir die Angemessenheit der Nebenkosten zugesichert haben; diese Fälle genießen Bestandsschutz bis zur zugesicherten Höhe.

Hinsichtlich der Nebenkosten hat der Vermieter den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten (§ 556 Abs. 3 Satz 1 BGB).

Der Vermieter darf die Art der Bewirtschaftung und die Unternehmen zwar grundsätzlich frei wählen, auf den Mieter umlegen darf er aber nur die Kosten, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind (§ 24 Abs. 2 Satz 2 II. BV). Abzustellen ist auf die Sichtweise eines vernünftigen Wohnungs Vermieters, der ein vertretbares Kosten-Nutzen-Verhältnis im Auge behält.

Ein Verstoß kann z. B. vorliegen, wenn die tatsächlichen Aufwendungen die Werte des örtlichen Betriebskostenspiegels deutlich überschreiten. Einen Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz muss der Mieter vortragen und begründen (AG Baden-Baden, 03.06.2015, 19 C 243/14).

Inhaltlich darf der Vermieter in der Nebenkostenabrechnung folgende Kosten abrechnen:

7. 2. 2. 1 Öffentliche Lasten des Grundstückes

Dazu zählt vor allem die Grundsteuer.

Achtung: Sind in einem Haus Gewerberäume und Wohnung gemischt, muss der Vermieter für die Gewerberäume eine besonders hohe Grundsteuer bezahlen, denn das Finanzamt setzt hierfür einen anderen Grundsteuermessbetrag fest. Der Vermieter muss also die Grundsteuer, die auf

**Wirtschaftlich-
keitsgebot**

Grundsteuern

das ganze Haus entfällt, zunächst aufteilen. Nur den Teil, der auf die Wohnräume entfällt, darf er auf die Wohnraummieter umlegen.

7. 2. 2. 2 Wasser/ Abwasser

Hierzu zählen: Kosten für Frischwasser, Abwassergebühren, Grundkosten für die Wasseruhr, Kosten für Wasseraufbereitungs- und eine Wasserhebeanlage, Betriebsstrom, Wartung.

**Wasser/
Abwasser**

Ist das Haus nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen, so gehören z. B. die Kosten der Abfuhr und Reinigung einer Klär- und Sickergrube zu den Entwässerungskosten.

Die Höhe der Aufwendungen für Frischwasser/ Abwasser kann der Leistungsberechtigte beeinflussen, soweit die Kosten nach Verbrauch umgelegt werden.

Das statistische Landesamt IT NRW hat für 2013 die Wasserabgabemenge an Privathaushalte und Kleingewerbe ermittelt. Danach verbraucht jeder Einwohner pro Tag im Oberbergischen Kreis 117,2 Liter, was einem Jahresverbrauch von 42,78 m³ entspricht. Hierin enthalten sind die Wassermengen für Autopflege und Garten. Abzüglich des Anteils der Kleingewerbe von 9% ([Bundesverband der deutschen Gas- und Wasserwirtschaft e.V.](#)) bleibt für die Privathaushalte ein jährlicher Wasserverbrauch von 38,93 m³ und somit 3,24 m³ monatlich ([statistisches Landesamt „Information und Technik Nordrhein Westfalen“](#); vgl. LSG HAM, 11.01.2007, L 5 B 531/06; SG K, 16.09.2009, S 17 AS 1/09; SG Gießen, 13.10.2006, S 25 AS 420/05).

Übersteigen die tatsächlichen Kosten den Richtwert allein wegen zu hohen Wasserverbrauchs, ist der höhere Bedarf, zum Beispiel auf Grund einer Erkrankung, glaubhaft zu machen.

7. 2. 2. 3 Gebühren für Kehr- und Winterdienst

Die Kommunen legen diese Gebühren in der Gebührenordnung fest.

**Kehr- und
Winterdienst**

7. 2. 2. 4 Gebühren der Abfallentsorgung

Die Kommunen und die entsprechenden Verbände (z. B. [ASTO](#)) legen die Müllgebühren in der Gebührenordnung fest.

Müllentsorgung

Nicht zu den Müllgebühren zählen die Kosten für einen Container, um Bauschutt oder Gartenabfälle wegzuschaffen oder Sperrmüll- und Entrümpelungskosten, soweit einzelne Verursacher in Anspruch genommen werden könnten.

Kosten der Sperrmüllabfuhr sind nur dann Betriebskosten, wenn sie bei der Bewirtschaftung des Grundstückes regelmäßig anfallen. Die formularvertragliche Umlage auf die Mieter ist unwirksam ([AG Pankow-Weißensee, 20.11.2008, 6 C 107/08](#)).

In Oberberg sind die Kosten der Sperrmüllabfuhr in der Regel mit den Gebühren der Abfallentsorgung abgegolten.

7. 2. 2. 5 Hausreinigung

Zur Hausreinigung zählen die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller. Reinigt der Vermieter selbst, kann er seinen tatsächlichen Aufwand ansetzen. Ist im Mietvertrag vereinbart, dass die Mieter die Treppe selber putzen müssen, dürfen keine Kosten angesetzt werden. Wird die Reinigung vertragsmäßig von Dritten erledigt, zählen alle Kosten zu den Hausreinigungskosten.

Hausreinigung

7. 2. 2. 6 Gartenpflege

Hierzu zählen u. a. die Kosten der Pflege und Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Neuanlage von Rasen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand. Kosten für die Neuanschaffung von Gartengeräten oder der Neuanlage eines Gartens gehören nicht dazu.

Gartenpflege

Umgelegt werden dürfen nur die tatsächlichen laufenden Gartenpflegekosten.

7. 2. 2. 7 Beleuchtung

Hierzu zählen die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile wie Flure, Treppen und Keller. Die Kosten für die Beleuchtung von Tiefgaragen dürfen nur auf die Garagenmieter umgelegt werden.

**Beleuchtung
Allgemeinstrom**

7. 2. 2. 8 Schornsteinreinigung

Die Kosten für Immissionsmessungen können auch nach der Heizkostenverordnung abgerechnet werden. Vorsicht, nicht doppelt zahlen!

Schornsteinfeger

7. 2. 2. 9 Sach- und Haftpflichtversicherung

Hierzu gehören die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug (z. B. Eigentümerhaftpflichtversicherung). Nicht dazu zählt die Rechtsschutzversicherung des Vermieters oder eine Mietverlustversicherung.

Versicherungen

7. 2. 2. 10 Hauswart

Der Vermieter muss die Kosten für den Hauswart aufschlüsseln und differenzieren. Er darf nur Kosten für „echte“ Hausmeisterarbeiten auf den Mieter umlegen. Dazu zählen Prüf- und Wartungsaufgaben, Gartenpflege oder Hausreinigung. Nicht umlagefähig sind Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (BGH, 20.02.2008, VIII ZR 27/07).

Hauswart

Zieht der Vermieter die nicht umlagefähigen Kosten pauschal ab, genügt ein schlichtes Bestreiten des Mieters. Dem Vermieter obliegt es in diesem Fall, die Kosten so aufzuschlüsseln und zu differenzieren, dass die nicht umlagefähigen Kosten herausgerechnet werden können.

7. 2. 2. 11 Gemeinschaftsantenne/ Kabelfernsehen

Hierzu zählen bei einer Gemeinschaftsantenne die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft, aber auch die Kosten der Miete einer Antennenanlage. Zu den Kosten für das Kabelfernsehen gehören die Wartungs- und Betriebsstromkosten, sowie die monatliche Grundgebühr des Anbieters.

Fernsehen

Angemessen sind nur die Aufwendungen für die Grundversorgung. Kosten für Pay-TV gehören nicht zu den anzuerkennenden Aufwendungen.

Gebühren für den Kabelanschluss sind Unterkunftskosten, wenn sie im Mietvertrag wirksam vereinbart sind. Die Aufwendungen sind jedoch nur zu berücksichtigen, wenn der Fernsehempfang nicht anderweitig gewährleistet ist, z. B. durch eine Gemeinschaftsantenne. Es ist nicht Aufgabe der Leistungen für Unterkunft, dem Leistungsberechtigten eine größere Programmvielfalt oder bessere Sendequalität zu ermöglichen (BSG, 19.02.2009, B 4 AS 48/08 R; LSG FSS, 25.10.2010, L 7 AS 346/09; LSG BWB, 24.05.2007, L 7 AS 3135/06).

7. 2. 2. 12 Sonstige Nebenkosten

„Sonstiges“ ist kein Auffangbecken für alle denkbaren Kosten. Vielmehr muss bereits im Mietvertrag stehen, welche konkreten Kosten der Vermieter unter „Sonstiges“ umlegen will. Der pauschale Hinweis im Mietvertrag, sonstige Nebenkosten seien zu zahlen, ist eine „Leerposition“, die nicht ausreicht.

**Sonstige
Nebenkosten**

Im sozialen Wohnungsbau kann der Vermieter zusätzlich zu den Heiz- und Nebenkosten maximal 2% der Betriebskosten fordern. Durch dieses sog. Umlageausfallwagnis soll das Wagnis einer Einnahmensenkung durch uneinbringliche oder aufgrund von Leerständen nicht umlegbare Betriebskosten sowie uneinbringliche Kosten für eine Rechtsverfolgung abgedeckt werden.

**Umlageausfall-
wagnis**

Eine im Mietvertrag wirksam vereinbarte Pauschale für Schönheitsreparaturen gehört zu den Unterkunftskosten (BGH, 09.06.2008, VIII ZR 181/07; BSG, 19.03.2008, B 11b AS 31/06 R) und ist bis zu einem Betrag von 0,71 €/ qm monatlich angemessen (vgl. § 28 Abs. 4 II. BV).

**Pauschale für
Schönheitsrepa-
raturen**

Ist es erforderlich, dass der erwerbsfähige Leistungsberechtigte in einer Einrichtung des betreuten Wohnens lebt, kann die Pauschale für den Grundservice zu den Unterkunftskosten zählen, soweit die Kosten angemessen sind. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn diese Art des Wohnens erforderlich ist, um eine Erwerbstätigkeit auszuüben. Voraussetzung ist, dass Betreuungs- und Mietvertrag eine rechtliche Einheit bilden und nur gemeinsam geschlossen und gekündigt werden können ([LSG BWB, 25.11.2010, L 12 AS 1520/09](#)).

Betreutes Wohnen

7. 2. 2. 13 Sonstige Unterkunftskosten (Keine Nebenkosten)

Die Miete für eine Garage oder einen PKW-Stellplatz kann im Einzelfall als Unterkunftskosten übernommen werden, wenn diese Aufwendungen zwingend mit der Anmietung einer Wohnung verbunden sind, sich der Leistungsberechtigte nicht von den Kosten befreien kann und der Richtwert trotz der Berücksichtigung der Aufwendungen nicht überschritten wird ([BSG, 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R](#)).

Garage

Von den Kosten befreien kann sich der Leistungsberechtigte, wenn er z. B. die Garage separat kündigen kann oder eine Untervermietung rechtlich und tatsächlich möglich ist ([SG Freiburg, 01.02.2008, S 12 AS 2614/06](#)). Sind Wohnung und Garage Bestandteile eines einheitlichen Mietvertrages ist eine Teilkündigung über die Garage in der Regel unzulässig ([BGH, 12.10.2011, VIII ZR 251/10](#)).

Zuschläge für (Teil-)Möblierung zählen zu den Unterkunftskosten, soweit sie angemessen sind. Sie sind angemessen, wenn die Wohnung nur mit Möblierung anmietbar war und der Richtwert trotz der Berücksichtigung der Aufwendungen nicht überschritten wird ([BSG, 07.05.2009, B 14 AS 14/08 R](#)).

(Teil-)Möblierung

War die Wohnung nur mit Möblierung anmietbar, ist der Richtwert aber überschritten, ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten und die Kosten sind auf die angemessenen Unterkunftskosten zu begrenzen.

Liegen beide Voraussetzungen nicht vor, zählt der Zuschlag nicht zu den Unterkunftskosten und ist von der Kaltmiete abzuziehen. Soweit der Vermieter die Kosten für die Nutzung der bereitgestellten Möblierung nicht ausgewiesen hat, sind folgende Beträge von der tatsächlichen Kaltmiete abzuziehen (analoge Anwendung von [§ 6 Wohngeld-VO](#)):

- Vergütung für die Überlassung eines Kühlschranks 4,05 € mtl.
- Vergütung für die Überlassung einer Waschmaschine 6,10 € mtl.
- Vergütung für die Überlassung von Möbeln
 - a) bei Teilmöblierung 10% der auf den teilmöbliert gemieteten Wohnraum entfallenden Kaltmiete
 - b) bei Vollmöblierung 20% der auf den vollmöbliert gemieteten Wohnraum entfallenden Kaltmiete

Beispiel:

Die tatsächliche Kaltmiete für die teilmöblierte Wohnung beträgt 240,00 €. Davon sind 24,00 € (= 10%) abzuziehen. Die zu berücksichtigenden Unterkunftskosten betragen 216,00 € zuzüglich Nebenkosten.

Aufwendungen für den Haushaltsstrom sind keine Unterkunftskosten; sie werden pauschal durch die Regelleistungen abgegolten (§ 20 Abs. 1 SGB II). Enthält die Miete Aufwendungen für Haushaltsstrom, sind diese Beträge von den Unterkunftskosten abzuziehen. Sind die Beträge nicht konkret beziffert, ist der im Regelsatz enthaltene Anteil für Haushaltsenergie nicht von der Miete abzuziehen. Hierfür gibt es keine Rechtsgrundlage (BSG, 24.11.2011, B 14 AS 151/10 R).

Haushaltsstrom

Im Mietvertrag vereinbarte Aufwendungen für Kleinreparaturen sind keine Unterkunftskosten i. S. d. § 22 Abs. 1 SGB II. Diese sind bereits als Wohnungsinstandhaltungskosten mit einem Anteil von 8% in den Regelleistungen enthalten, so dass allenfalls im Einzelfall ein Darlehen nach § 24 Abs. 1 SGB II in Betracht kommt (LSG NRW, 28.07.2017, L 19 AS 1023/17 B; SG Köln, 29.07.2010, S 32 AS 2091/10).

Kleinreparaturen

Keine Nebenkosten sind außerdem: Beiträge zu Grundeigentumsvereinen, Bankgebühren für Mietenkonto, Portokosten und Kosten für die Erstellung der Abrechnung, Verwaltungskosten und Instandhaltungsrücklagen, Mahngebühren (LSG NRW, 24.02.2009, L19 B 185/08 AS), etc.

7. 2. 3 Verfahrensweise

Die Nebenkosten sind den Kosten gegenüberzustellen, die bei der Leistungsberechnung im Abrechnungszeitraum bereits berücksichtigt wurden. Für Zeiten in denen kein Anspruch auf SGB – II – Leistungen bestand, sind die zwischen Vermieter und Leistungsberechtigten vereinbarten Zahlungen anzusetzen.

Verfahren

7. 2. 3. 1 Nachzahlung

Nachforderungen des Vermieters sind bis zur Grenze des Richtwerts als Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II zu berücksichtigen. Der Nachzahlungsbetrag ergibt sich durch Abziehen der Vorauszahlungen von den angemessenen Kosten. Es kommt nicht darauf an, ob die Vorauszahlungen bei der Hilfeberechnung berücksichtigt wurden oder der Antragsteller sie selbst geleistet hat.

Beispiel:

Die angemessenen Kosten für das Jahr 2018 betragen für eine Person brutto-kalt 4.500 € (375,00 € * 12 Monate). Im Zeitraum 01 – 03/2014 wurden keine SGB – II – Leistungen erbracht, lt. Mietvertrag waren monatlich 200 € Grundmiete und 100 € Nebenkosten zu zahlen. Bei der Berechnung des Hilfeanspruches im Zeitraum 04 – 12/2014 wurden monatlich 300 € berücksichtigt. Es ergibt sich folgende Berechnung:

4.500 €	angemessene Kosten brutto-kalt
- 900 €	eigene Vorauszahlungen (= 3 Monate x 300 €)
- 2.700 €	berücksichtigte Nebenkosten (= 9 Monate x 300 €)
<u>900 €</u>	können übernommen werden (maximal)

Übersteigen die tatsächlichen Kosten den Richtwert, ist die Ursache der erhöhten Kosten zu ermitteln und der Einzelfall zu prüfen.

Die Nachforderung ist in der Regel kopfteilig im Fälligkeitsmonat als Bedarf zu berücksichtigen. Leben Leistungsberechtigte mit anderen Personen in Haushaltsgemeinschaft, ist regelmäßig nur der Anteil zu übernehmen, der auf die Bedarfsgemeinschaft des Leistungsberechtigten entfällt.

Soweit die nichthilfebedürftigen Personen erst während des Abrechnungszeitraumes zugezogen sind, ist vom Kopfteilprinzip abzuweichen und der Bedarf ist zeitanteilig zu berücksichtigen ([SG Augsburg, 01.09.2016, S 8 AS 603/16](#)).

Beispiel:

Die Abrechnung für das Jahr 2018 schließt mit einer Forderung von 600 €. Bis einschließlich September hat der LB die Wohnung alleine bewohnt, ab Oktober ist sein Bruder zugezogen. Auf jeden Monat entfallen 50 € der Nachzahlung. Für die Zeit 01-09/2018 sind für den LB 450 € der Nachzahlung zu veranschlagen. Zuzüglich des hälftigen Anteils für die Zeit 10-12/2018, entfallen 525 € auf den LB. Auf den Bruder entfallen 75 € für die Zeit 10-12/2018 (= 50 € x 1/2 x 3 Monate).

7. 2. 3. 2 Guthaben

Soweit die Abrechnung mit einem Guthaben schließt, das 10 € übersteigt (Bagatellgrenze), mindert das Guthaben die Unterkunftskosten im Folgemonat des Monats, in dem das Guthaben vom Vermieter ausgezahlt oder verrechnet wurde ([§ 22 Abs. 3 SGB II](#)). [§ 22 Abs. 3 SGB II](#) ist eine Sonderregelung zur Anrechnung von Einkommen, um den Abzug der Versicherungspauschale zu vermeiden und das Guthaben dem kommunalen Träger zugutekommen zu lassen ([BT-Drucksache 16/1696, S. 26](#)).

Anrechnung

Das Geld muss nicht unmittelbar dem Leistungsberechtigten zufließen, denn nach [§ 22 Abs. 3 SGB II](#) mindern nicht nur faktische Rückzahlungen die Aufwendungen. Eine solche Gutschrift kann auch entstehen,

- wenn der Vermieter das Guthaben mit Mietforderungen verrechnet ([BSG, 16.05.2012, B 4 AS 132/11 R](#); [LSG NSB, 24.11.2015, L 7 AS 1148/14](#)), denn eine solche Aufrechnung ist nicht zulässig, wenn der Mieter Empfänger von SGB II – Leistungen ist ([BGH, 20.06.2016, IX ZR 310/12](#)); der Leistungsberechtigte ist entsprechend zu beraten ([LSG Sachsen, 21.09.2017, L 3 AS 480/12](#)),
- wenn der Vermieter auf Verlangen des Leistungsberechtigten an eine andere Person zahlt ([LSG BWB, 20.01.2010, L 3 AS 3759/09](#)),
- wenn sich der Leistungsberechtigte in der Verbraucherinsolvenz befindet ([LSG BRB, 20.10.2011, L 5 AS 1546/09](#); [BSG, 16.10.2012, B 14 AS 188/11 R](#)). Dies gilt auch, wenn der Rückzahlungsbetrag in die Insolvenzmasse fließt ([LSG NRW, 22.09.2009, L 6 AS 11/09](#)),
- wenn das Guthaben aus einem früheren Mietverhältnis stammt ([BSG, 16.05.2012, B 4 AS 132/11 R](#)).

Insolvenz

Nicht zu berücksichtigen ist ein fiktives Guthaben, also ein Guthaben, das entstanden wäre, wenn der Leistungsberechtigte die Vorauszahlungen an den Vermieter weitergeleitet hätte ([LSG NRW, 13.07.2011, L 12 AS 234/10](#); [BSG, 16.05.2012, B 4 AS 159/11 R](#)). In solchen Fällen ist wegen einer zweckwidrigen Verwendung ein Widerruf nach [§ 47 SGB X](#) zu prüfen

Fiktives Guthaben

oder ein Ersatzanspruch nach [§ 34a SGB II \(LSG NRW, 10.07.2013, L 19 AS 1120/13 B\)](#).

Nicht zu berücksichtigen ist der Teil des Guthabens, der sich auf die Kosten der Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bezieht (§ 22 Abs. 3 Satz SGB II).

Wurden nur abgesenkte Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht, mindert das Guthaben den Anspruch nur um den Betrag, der nach Abzug von den tatsächlichen Aufwendungen noch verbleibt ([BSG, 12.12.2013, B 14 AS 83/12 R](#)).

Es kommt nicht darauf an, für welchen Zeitraum das Guthaben entstanden ist und ob der Leistungsberechtigte im Abrechnungszeitraum SGB – II – Leistungen erhalten hat. Abzustellen ist auf den Folgemonat der Gutschrift ([LSG BWB, 20.01.2010, L 3 AS 3759/09](#)).

Entscheidend ist auch nicht, wie das Guthaben erwirtschaftet wurde oder welche Personen die Betriebskosten gezahlt haben; allein maßgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Berücksichtigung ([BSG, 22.03.2012, B 4 AS 139/11 R](#)).

Übersteigt das Guthaben die monatlichen Aufwendungen im Monat nach der Rückzahlung, ist der übersteigende Teil auf den Unterkunftskostenbedarf der Folgemonate anzurechnen.

Die Minderung ist nicht von vornherein auf Unterkunftskosten begrenzt; § 22 Abs. 3 SGB II sieht insofern keine isolierte Minderung vor je nach Zurechnung der Rückzahlung zu den Unterkunfts- oder Heizkosten ([BSG, 14.06.2018, B 14 AS 22/17 R](#)).

Beispiel:

Die Aufwendungen des eLB betragen monatlich 300 € Unterkunftskosten und 70 € Heizkosten. Das Nebenkostenguthaben beträgt 350 €. Im Folgemonat der Gutschrift sind zu berücksichtigen 0 € Unterkunftskosten und 20 € Heizkosten.

Der ursprüngliche Bewilligungsbescheid ist nach [§ 48 Abs. 1 Satz 2 SGB X](#) teilweise in Höhe des anzurechnenden Guthabens aufzuheben. [§ 22 Abs. 3 SGB II](#) enthält keine eigenständige Ermächtigungsgrundlage zur Korrektur von Rückzahlungen und Guthaben ([BSG, 16.05.2012, B 4 AS 159/11 R](#)).

Der zu verwendende [Aufhebungsbescheid](#) ist in der Ablage eingestellt.

Verrechnet der Vermieter das Guthaben mit der laufenden Miete und werden die bewilligten Leistungen nach § 22 Abs. 7 SGB II abgezweigt, ist der Zahlbetrag der Abzweigung im Anrechnungsmonat entsprechend anzupassen.

Musterbescheid

Beispiel:

KdU-Bedarf 350 € monatlich, die in voller Höhe an den Vermieter gezahlt werden. Die Abrechnung der NK in 02/2018 schließt mit einem Guthaben von 125 €. Der Vermieter verrechnet das Guthaben mit der Miete 03/2018; die Sollstellung auf dem Mietkonto beträgt für 03/2018 mithin 225 €. Das JC überweist zum 01.03.2017 den vollen Betrag von 350 €, sodass auf dem Mietkonto ein Guthaben von 125 € entsteht.

In 04/2018 (= Folgemonat der Gutschrift) mindert sich der KdU-Bedarf des LB; bei der Berechnung des Anspruches sind lediglich 225 € zu berücksichtigen. Das JC muss seine Abzweigung an den Vermieter auf 225 € reduzieren. Die Sollstellung auf dem Mietkonto beträgt zwar 350 €, gleicht sich jedoch durch das Guthaben aus dem Vormonat aus.

7. 2. 4 Anpassung der Vorauszahlung

Der Vermieter darf die Betriebskostenvorauszahlung nur auf Basis einer konkreten Abrechnung anpassen. Bereits eingetretene oder voraussehbar eintretende Umstände kann er zusätzlich berücksichtigen, wenn sie im laufenden Jahr die Kosten wahrscheinlich beeinflussen werden. Ein abstrakter Sicherheitszuschlag, z. B. von 10 %, auf die zuletzt abgerechneten Betriebskosten ist nicht zulässig (BGH, 28.09.2011, VIII ZR 294/10). Ferner darf der Vermieter die Vorauszahlung nur anpassen, wenn er eine formell und materiell richtige Abrechnung vorgelegt hat (BGH, 15.05.2012, VIII ZR 246/11).

Vorauszahlung

Die Nebenkostenabrechnung ist jährlich von Amts wegen anzufordern, sofern der Leistungsberechtigte sie nicht einreicht.

Prüfschema „Nebenkostenabrechnungen“

I. Prüfung der Abrechnung nach Maßgabe des BGB:

- *Frist*
- *Zeitraum*
- *Gesamtkosten*
- *Verteilung*
- *Rechnungsstellung*
- *Sind die NK-Positionen umlagefähig nach BetrKV?*

II. Prüfung der Abrechnung nach Maßgabe des SGB II:

- *Sind verbrauchsabhängige NK angemessen?*
- *Wurden Unterkunftskosten bereits vollständig vom JC gezahlt?*
- *Ist ein anrechenbares Guthaben vorhanden?*
- *Ändert sich die Vorauszahlung?*

8. Wohneigentum

Leistungsberechtigte können Eigentümer eines Hausgrundstücks oder einer Eigentumswohnung sein (§ 12 Abs. 3 Nr. 5 SGB II, siehe dazu [Hinweise zu § 12 SGB II](#); Rd. Nr. 12.28).

Wohneigentum

Wie bei einer Mietwohnung zählen die Betriebskosten für das Wohneigentum zu den Unterkunftskosten im Sinne des § 22 SGB II.

An die Stelle der Kaltmiete treten die Zinsen für den Erwerb oder die Errichtung des Eigentums.

8. 1 Tilgung

Leistungen zur Tilgung einer Schuld für das Wohneigentum sind grundsätzlich keine Unterkunftskosten im Sinne von § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II, weil der Steuerzahler über die Grundsicherung nicht zur Vermögensbildung der Hilfesuchenden beitragen soll (vgl. [BSG, 07.11.2006, B 7b AS 8/06 R](#); [LSB BRB, 15.01.2007, L 5 B 778/06 AS ER](#)).

Keine Übernahme von Tilgung

Gleiches gilt für die Tilgung, die ein Ehepartner als Ausgleich für eine an den früheren Ehepartner zu zahlende Nutzungsentschädigung übernimmt ([LSG HAM, 08.09.2011, L 5 AS 4/09](#); [LSG NRW, 19.08.2013, L 19 AS 1399/13 B ER, L 19 AS 1400/13 B](#)).

Als Tilgung gilt auch eine Kaufpreisrate, die der leistungsberechtigte Bewohner zahlt, um zukünftig Eigentümer des Hauses zu werden und bereits eine Eigentumsübertragung im Grundbuch vorgemerkt ist ([LSG FSS, 24.09.2018, L 7 AS 734/18 B ER](#)).

„Mietkauf“

Gleiches gilt für Beiträge zu abgetretenen Versicherungen ([BSG, 07.11.2006, B 7b AS 8/06 R](#)) oder Bausparverträgen etc. und grundsätzlich auch für Leibrenten ([LSG NRW, 20.02.2008, L 12 AS 20/07](#); [BVerwG, 24.04.1975, V C 61.73](#)).

Bei Leibrenten ist im Einzelfall zu prüfen, wie das Gegenseitigkeitsverhältnis zwischen Rentenzahlung und Grundstücksgeschäft konkret ausgestaltet ist. Die Leibrente ist in der Regel als Tilgung zu qualifizieren, wenn sich der Überlasser den Rücktritt vom Vertrag vorbehalten hat für den Fall, dass die vereinbarte Rente nicht mehr gezahlt wird ([BSG, 04.06.2014, B 14 AS 42/13 R](#)).

Leibrente

Die Tilgung ist auch nicht von eventuellen Mieteinnahmen abzusetzen ([LSG HAM, 07.01.2013, L 4 AS 315/12](#)).

Die Übernahme von Tilgung kommt ausnahmsweise in Betracht, wenn

Ausnahme

- die Immobilie außerhalb des Leistungsbezuges erworben wurde ([BSG, 07.07.2011, B 14 AS 79/10 R](#)),
- das Eigentum bereits weitgehend finanziert ist und
- der Leistungsberechtigte ohne Übernahme der Tilgung gezwungen wäre, seine Wohnung aufzugeben ([BSG, 18.06.2008, B 14/11b AS 67/06 R](#)).

Bei der Frage, ob das Wohneigentum weitgehend finanziert ist, kommt es maßgeblich auf das Verhältnis zwischen Kaufpreis und Restschuld an. Zusätzlich kann zu Gunsten des Hilfebedürftigen berücksichtigt werden, wie lange er bereits Eigentümer des Hauses ist und ob er SGB II – Leistungen voraussichtlich nur kurze Zeit beanspruchen wird ([LSG Hessen, 29.10.2014, L 6 AS 422/12](#); [BSG, 03.12.2015, B 4 AS 49/14 R](#)).

Der Leistungsberechtigte ist gezwungen, seine Wohnung aufzugeben, wenn sein Wohneigentum ohne Übernahme der Raten konkret gefährdet ist ([LSG NRW, 25.11.2010, L 7 AS 57/08](#)). Der Leistungsberechtigte muss den drohenden Wohnungsverlust glaubhaft machen. Hierzu genügt z. B. ein Schreiben seiner Bank, dass im Falle der völligen oder teilweisen Einstellung der Zahlungen die Verwertung der Immobilie in die Wege geleitet wird ([LSG HES, 12.03.2010, L 6 AS 516/09 B ER](#)).

In einem solchen Fall ist zu prüfen:

- Handelt es sich um eine selbstgenutzte und im Sinne des [§ 12 Abs. 3 Nr. 5 SGB II](#) angemessene Immobilie?
- Kommt eine Tilgungsaussetzung oder –streckung in Betracht?
- Verfügt der Leistungsberechtigte über Schonvermögen?
- Ist der dauerhafte Erhalt des Wohnraums gesichert?

Der Leistungsberechtigte muss alles unternehmen, um die Tilgung während des Hilfebezuges so niedrig wie möglich zu halten ([LSG BRB, 25.09.2009, L 32 AS 412/08](#)).

Wurde die Immobilie zu einem Zeitpunkt erworben, in dem bereits Hilfebedürftigkeit bestand, steht dies der Annahme eines Ausnahmefalls entgegen. Das heißt, in einem solchen Fall ist die Tilgung nicht zu berücksichtigen ([BSG, 16.02.2012, B 4 AS 14/11 R](#)).

Eine Übernahme der Tilgung scheidet auch aus, wenn die Tilgung nicht nur für einen begrenzten Zeitraum zu übernehmen wäre, um die Wohnung auf Dauer zu sichern. Das setzt grundsätzlich voraus, dass der Leistungsberechtigte nach diesem Zeitraum selbst zur weiteren Rückzahlung des Darlehens fähig ist ([OVG Bremen, 20.05.2008, S2 B 203/08, S2 B 204/08](#)).

Kommt ausnahmsweise die Übernahme der Tilgung in Betracht, ist diese als Beihilfe zu gewähren, soweit die gesamten Finanzierungskosten (= Zinsen und Tilgung) unterhalb des Richtwertes liegen. Für die darüber liegende unvermeidliche Tilgung kann ein Darlehen in Betracht kommen, wenn die Aufwendungen insgesamt wirtschaftlich sind. Dies ist in der Regel der Fall, wenn der Richtwert nicht mehr als 20% überschritten wird.

8.2 Aufwendungen

Als Aufwendung für die Unterkunft muss jede Zahlungsverpflichtung betrachtet werden, bei deren Nichterfüllung der Gläubiger einen Anspruch auf Räumung der Wohnung erlangen kann und deren zu Grunde liegendes Rechtsgeschäft die Überlassung von Wohnraum zum Gegenstand hat. Hierunter fallen auch Zahlungen aufgrund eines Erbfolgevertrages an den Miteigentümer zum Ausgleich dessen Nichtnutzung des Sondereigentums

([LSG BRB, 04.12.2013, L 14 AS 449/10](#)) oder eine Nutzungsentschädigung nach §§ 743 ff. BGB, die für die alleinige Überlassung von Wohnraum an Miteigentümer zu zahlen ist. Eine Nutzungsentschädigung nach § 1361b Abs. 3 Satz 2 BGB ist nur insofern zu berücksichtigen, wie sie die Überlassung von Wohnraum ausgleichen soll; umfasst die Nutzungsentschädigung auch Unterhalt, bleibt dieser außer Betracht (BSG, 19.08.2015, B 14 AS 13/14 R).

**Nutzungs-
entschädigung**

§ 12 Abs. 3 Nr. 5 SGB II schützt zwar den Leistungsberechtigten vor der Verwertung seines Wohneigentums, das verpflichtet jedoch nicht den Leistungsträger, auf unbestimmte Zeit beliebig hohe Kosten für das Eigentum zu berücksichtigen. Zweck der Regelung ist nicht, den Vermögenswert „Immobilie“ zu schützen, sondern die Wohnung zur Erfüllung des Grundbedürfnisses „Wohnen“ ([BSG, 15.04.2008, B 14/7b AS 34/06 R](#)).

Bei der Frage nach der Angemessenheit der Unterkunft gelten für Mieter und Hauseigentümer einheitliche Kriterien.

Daher gilt auch für Wohneigentum:

Die tatsächlichen Aufwendungen sind zu berücksichtigen, wenn sie angemessen sind; unangemessene Aufwendungen so lange wie es dem Leistungsberechtigten nicht zumutbar ist, die Kosten zu senken.

**keine Übernahme
unangemessener
Aufwendungen**

Anhaltspunkte für die Frage, welche Aufwendungen für Wohneigentum zu berücksichtigen sind, liefert § 7 Abs. 2 der DVO zu § 82 SGB XII ([BSG 24.02.2011, B 14 AS 61/10 R](#)).

Die Aufwendungen für das Wohneigentum sind im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit zu berücksichtigen und regelmäßig nicht auf längere Zeiträume zu verteilen ([BSG, 24.02.2011, B 14 AS 61/10 R](#)).

8. 2. 1 Zinsen

Die Zinsen sind nachzuweisen, z. B. durch die Kontoauszüge oder eine Bestätigung des Darlehensgebers. Bei den meisten Kreditinstituten können die Leistungsberechtigten einen aktuellen Leistungsplan/ Zins- und Tilgungsplan anfordern. Da die Zinsen in der Regel monatlich geringer werden, sind die tatsächlich im Bewilligungszeitraum anfallenden Zinsen zu Grunde zu legen.

Zinsen

Es sind nur die Zinsen für Darlehen zu berücksichtigen, die mit dem Erwerb oder der Errichtung des Wohneigentums unmittelbar in Zusammenhang stehen. Zinsen für ein Darlehen, das z. B. für eine Einbauküche oder eine spätere Dachsanierung aufgenommen wurde, sind nicht zu berücksichtigen. Gelegentlich hat der Leistungsberechtigte umgeschuldet und ältere Darlehen, z. B. für PKW oder Möbel, mit in die Hausbelastung aufgenommen. Auch solche Zinsen sind nicht zu berücksichtigen.

Als Maßstab für die Angemessenheit von Zinsen gilt die ortsübliche Kaltmiete (vgl. [BSG, 15.04.2008, B 14/7b AS 34/06 R](#); [LSG BRB, 19.01.2007, L 5 B 1101/06 AS ER](#)). Der Gleichheitsgrundsatz rechtfertigt keine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern.

Angemessenheit

Im **Vergleichsraum Nordkreis** sind folgende Werte angemessen im Sinne der Brutto-Kaltmiete:

Wohnfläche	2020/2021	2018/2019	2016/2017	2014/2015
bis 50 m ²	7,56 €/ m ²	7,37 €/ m ²	6,94 €/ m ²	6,79 €/ m ²
von 51 – 65 m ²	7,25 €/ m ²	7,07 €/ m ²	6,56 €/ m ²	6,41 €/ m ²
von 66 – 80 m ²	7,00 €/ m ²	6,82 €/ m ²	6,70 €/ m ²	6,55 €/ m ²
von 81 – 95 m ²	6,73 €/ m ²	6,56 €/ m ²	6,39 €/ m ²	6,24 €/ m ²
ab 96 m ²	6,87 €/ m ²	6,70 €/ m ²	6,52 €/ m ²	6,37 €/ m ²

Im **Vergleichsraum Südkreis** sind folgende Werte angemessen im Sinne der Brutto-Kaltmiete:

Wohnfläche	2020/2021	2018/2019	2016/2017	2014/2015
bis 50 m ²	7,50 €/ m ²	7,32 €/ m ²	6,73 €/ m ²	6,57 €/ m ²
von 51 – 65 m ²	6,66 €/ m ²	6,50 €/ m ²	6,05 €/ m ²	5,92 €/ m ²
von 66 – 80 m ²	6,69 €/ m ²	6,52 €/ m ²	6,24 €/ m ²	6,09 €/ m ²
von 81 – 95 m ²	6,52 €/ m ²	6,35 €/ m ²	6,45 €/ m ²	6,30 €/ m ²
ab 96 m ²	6,43 €/ m ²	6,26 €/ m ²	5,93 €/ m ²	5,79 €/ m ²

Welche Wohnfläche für den Leistungsberechtigten angemessen ist, richtet sich nach seinem Wohnbedarf. Dabei ist nicht die als Vermögen geschützte Wohnfläche maßgeblich, sondern die Wohnfläche, die auch Mietern zugestanden wird (vgl. [BSG, 07.11.2006, B 7b AS 2/05 R](#)). Danach gilt als angemessen:

**Wohnflächen-
bedarf**

für eine alleinstehende Person	bis zu 50 qm
für einen Haushalt mit zwei Personen	65 qm
drei Personen	80 qm
vier Personen	95 qm
fünf Personen	110 qm

Für jede weitere Person sind 15 qm zusätzlich zu berücksichtigen.

Für den **Vergleichsraum Nordkreis** ergeben sich folgende Richtwerte:

Personen in BG	2020/2021	2018/2019	2016/2017	2014/2015
1	378,00 €	368,50 €	347,00 €	339,50 €
2	471,25 €	459,55 €	426,40 €	416,65 €
3	560,00 €	545,60 €	536,00 €	524,00 €
4	639,35 €	623,20 €	607,05 €	592,80 €
5	755,70 €	737,00 €	717,20 €	700,70 €
jede weitere	+103,05 €	+100,50 €	+97,80 €	+95,55 €

Richtwert

Für den **Vergleichsraum Südkreis** ergeben sich folgende Richtwerte:

Personen in BG	2020/2021	2018/2019	2016/2017	2014/2015
1	375,00 €	366,00 €	336,50 €	328,50 €
2	432,90 €	422,50 €	393,25 €	384,80 €
3	535,20 €	521,60 €	499,20 €	487,20 €
4	619,40 €	603,25 €	612,75 €	598,50 €
5	707,30 €	688,60 €	652,30 €	636,90 €
jede weitere	+96,45 €	+93,90 €	+88,95 €	+86,85 €

Liegen die tatsächlichen Unterkunftskosten über dem Richtwert, ist der Leistungsberechtigte bereits bei seiner ersten Vorsprache über den für ihn maßgeblichen Richtwert zu informieren. Der Hinweis ist in der Akte zu dokumentieren.

Überschreiten die tatsächlichen Zinsen den Richtwert, ist der Leistungsberechtigte ggf. zur Senkung der Aufwendungen aufzufordern ([siehe 8.](#))

Nicht zu berücksichtigen sind Verzugszinsen, die die Bank als Schadensersatz zum Beispiel nach einer Kündigung des Darlehens fordert. Die Verzugszinsen dienen nicht der Finanzierung oder Erhaltung des Eigenheimes und sind deshalb keine Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 SGB II ([LSG SAN, 25.01.2018, L 2 AS 257/14](#); [LSG BWB, 22.05.2012, L 13 AS 3213/11](#)).

Verzugszinsen

8. 2. 2 Erbbauzins (früher Erbpacht)

Das Recht, auf einem fremden Grundstück ein Haus zu bauen, bezeichnet man als Erbbaurecht. Es entsteht durch Einigung und Eintragung ins Grundbuch. Das Erbbaurecht wird unkündbar für 75 – 99 Jahre gewährt; es kann verkauft und vererbt werden.

Erbbauzins

Das Erbbaurecht erlischt nach Ablauf der vereinbarten Zeit. Das Eigentum am Bauwerk geht dann auf den Grundstückseigentümer über, der zur Zahlung einer Entschädigung verpflichtet ist.

Das Erbbaurecht ist im Erbbaurechtsgesetz ([ErbbauRG](#)) geregelt.

Für die Grundstücksnutzung zahlt der Erbbauberechtigte an den Eigentümer des Grundstückes in der Regel ein wiederkehrendes Entgelt, den sog. Erbbauzins (früher Erbpacht). Dieser ist als Aufwendung im Sinne des [§ 22 SGB II](#) zu berücksichtigen. Bezüglich der angemessenen Höhe gelten die o. g. Regelungen.

8. 2. 3 Grundsteuer und Kehr-/Winterdienst

Die jährliche Grundsteuer B und die Gebühren für Kehr- und Winterdienst sind durch den aktuellen Steuerbescheid nachzuweisen und im Monat der Fälligkeit als Bedarf zu berücksichtigen ([BSG, 15.04.2008, B 14/7b 58/06 R](#)); in der Regel quartalsweise.

Grundsteuer Kehr-/Winter- dienst

Grundsteuer A ist nicht zu berücksichtigen.

Aufwendungen, die auf einen gesondert verwertbaren Teil eines Grundstückes entfallen, sind nicht zu berücksichtigen ([BSG, 15.04.2008, B 14/7b AS 34/06 R](#)).

8. 2. 4 Kanalanschluss- und Anliegerbeiträge

Bei diesen Beiträgen handelt es sich um „sonstige öffentliche Abgaben“ ([LSG NRW, 25.02.2010, L 7 AS 47/09](#)). Diese Beiträge sind grundsätzlich berücksichtigungsfähige Aufwendungen nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II.

**Anschluss-
beiträge**

Im Rahmen der Selbsthilfepflicht muss der Leistungsberechtigte zuvor die Härtefallregelungen der kommunalen Beitragssatzungen in Anspruch nehmen. Im Einzelfall verbleiben noch geringe Stundungsbeträge oder Ratenzahlungen, die als Unterkunftskosten zu berücksichtigen sind ([LSG BRB, 14.04.2016, L 29 AS 1614/12](#); [LSG SAN, 26.08.2010, L 5 AS 113/07](#); [SG Altenburg, 02.03.2009, S 23 AS 130/09 ER](#)).

Die Beträge sind im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit zu berücksichtigen, soweit sie angemessen sind. Hierbei ist abzustellen auf die Differenz der tatsächlichen zu den angemessenen Kosten der Unterkunft innerhalb eines Jahres ([BSG, 24.02.2011, B 14 AS 61/10 R](#)).

Auch diese Kosten sind nur anteilig pro Kopf zu berücksichtigen. Unerheblich ist, wer als Grundstückseigentümer von der Gemeinde wegen der Kosten in Anspruch genommen wird ([BSG, 24.02.2011, B 14 AS 61/10 R](#)).

8. 2. 5 Wasser/Abwasser

Die Aufwendungen für Wasser/Abwasser sind verbrauchsabhängig.

**Wasser/
Abwasser**

Das statistische Landesamt IT NRW hat für 2013 die Wasserabgabemenge an Privathaushalte und Kleingewerbe ermittelt. Danach verbraucht jeder Einwohner pro Tag im Oberbergischen Kreis 117,2 Liter, was einem Jahresverbrauch von 42,78 m³ entspricht. Hierin enthalten sind die Wassermengen für Autopflege und Garten. Abzüglich des Anteils der Kleingewerbe von 9% ([Bundesverband der deutschen Gas- und Wasserwirtschaft e.V.](#)) bleibt für die Privathaushalte ein jährlicher Wasserverbrauch von 38,93 m³ und somit 3,24 m³ monatlich ([statistisches Landesamt „Information und Technik Nordrhein Westfalen“](#); vgl. [LSG HAM, 11.01.2007, L 5 B 531/06](#); [SG K, 16.09.2009, S 17 AS 1/09](#); [SG Gießen, 13.10.2006, S 25 AS 420/05](#)).

Übersteigen die tatsächlichen Kosten den Richtwert allein wegen zu hohen Wasserverbrauchs, ist der höhere Bedarf, zum Beispiel auf Grund einer Erkrankung, glaubhaft zu machen.

Der aktuelle Verrechnungspreis je m³ Frischwasser und Abwasser, sowie die monatlichen Grundkosten sind dem letzten Gebührenbescheid des Wasserversorgers zu entnehmen oder dort zu erfragen.

Auf Frischwasser und Grundkosten werden 7 % Mehrwertsteuer erhoben. Abwasser ist mehrwertsteuerfrei.

Der angemessene Abschlag ist im Monat der Fälligkeit als Bedarf zu berücksichtigen. Hinweis: In der Regel werden von den Stadtwerken Abschläge nur für zehn Monate gefordert!

8. 2. 6 Abfallbeseitigung

Die jährlichen Aufwendungen für die Abfallbeseitigung sind durch den Gebührenbescheid des Abfallentsorgers nachzuweisen und im Monat der Fälligkeit zu berücksichtigen ([BSG, 15.04.2008, B 14/7b 58/06 R](#)).

Müllbeseitigung

Die empfohlene Tonnengröße sollte nicht überschritten werden. Sofern der Leistungsberechtigte zu große Abfallgefäße hat, (z. B. nachdem eine Person aus dem Haushalt ausgeschieden ist) ist ihm ein Austausch der Tonnen zuzumuten.

Die empfohlene Tonnengröße beträgt bei Restmüll:

Personen	1-2	3-4	5-8	9-12
Gefäßgröße	60 Liter	120 Liter	240 Liter	360 Liter

**empfohlene
Tonnengröße**

Kosten für die Sperrmüllabfuhr sind regelmäßig nicht zu übernehmen; sie sind in Oberberg mit den Gebühren der Abfallentsorgung abgegolten

8. 2. 7 Versicherungen

Der Beitrag zur Gebäudeversicherung ist durch die aktuelle Rechnung des Versicherers nachzuweisen und im Monat seiner Fälligkeit als Bedarf zu berücksichtigen.

**Gebäudeversi-
cherung**

Eine Eigentümerhaftpflichtversicherung gehört nicht zu den Unterkunfts-kosten eines Hauseigentümers. Es handelt sich nicht um eine Pflichtversi-cherung, ohne die das Bewohnen der Immobilie gesetzlich oder faktisch nicht möglich wäre ([SG Lüneburg, 15.10.2009, S 28 AS 593/08](#)).

8. 2. 8 Gebühren für den Schornsteinfeger

Die gesetzlich vorgeschriebenen Gebühren sind durch die Quittungen des Schornsteinfegers nachzuweisen und im Monat der Fälligkeit zu berücksichtigen.

Schornsteinfeger

8. 2. 9 Niederschlagsgebühren

Einige Kommunen erheben für die versiegelten Flächen des Grundstückes eine Gebühr. Diese Gebühr ist durch den jährlichen Gebührenbescheid nachzuweisen. Die Abschläge sind im Monat ihrer Fälligkeit zu berücksichtigen.

**Niederschlagsge-
bühren**

8. 2. 10 Stromkosten

Stromkosten für die Außenbeleuchtung und die Gartenpflege sind im Rahmen der Unterkunfts-kosten nicht zu berücksichtigen ([BSG, 07.07.2011, B 14 AS 51/10 R](#)).

8. 2. 11 Erhaltungsaufwand

Zum Erhaltungsaufwand gehören die unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur eines selbstbewohnten und angemessenen Wohneigentums (§ 22 Abs. 2 SGB II). Erhaltungsaufwand für Wohneigentum, das nicht unter den Vermögensschutz des § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II fällt, scheidet von vornherein aus; auf die Verwertbarkeit kommt es nicht an (LSG SAN, 22.10.2015, L 4 AS 431/15 B ER).

Unabweisbar sind nur zeitlich besonders dringliche Aufwendungen, die unerlässlich sind.

Zu übernehmen sind nur die angemessenen Aufwendungen: Abzustellen ist auf die gesamten Aufwendungen für die Unterkunft im laufenden und den folgenden elf Kalendermonaten.

Beispiel:

Der Leistungsempfänger und seine Ehefrau begehren 600 € für Reparaturen am Dach. Die angemessenen laufenden Aufwendungen für die Unterkunft betragen monatlich 432,90 €; bei der Berechnung des Hilfeanspruches werden 270 € Zinsen und 100 € Nebenkosten berücksichtigt. Da die Leistungsempfänger den Richtwert nicht ganz ausschöpfen, sind Reparaturkosten bis zu 754,80 € angemessen (= 12 Monate x 62,90 €). Die 600 € für die Dachreparatur sind als Zuschuss zu übernehmen.

Soweit die unabweisbaren Aufwendungen den Richtwert übersteigen, kann das Jobcenter ein Darlehen erbringen. Dieses soll dinglich gesichert werden. Bevor ein Darlehen gewährt wird, ist zu prüfen, ob der Betrag durch Schonvermögen oder auf andere Weise gedeckt werden kann (§ 42a Abs. 1 Satz 1 SGB II).

Beispiel:

Der Leistungsempfänger und seine Ehefrau begehren die Übernahme von 2.000 € für unabweisbare Reparaturen am Dach. Die angemessenen laufenden Aufwendungen für Unterkunft betragen 432,90 €; bei der Berechnung des Hilfeanspruches werden 270 € Zinsen und 100 € Nebenkosten berücksichtigt. Die Leistungsempfänger schöpfen den Richtwert zwar nicht ganz aus, Reparaturkosten sind jedoch nur bis zu 754,80 € angemessen (= 12 Monate x 62,90 €). Es sind 754,80 € als Zuschuss zu übernehmen.

Es bleiben Restkosten von 1.245,20 €. Die Leistungsempfänger verfügen über 800 € Schonvermögen, so dass noch 445,20 € als Darlehen erbracht werden können.

Eine Pauschale für die Erhaltung und die Bewirtschaftung von Wohneigentum ist nicht zu gewähren (BSG, 03.03.2009, B 4 AS 38/08 R).

**keine Pauschale
für Erhaltung**

Zwar sind bei der Berechnung des Einkommens aus Vermietung und Verpachtung Pauschalen für die Erhaltung und Bewirtschaftung mindernd zu berücksichtigen (Fachliche Hinweise zu § 11 SGB II, Ziffer 1. 4. 3), bei der Ermittlung des Unterkunftskostenbedarfs des leistungsberechtigten Eigentümers selbst ist jedoch nur konkret anstehender Erhaltungsaufwand zu berücksichtigen, der auf das unbedingt Erforderliche zu begrenzen ist.

Dafür spricht auch, dass der Gedanke der pauschalierten Leistungen zwar in die Regelleistungen eingeflossen ist, Unterkunftskosten jedoch in Höhe des im Einzelfall angemessenen Umfangs zu übernehmen sind.

Macht der Leistungsberechtigte Aufwendungen für eine konkrete Maßnahme geltend, ist zu prüfen, ob die Maßnahme der Erhaltung oder Modernisierung dient. Eine Erhaltungsmaßnahme verhindert und beseitigt drohende oder bereits entstandene Schäden; sie dient der vorbeugenden

**Erhaltungsmaß-
nahmen**

Sicherung oder Wiederherstellung des bisherigen Zustandes. Dagegen schaffen Modernisierungsmaßnahmen einen neuen Bestand; das Eigentum wird in einen höherwertigen Zustand versetzt (LSG FSB, 15.10.2008, L 16 AS 330/07).

Als wertsteigernd sind Neuerungen anzusehen, die den technischen Fortschritt in die Immobilie bringen. Dies ist z. B. der Fall, wenn Fenster und Türen nach mehreren Jahrzehnten erneuert werden müssen (LSG NRW, 27.01.2010, L 12 SO 45/08) oder die Elektroanlage nach einem Kabelbrand (LSG SAN, 09.07.2012, L 5 AS 178/12 B ER).

Maßgebend ist, ob der Erhaltungsaufwand geeignet und aus Gründen der Bausicherheit oder der Gesunderhaltung erforderlich ist, dem Leistungsberechtigten sein Eigentum zu Wohnzwecken zu erhalten. Eine Senkung des Wohnstandards ist hinzunehmen, solange dem Leistungsberechtigten ein einfacher Ausstattungsstandard bleibt, der ein menschenwürdiges Leben sicherstellt (LSG SAN, 03.12.2015, L 4 AS 466/12; LSG BWB, 26.05.2009, L 12 AS 575/09; SG Berlin, 28.07.2010, S 174 AS 21449/07).

Ein Absinken der Wohnqualität bis zu dem für Mieter geltenden einfachen Wohnstandard ist zumutbar (LSG SAN, 06.07.2010, L 5 AS 136/10 B ER). Der Austausch funktionsfähiger Einzelöfen gegen eine Gasetagenheizung wegen einer Hausstaubmilbenallergie ist nicht erforderlich (LSG BWB, 26.09.2013, L 7 AS 1121/13).

Die Aufwendungen dürfen in der Regel nicht den Standard des Eigenheims verbessern und sie müssen angemessen sein (BSG, 03.03.2009, B 4 AS 38/08 R). Die Angemessenheit bemisst sich u. a. danach, ob es Alternativen gibt und wenn ja welche (LSG HES, 28.10.2009, L 7 AS 326/09 B ER). Die langfristige Wirtschaftlichkeit ist bei der Notwendigkeit des Erhaltungsaufwandes nicht zu prüfen. Es ist darauf abzustellen, ob die Funktionsfähigkeit des Gebäudes für einfache Wohnzwecke hergestellt oder erhalten wird (LSG SAN, 03.01.2011, L 5 AS 423/09 B ER).

Zu übernehmen sind lediglich periodisch regelmäßig anfallende Aufwendungen für notwendige Kleinreparaturen, Wartungsarbeiten sowie kleinere Schönheitsreparaturen und Ausbesserungsarbeiten (LSG NRW, 30.08.2007, L 9 B 136/07 AS ER). Dazu zählen z. B.:

- einfache Reparaturen schadhafter Stellen des Daches, die das Eindringen von Wasser verhindern (LSG FSB, 18.03.2010, L 11 AS 455/09),
- die Instandsetzung eines Schornsteins, soweit diese erforderlich ist für die Funktion des Schornsteins und die Beseitigung von Gefährdungspotential (LSG SAN, 11.01.2010, L 5 AS 216/09 B ER),
- Austausch oder Reparatur einer defekten Haustür (LSG SAN, 03.01.2011, L 5 AS 423/09 B ER),
- Aufwendungen für die Beseitigung von Schimmel, soweit dieser die Gesundheit gefährden kann; optische Nachteile einer unfachmännischen Eigenleistung sind hinzunehmen (LSG SAN, 03.12.2015, L 4 AS 466/12).

Je nach Ursache können Ansprüche gegen die Gebäudeversicherung bestehen.

Bei vorsätzlichem oder grobfahrlässigem Herbeiführen der Reparaturbedürftigkeit ist ein Ersatzanspruch nach § 34 SGB II zu prüfen ([LSG SAN, 03.01.2011, L 5 AS 423/09 B ER](#)).

Nicht zum Erhaltungsaufwand gehören grundsätzlich die Kosten für

- die Erneuerung von Fenstern, Dachrinnen und Fallrohren oder einer umfangreichen Dachsanierung nach Sturmschaden ([LSG NRW, 19.10.2007, L 1 B 38/07 AS](#); [LSG NRW, 30.08.2007, L 9 B 136/07 AS ER](#)),
- einen Fassadenanstrich; es sei denn, es bestehen bereits erhebliche Schäden oder solche sind zu befürchten ([LSG FSB, 16.07.2009, L 11 AS 447/08](#)),
- Rollläden und deren Reparatur ([LSG HES, 28.09.2009, L 7 AS 334/09 B ER](#)),
- den Neubau einer Abwassersammelgrube; zunächst ist die Instandsetzung einer vorhandenen Grube zu prüfen, sowie andere kostengünstigere Alternativen ([SG Berlin, 28.07.2010, S 174 AS 21449/07](#); [LSG SAN, 06.07.2010, L 5 AS 136/10 B ER](#)); das gilt auch, wenn der Neubau erforderlich ist, um die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften sicherzustellen ([LSG SAN, 22.05.2014, L 2 AS 172/14 B ER](#)),
- den Schnitt einer Hecke oder andere Gartenpflege ([LSG FSB, 19.07.2010, L 11 AS 441/10 NZB](#)),
- die Erneuerung einer Toranlage auf dem Hausgrundstück ([LSG NSB, 24.05.2011, L 13 AS 274/10](#)),
- die Trockenlegung eines Eigenheims ([LSG SAN, 22.12.2010, L 2 AS 425/10 B ER](#)),
- ein „Dachtuning“; dabei handelt es sich um eine reine Verschönerungsmaßnahme, die lediglich zu einer optischen Veränderung der Oberfläche des Bestandes führt und die Restnutzungsdauer nicht verlängert ([SG Köln, 28.09.2017, S 20 AS 4515/15](#)).

Bei Wohnungseigentümern ist die von der Eigentümergemeinschaft beschlossene monatliche Instandhaltungsrücklage zu berücksichtigen, da er sich von diesen Kosten nicht befreien kann (§ 16 Abs. 2 WEG; [LSG BWB, 26.01.2007, L 12 AS 3932/06](#)). Ohne einen solchen Beschluss ist eine Instandhaltungsrücklage nicht zu berücksichtigen ([BSG, 22.08.2012, B 14 AS 1/12 R](#)). Im Einzelfall ist zu prüfen, ob die Rücklage der Höhe nach angemessen ist ([LSG FSS, 26.11.2009, L 7 AS 219/08](#)). Nach dem WEG sind die Instandhaltungskosten im Verhältnis der Miteigentumsanteile auf die Eigentümer aufzuteilen (§ 16 Abs. 1 WEG). Bei Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft ist grundsätzlich das Gebot der Wirtschaftlichkeit

**Instandhaltungs-
rücklage**

zu beachten und auf die finanzielle Leistungsfähigkeit der Wohnungseigentümer Rücksicht zu nehmen. Das gilt ausnahmsweise nicht, wenn die sofortige Sanierung des Gemeinschaftseigentums zwingend erforderlich ist (BGH, 17.10.2014, V ZR 9/14).

In bestimmten Fällen ist ein einstimmiger Beschluss erforderlich. Das ist der Fall, wenn das in § 14 Nr. 1 WEG definierte Maß der Beeinträchtigung durch bauliche Veränderungen überschritten wird. Überschritten ist es vor allem, wenn damit eine Wertminderung verbunden ist, zum Beispiel durch den Bau einer Mobilfunksendeanlage auf dem Haus (BGH, 24.01.2014, V ZR 48/13).

8. 3 Aufteilung bei Vermietung

**vermieteter
Wohnraum**

Sofern der Leistungsberechtigte einen Teil seines Eigentums vermietet hat, sind die genannten Aufwendungen anteilig auf den Leistungsberechtigten und seine/n Mieter umzulegen. Bei der Bedarfsberechnung sind für den Leistungsberechtigten nur die Kosten zu berücksichtigen, die auf seinen Haushalt entfallen.

8. 4 Nebenkosten bei Eigentumswohnungen

Hausgeld

Bei Eigentumswohnungen ist es üblich, dass der Wohnungseigentümer neben seinen Grundsteuern einen monatlichen Abschlag für die übrigen Nebenkosten an eine Hausverwaltung zahlt (sog. Hausgeld). Dieser Abschlag ist wie bei Mietwohnungen zu berücksichtigen.

Enthält das Hausgeld eine Instandhaltungsrücklage, ist diese zu berücksichtigen; Faustregel: 1 €/ m² (LSG BWB, 26.01.2007, L 12 AS 3932/06).

8. 5 Berechnungshilfe

Zur Ermittlung der Unterkunftskosten bei Wohneigentum ist ausschließlich die Arbeitshilfe „Wohneigentum“ zu verwenden.

**Arbeitshilfe
„Wohneigentum“**

9. Senkung unangemessener Unterkunftskosten

Kostensenkung

Sind die tatsächlichen Unterkunftskosten im Einzelfall unangemessen, sind die unangemessenen Kosten nur solange zu berücksichtigen, wie es dem Leistungsberechtigten nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Kosten zu senken; z. B. durch Umzug oder Untervermietung. Das setzt voraus, dass der Leistungsberechtigte entsprechende sachliche Gründe vorbringt oder diese sonst ersichtlich sind (BSG, 16.05.2012, B 4 AS 109/11 R).

Auch sollte der Leistungsberechtigte mit dem Vermieter über eine Mietsenkung (für die Zeit der Arbeitslosigkeit) sprechen.

In der Regel sind die unangemessenen Kosten längstens für sechs Monate zu berücksichtigen. Sie können darüber hinaus berücksichtigt werden,

wenn die Senkung der Aufwendungen unwirtschaftlich wäre unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen (§ 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II). Dies ist in der Regel der Fall, wenn

- voraussehbar ist, dass der Leistungsberechtigte in Kürze aus der Hilfe ausscheidet, z. B. weil er eine Arbeit aufnimmt oder in Rente geht oder
- die unangemessenen Aufwendungen geringere Kosten verursachen als ein Wohnungswechsel; der Umzug muss regelmäßig nicht gefordert werden, wenn die Mehrkosten nicht mehr als 10% der angemessenen Aufwendungen betragen. So ist z. B. bei einer Einzelperson im Wohnungstyp I ein Umzug unwirtschaftlich, wenn die tatsächlichen Aufwendungen 374,00 € (= 340,00 € + 10%) nicht übersteigen.

„10 % – Regel“

Sofern unangemessene Aufwendungen übernommen werden, sind die Entscheidungsgründe zu dokumentieren.

Erforderlich ist eine Prognoseentscheidung, die alle Umstände des Einzelfalls berücksichtigt. Eine Kostensenkungsaufforderung zu einem späteren Zeitpunkt bleibt möglich.

Eine Kostensenkungsaufforderung ist kein Verwaltungsakt (BSG, 15.05.2016, B 4 AS 36/15 R).

9. 1 Zumutbarkeit

Ob dem Leistungsberechtigten eine Senkung der Unterkunftskosten – auch durch einen Umzug – zugemutet werden kann, ist nach den Besonderheiten des Einzelfalls zu entscheiden.

**Besonderheiten
des Einzelfalls**

Alleine die typischerweise mit einem Umzug verbundenen Belastungen machen einen Umzug nicht unzumutbar; es muss sich schon um eine vom Durchschnitt abweichende Belastung handeln, wie Gebrechlichkeit, schwere Erkrankung, Behinderung, ohnehin aus anderem Grund anstehender Umzug oder alsbaldiges Ausscheiden aus dem Leistungsbezug (LSG NRW, 17.04.2009, L 19 B 75/09 AS ER).

Macht der Leistungsberechtigte gesundheitsbedingte Umzugshindernisse geltend, ist u. U. eine amtsärztliche Klärung erforderlich (BSG, 20.08.2009, B 14 AS 41/08 R; LSG NRW, 20.07.2009, L 7 B 182/09 AS). Es gilt der Grundsatz: Gesundheitsstörungen sind vorrangig mit medizinischen Mitteln zu begegnen bis hin zur vorübergehenden stationären Behandlung (LSG BRB, 17.12.2018, L 31 AS 2158/18 B ER).

Der Bezug einer Alters- oder Erwerbsunfähigkeitsrente ist kein Indiz für die Unzumutbarkeit eines Umzuges.

Die Gründe der Unzumutbarkeit sind regelmäßig zu prüfen.

Zur Senkung unangemessener Unterkunftskosten ist es dem Leistungsberechtigten zumutbar, sein Wohneigentum aufzugeben (BSG, 27.02.2008, B 14/7b AS 70/06 R). Unerheblich ist, in welchem Zeitraum der Leistungsberechtigte sein Eigentum verkaufen kann; der Wechsel der Wohnung ist

nicht notwendig an den Verkauf geknüpft ([BSG, 02.07.2009, B 14 AS 32/07 R](#)).

Zumutbar ist ein Umzug auch dann, wenn der Leistungsberechtigte zur Senkung der Unterkunftskosten gezwungen ist, seine Wohngemeinschaft aufzugeben. Abzustellen ist nur auf den Leistungsberechtigten, die Belange der Mitbewohner bleiben unbeachtet ([LSG BRB, 09.12.2008, L 32 B 2223/08 AS ER](#)).

Auch wenn ein Mietverhältnis bereits seit vielen Jahren besteht, ist dem Leistungsberechtigten ein Umzug zuzumuten ([LSG NRW, 16.02.2009, L 19 AS 62/08](#); [LSG BRB, 24.04.2009, L 32 AS 923/07](#)).

Auch die bloße Gefahr, Möbel nach einem Umzug nicht mehr benutzen zu können, begründet nicht die Unzumutbarkeit eines Umzuges. Der Leistungsberechtigte muss durch sorgsames Abbauen der Möbel deren Wiederaufbau ermöglichen ([LSG BWB, 19.01.2010, L 13 AS 3303/08](#)).

Vorübergehend unzumutbar kann ein Umzug sein, wenn die bisher angemessene Unterkunft nach einer Änderung im Haushalt unangemessen wird. Verstirbt z. B. eine Person oder zieht aus der Wohnung aus, die dauerhaft im Haushalt gelebt hat, ist ein Umzug in der Regel für sechs Monate unzumutbar ([BSG, 16.04.2013, B 14 AS 28/12 R](#)).

Unzumutbar kann ein Umzug auch dann sein, wenn eine Person der Bedarfsgemeinschaft inhaftiert ist und die Aufwendungen für die in der Wohnung verbleibenden Personen unangemessen werden. Dabei kommt es darauf an, um welchen Betrag der Richtwert überschritten wird, wie lange die Haft dauert und ob die Person nach der Haft voraussichtlich wieder in den Haushalt zurückkehrt ([LSG BRB, 05.11.2008, L 20 B 1902/08 AS ER](#)).

Erst bei einem langfristigen Aufenthalt im Ausland oder in einer stationären Einrichtung, kann es für die verbleibende Bedarfsgemeinschaft zumutbar sein, die Gesamtkosten zu mindern und die Wohnverhältnisse anzupassen. Ein langfristiger Aufenthalt ist nicht anzunehmen, wenn er im Vorhinein auf weniger als sechs Monate beschränkt ist ([BSG, 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R](#)).

Das gilt auch für Kinder in Jugendhilfeeinrichtungen oder anderen Maßnahmen der Jugendhilfe. Ob ein Wohnbedarf in der Herkunftsfamilie besteht, hängt wesentlich ab vom Hilfeplan nach [§ 36 SGB VIII](#). Im Einzelfall ist beim Jugendamt nachzufragen, ob eine Rückführung in die Familie geplant ist oder ob regelmäßige Besuche im Elternhaus vereinbart sind.

**Kinder in
Obhutnahme**

Das MAGS NRW „geht davon aus, dass Leistungsberechtigte, die durch eine konjunkturell bedingte Kurzarbeit hilfebedürftig geworden sind, grundsätzlich nicht zu einer Kostensenkung aufzufordern sind“ (Erlass vom 08.05.2009 – II B 4-3733). Das Wort „grundsätzlich“ zeigt, Kurzarbeit schließt eine Aufforderung zur Kostensenkung nicht generell aus. Hier muss es Ausnahmen geben können, vor allem, wenn die Kosten der Unterkunft erheblich über dem Richtwert liegen. Nach wie vor kommt es auf die Besonderheiten des Einzelfalls an.

Kurzarbeit

9. 2 Verfügbarkeit von Wohnraum

Ein Wohnungswechsel kann nur gefordert werden, wenn im Bedarfszeitraum eine nach Preis und Größe angemessene Wohnung auf dem Wohnungsmarkt verfügbar ist.

Verfügbarkeit von Wohnraum

Der Leistungsberechtigte darf nur auf Wohnungen verwiesen werden, die ihm einen Verbleib in seinem sozialen Umfeld ermöglichen (BSG, 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R). Darunter versteht man die Möglichkeit, gewachsene soziale Kontakte, also den Freundeskreis, und gegebenenfalls den Kontakt zu am gleichen Ort lebenden Verwandten aufrechterhalten zu können. Nicht garantiert werden kann dagegen die Beibehaltung des unmittelbaren Umfeldes, das heißt z. B. die Möglichkeit, in den gewohnten Geschäften einzukaufen (LSG BRB, 16.04.2008, L 29 B 2215/07 AS ER).

Soziales Umfeld

Ein Verbleib im sozialen Umfeld ist in der Regel gegeben, wenn die neue Wohnung in einem Umkreis von ca. 15 km liegt (LSG HES, 23.07.2007, L 9 AS 91/06). Besondere Lebenssituationen sind zu berücksichtigen und können den Radius vergrößern oder verkleinern.

Beruft sich der Leistungsberechtigte darüber hinaus darauf, sich örtlich nicht verändern zu können, müssen besondere Gründe vorliegen (BSG, 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R). Hierfür kommen vor allem grundrechtsrelevante oder Härtefälle in Betracht. Dazu gehört z. B. die Rücksicht auf

- minderjährige schulpflichtige Kinder, die durch einen Umzug nicht zum Schulwechsel gezwungen werden sollen,
- Alleinerziehende, die zur Betreuung ihrer Kinder auf eine besondere Infrastruktur angewiesen sind, die bei einem Umzug verloren ginge und nicht ersetzt werden könnte,
- Behinderte oder Pflegebedürftige und ihre betreuenden Familienangehörigen, die auf eine besondere wohnungsnaher Infrastruktur angewiesen sind.

Im Einzelfall ist zu klären, ob der potenzielle Vermieter bereit ist, an Leistungsberechtigte zu vermieten (BSG, 19.03.2008, B 11 b AS 43/06 R).

Das Angebot auf dem Wohnungsmarkt ist zu beobachten und zu dokumentieren. Zu diesem Zweck ist es erforderlich, das Wohnungsangebot in den regionalen Zeitungen sowie im Internet regelmäßig zu beobachten und Angebote für angemessenen Wohnraum zu sammeln. Diese Sammlung ist fortzuschreiben. Außerdem ist eine enge Kooperation mit den kommunalen Wohnungsämtern angeraten, die einen Überblick über die öffentlich geförderten Wohnungen in der Gemeinde haben.

Steht dem Leistungsberechtigten während des Bedarfszeitraums keine Unterkunftsalternative zur Verfügung, ist die bewohnte Wohnung als einzig verfügbare und zugängliche Wohnung auf dem örtlichen Wohnungsmarkt zu betrachten. Dies hat zur Folge, dass der Leistungsberechtigte vorübergehend Anspruch auf Übernahme der tatsächlichen Unterkunftskosten hat.

9. 3 Aufforderung zur Kostensenkung

Ist eine Senkung der unangemessenen Kosten möglich und zumutbar, ist der Leistungsberechtigte aufzufordern, sich intensiv um die Senkung der Aufwendungen zu bemühen.

Aufforderung

Die Aufforderung zur Kostensenkung ist schriftlich vorzunehmen und zu begründen. Das Schreiben sollte Angaben darüber enthalten, wie die Bemühungen zur Kostensenkung dokumentiert werden können, z. B. Eintragung als Wohnungssuchender beim örtlichen Wohnungsamt oder bei Wohnungsbaugesellschaften, Bewerbungen auf Mietangebote in Zeitungen, schriftliche Absagen von Vermietern, Zeitungsausschnitte des örtlichen Wohnungsangebots mit Kennzeichnung der Angebote angemessener Wohnungen, die verfolgt wurden, einschl. überprüfbarer Angaben zu mündlichen Absagen wie Name und Anschrift des Gesprächspartners, Begründung der Absage. Die Nachweise über Bemühungen sind innerhalb im Anschreiben festzusetzender Frist (z. B. monatlich) vorzulegen.

Das zu verwendende Anschreiben ist in der Ablage eingestellt ([Mietwohnungen/ Eigentum](#)).

Musterschreiben

Scheidet der Leistungsberechtigte aus der Hilfe aus, wirkt die Kostensenkungsaufforderung dem Grunde nach ein Jahr fort. Stellt er nach Ablauf eines Jahres erneut einen Antrag, ist er erneut zur Kostensenkung aufzufordern ([LSG NSB, 18.05.2009, L 9 AS 529/09 B ER](#)).

**Unterbrechung
des Leistungsbe-
zuges**

Stellt er den Antrag vor Ablauf eines Jahres erneut, kommt es darauf an, ob die Hilfebedürftigkeit in der Zwischenzeit dem Grunde nach beendet war und der Betroffene im Zeitraum der fehlenden Hilfebedürftigkeit die Aufwendungen für die Unterkunft aus eigenen Mitteln decken konnte (z. B. auf Grund von Arbeit). Ist dies der Fall, konnte von ihm ein Umzug weder verlangt werden, noch war er ihm zumutbar. Dem Leistungsberechtigten ist eine nach den Umständen des Einzelfalles bemessene erneute Schonfrist zur Kostensenkung einzuräumen ([LSG NSB, 27.07.2018, L 11 AS 561/18 B ER](#); [SG Köln, 29.09.2011, S 30 AS 2254/10](#)).

Senkt der Leistungsberechtigte seine Aufwendungen durch Untervermietung, mindern die Mieteinnahmen den Unterkunftsbedarfs des Leistungsberechtigten. Auf den KdU-Bedarf anzurechnen sind jedoch nur die Einnahmen, die auf Flächen entfallen, die zu Wohnzecken angemietet worden sind oder untrennbarer Gegenstand des Mietvertrages sind. Einnahmen aus der Untervermietung von Geschäftsräumen, Garagen oder Stellplätzen, die gesondert angemietet wurden, sind als Einkommen im Sinne des § 11 SGB II zu berücksichtigen ([BSG, 06.08.2014, B 4 AS 37/13 R](#)).

Untervermietung

Der Untermietvertrag alleine mindert jedoch nicht die Mietzahlungen des Hauptmieters; die Untermiete muss tatsächlich zufließen ([BSG, 29.11.2012, B 14 AS 161/11 R](#)). Als Einkommen im Sinne des § 11 SGB II sind nur die Mieteinnahmen zu berücksichtigen, die den eigenen Bedarf überschreiten (vgl. [Hinweise zum § 11 SGB II, Rd. 11.72](#)).

9. 4 Frist

Die in [§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II](#) genannte Frist von sechs Monaten ist keine Such- und Überlegungsfrist, die der Leistungsberechtigte nach Belieben ausschöpfen kann. Er hat sich vielmehr umgehend um eine Kostensenkung zu bemühen ([BSG, 16.05.2012, B 4 AS 109/11 R](#)).

Sechs-Monats-Frist

Keinesfalls sind die tatsächlichen Unterkunftskosten routinemäßig für sechs Monate zu übernehmen und dann auf den angemessenen Betrag herabzusetzen.

Der Zusatz „in der Regel“ lässt in begründeten Einzelfällen eine Verlängerung oder Verkürzung der Frist zu.

Bei Mietwohnungen ist dem Leistungsberechtigten ein Umzug frühestens nach Ablauf der Kündigungsfrist zumutbar. Diese beträgt in der Regel drei Monate.

9. 4. 1 Fristverlängerung

An eine Verlängerung der Frist ist ein enger Maßstab anzulegen. Es müssen ganz besondere Umstände gegeben sein, wobei sich der Leistungsberechtigte mit der gleichen Intensität um angemessenen Wohnraum bemühen muss wie es der Fall wäre, wenn er aus persönlichen Motiven heraus die Wohnung wechseln wollte ([LSG FSB, 14.12.2007, L 7 AS 162/07](#)).

Fristverlängerung

Eine Verlängerung der Frist kommt dann in Betracht, wenn z. B.

- für den Leistungsberechtigten auf Grund einer Behinderung (Erdgeschosswohnung bei Gehbehinderten) oder der Anzahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft (Familien mit mehr als drei Kindern) nur ein eingeschränkter Wohnungsmarkt existiert
- oder wenn angemessener Wohnraum zur Zeit nachweislich nicht verfügbar ist.

Eine Verlängerung der Frist ist auch möglich, wenn dem Leistungsberechtigten wegen konkret anstehenden Änderungen oder schlüssigen Plänen, eine Kostensenkung unzumutbar ist ([BSG, 19.03.2008, B 11b AS 41/06 R](#)). Dies ist z. B. der Fall, wenn der Leistungsberechtigte den Mietvertrag für die angemessene Wohnung bereits unterschrieben hat, der Umzug jedoch erst zwei Monate nach Ablauf der 6-Monats-Frist möglich ist.

Der Umzug aus einer Eigentumsimmobilie in eine Mietwohnung kann u. U. mit einem höheren Zeitaufwand verbunden sein. In diesem Fall ist die Frist nicht zu verlängern; es kommen ggf. Leistungen als Darlehen in Betracht ([BSG, 27.02.2008, B 14/7b AS 70/06 R](#)).

9. 4. 2 Fristverkürzung

Liegen die Kosten erheblich über dem Richtwert, muss auf eine schnelle Senkung der Kosten gedrängt werden, denn so würden sich auch Personen verhalten, die ihre Unterkunftskosten aus ihren eigenen, beschränkten Mitteln aufbringen müssen.

Fristverkürzung

Weigert sich der Leistungsberechtigte ohne akzeptablen Grund, bei der Kostensenkung mitzuwirken, oder werden nur unzureichende Nachweise über die Kostensenkungsbemühungen erbracht, sind sofort nur noch die angemessenen Kosten zu übernehmen. Viele Leistungsberechtigte ziehen es auch von vornherein vor, in der bisherigen Wohnung zu verbleiben und den nicht gedeckten Bedarf aus den Regelleistungen selbst zu tragen (vgl. 8. 6). Auch dann sind sofort nur noch die angemessenen Kosten zu berücksichtigen. Der Wille des Leistungsberechtigten ist sofort bei Antragstellung zu ergründen, um unnötige Kosten zu vermeiden.

Der Leistungsberechtigte kann auf einen Teil der Unterkunftskosten verzichten, damit diese im angemessenen Rahmen bleiben. Der Verzicht ist schriftlich zu erklären und verbindlich, solange der Leistungsbezug dauert ([LSG BRB, 25.09.2009, L 32 AS 1758/08](#)).

Prüffragen „Kostensenkung“

1. *Übersteigen die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung die Angemessenheitsgrenze?*
2. *Wäre eine Kostensenkung wirtschaftlich unter Berücksichtigung der Kosten eines Wohnungswechsels?*
3. *Ist eine Kostensenkung unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls zumutbar?*
4. *Hat der Leistungsberechtigte Kenntnis von seiner Kostensenkungspflicht?*
5. *Steht im sozialen Umfeld eine Unterkunftsalternative zur Verfügung?*
oder
6. *Ist dem Leistungsberechtigten eine Kostensenkung auf andere Weise möglich?*

9. 5 Absenken der Unterkunftskosten

Gibt es nachweislich angemessenen Wohnraum auf dem örtlichen Wohnungsmarkt, bemüht sich der Leistungsberechtigte jedoch nicht oder nicht ausreichend darum, sind nach Ablauf der gesetzten Frist die Unterkunftskosten für die bewohnte Wohnung auf den Richtwert zu beschränken.

Absenken der Unterkunftskosten

Bearbeitungshinweis ALLEGRO:

Die Unterkunftskosten sind individuell nach Grundmiete und kalten Nebenkosten zu erfassen, dies gilt auch für den gedeckelten Betrag.

Beispiel:

Die angemessenen Kosten betragen 375,00 €. Die tatsächliche Grundmiete beträgt 350 € und die kalten Nebenkosten 70 €. Die tatsächlichen Kosten übersteigen den Richtwert um 45,00 €.

Der Faktor „Grundmiete“ übersteigt den durchschnittlichen Betrag für Kaltmieten von 281,00 € um 94,00 €. Der Faktor „Nebenkosten“ hingegen liegt 24,00 € unter den durchschnittlichen Nebenkosten von 94,00 €.

In ALLEGRO sind die tatsächlichen Nebenkosten zu erfassen. Mit den „verbleibenden“ 24,00 € ist nach der Produkttheorie die Grundmiete auszugleichen, so dass in ALLEGRO noch 305,00 € Grundmiete zu erfassen sind (= 281,00 € + 24,00 €).

Der Leistungsberechtigte bemüht sich ausreichend, wenn er mit der gleichen Intensität eine Wohnung sucht, als wenn er aus eigener Motivation heraus umziehen wollte (LSG FSB, 11.08.2008, L 7 B 561/08 AS ER). Der Leistungsberechtigte muss seine Bemühungen dokumentieren. Allein das Eintragen-lassen in eine Warteliste bei einer Wohnungsgesellschaft erfüllt die Anforderung nicht (LSG BWB, 05.07.2010, L 1 AS 3815/09).

Die Entscheidung über die Senkung der Unterkunftskosten ist durch Bescheid mitzuteilen und ausreichend zu begründen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die vollen Mietkosten regelmäßig zu begleichen sind und vor Abschluss eines Mietvertrages die Zusicherung zu den neuen Aufwendungen einzuholen ist.

Werden unangemessene Unterkunftskosten vorübergehend berücksichtigt, sind Leistungen regelmäßig nur für sechs Monate zu bewilligen (§ 41 Abs. 3 Nr. 2 SGB II). Wurden Leistungen trotz unangemessener Aufwendungen versehentlich für 12 Monate bewilligt, war der Bewilligungsbescheid von Beginn an rechtswidrig und kann nur unter den Voraussetzungen des § 45 SGB X zurückgenommen werden (LSG MVP, 06.11.2018, L 10 AS 271/18 B ER).

Berücksichtigung unangemessener Kosten während der Schonfrist

Überschreitet die „Schonfrist“ des § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II den Bewilligungszeitraum, sind die verbleibenden Monate in den nächsten Bewilligungszeitraum zu übertragen.

Beispiel:

Der eLB beantragt ALG II am 14.03.2019; seine Unterkunftskosten sind unangemessen. Mit Bescheid vom 22.03.2019 werden Leistungen für die Zeit 01.03. – 31.08.2019 unter Berücksichtigung der tatsächlichen KdU bewilligt.

Mit Schreiben vom 25.03.2019 wird der eLB zur Kostensenkung aufgefordert; der Sechsmonats-Zeitraum des § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II beginnt am 01.04.2019 und endet am 30.09.2019.

Im anschließenden Bewilligungszeitraum sind für die Zeit 01.09.- 30.09.2019 die tatsächlichen KdU zu berücksichtigen, für die Zeit 01.10.2019 – 28.02.2020 sind nur angemessene Aufwendungen zu Grunde zu legen. Die Absenkung der KdU ist im Bewilligungsbescheid zu erläutern.

9. 6 Aufbringen eines Fehlbetrages

Werden aus den vorstehenden Gründen nur noch die angemessenen Unterkunftskosten berücksichtigt, ist es dem Leistungsberechtigten zu überlassen, den Fehlbetrag aus den Regelleistungen oder aber nicht anzurechnendem Einkommen (z. B. Freibeträge, Pflegegeld, Elterngeld) aufzubringen. Bei geringen Fehlbeträgen dürfte dies auch problemlos möglich sein. Hierzu ist der Leistungsberechtigte in der Regel zu beraten.

Fehlbetrag

Bei höheren oder erheblichen Fehlbeträgen muss der Leistungsberechtigte jedoch die Herkunft der Mittel nachweisen. Es kann sich sonst der Verdacht ergeben, dass Einkommen oder Vermögen verschwiegen wird.

Zuwendungen von Dritten zur Deckung der Unterkunftskosten sind allgemein als Einkommen zu berücksichtigen; sie sind jedoch nicht auf den Regelbedarf anzurechnen, sondern auf die Kosten für Unterkunft und Heizung (LSG BRB, 26.01.2011, L 28 AS 2276/07). Dies gilt auch, wenn sie ausdrücklich zur Deckung des Fehlbetrages bestimmt sind. Die Ausnahmeregelung in § 11a Abs. 5 SGB II greift nicht, da die Berücksichtigung nicht grob unbillig wäre. Bei hohen Zuwendungen würde darüber hinaus die Lage des Leistungsberechtigten so günstig beeinflusst, dass daneben SGB – II – Leistungen nicht mehr gerechtfertigt wären.

10. Wohnungswechsel

10. 1 Zusicherung

Vor der Anmietung einer Wohnung soll der Leistungsberechtigte die Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Wohnung einholen. Eine Zusicherung ist nicht mehr zu erteilen für eine bereits angemietete und bewohnte Wohnung (LSG BWB, 16.12.2010, L 7 AS 6055/09; SG K, 29.03.2011, S 32 AS 4740/10); mit dem Umzug ist das Rechtsschutzbedürfnis entfallen (BSG, 06.04.2011, B 4 AS 5/10 R). Ferner sieht das Gesetz eine isolierte Feststellung der Angemessenheit der Kosten einer bereits bewohnten Unterkunft nicht vor (BSG, 22.11.2011, B 4 AS 219/10 R).

Zusicherung zu den neuen Aufwendungen

Das Zusicherungsverfahren hat nur eine Aufklärungs- und Warnfunktion. Es zielt allein darauf, dem Leistungsberechtigten, vor dem Vertragsabschluss und einem Umzug, Klarheit über die Angemessenheit der Aufwendungen für die neue Unterkunft zu verschaffen und so Streitigkeiten über die Angemessenheit vorzubeugen.

Zieht ein Leistungsberechtigter ohne Zusicherung um und der Umzug war nicht erforderlich (vgl. 10.1), ist für die zu berücksichtigenden Aufwendungen maßgeblich, ob der Umzug innerhalb des räumlichen Vergleichsmaßstabes erfolgte oder außerhalb:

Erhöhen sich bei einem Umzug innerhalb des räumlichen Vergleichsmaßstabes die bisherigen Aufwendungen, ist nur der bisherige Bedarf anzuerkennen (§ 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II; BSG, 01.06.2010, B 4 AS 60/09 R; LSG BWB, 17.07.2008, L 7 AS 1300/08). Waren die bisherigen Aufwendungen unangemessen, ist der Bedarf auf die angemessenen Aufwendungen zu begrenzen.

Erhöhen sich bei einem Umzug außerhalb des räumlichen Vergleichsmaßstabes die bisherigen Aufwendungen, ist der Bedarf auf die am neuen Wohnort angemessenen Aufwendungen zu begrenzen.

Die Deckelung der Unterkunftskosten gilt zeitlich unbegrenzt (LSG FST, 06.06.2013, L 9 AS 1301/11), soweit keine relevanten Änderungen in den persönlichen Verhältnissen eintreten.

Zu beachten ist jedoch die Fortschreibung des schlüssigen Konzepts; der Bedarf ist entsprechend zu dynamisieren (BSG, 29.04.2015, B 14 AS 6/14 R). Bei einer Deckelung auf den bisherigen Bedarf, ist dieser entsprechend der Steigerung im schlüssigen Konzepts zu dynamisieren (BSG, 17.02.2016, B 4 AS 12/15 R).

Beispiel:

Der LB zieht innerhalb des Vergleichsraums um; der Umzug war nicht erforderlich. Es werden die bisherigen Aufwendungen von 250 € berücksichtigt. Zum 01.01. erhöhen sich die angemessenen Aufwendungen für einen Ein-Personen-Haushalt von 340 € auf 360 €. Die Steigerung beträgt 5,88%. Für den LB sind ab dem 01.01. monatlich 264,70 € KdU zu berücksichtigen (= 250 € + 5,88%).

Eine Deckelung endet, sobald die Hilfebedürftigkeit für mindestens einen Monat durch bedarfsdeckendes Einkommen beendet wird (BSG, 09.04.2014, B 14 AS 23/13 R).

Die Zusicherung ist nur für eine konkrete Wohnung zu erteilen, die dem Leistungsberechtigten zum Zeitpunkt der Zusicherung auch tatsächlich zur Verfügung steht (LSG NRW, 17.09.2008, L 20 B 75/08 AS; LSG BRB, 28.08.2008, L 34 B 1334/08 AS PKH).

**konkrete
Wohnung**

Die Zusicherung umfasst nicht die Aufwendungen für die Heizung (LSG NRW, 09.12.2013, L 2 AS 843/13 B). Um die Höhe der zukünftigen Heizkosten einschätzen zu können, ist dennoch in der Regel der **Energieausweis** zu verlangen.

Energieausweis

Die Zusicherung betrifft einzig die Aufwendungen für die neue Wohnung. Eine Zusicherung zu einem Umzug benötigt der Leistungsberechtigte nicht. Es ist nicht Aufgabe des Jobcenters, die Wahl des Wohnortes zu beschränken oder zu verhindern, denn das Grundrecht auf Freizügigkeit berechtigt grundsätzlich zur Wohnsitznahme an jedem gewünschten Ort (vgl. Art. 11 GG). Das Grundrecht garantiert nicht nur die freie Wohnortwahl, sondern auch die freie Wohnungswahl (LSG BRB, 27.10.2008, L 5 B 2010/08 AS ER). Dabei ist der Leistungsberechtigte hinsichtlich der angemessenen Wohnungsgröße und der übernahmefähigen Umzugskosten zu beraten.

Freizügigkeit

Nur der erwerbsfähige Leistungsberechtigte braucht eine Zusicherung. Maßgebender Zeitpunkt ist der Abschluss des Mietvertrages: Wer zu diesem Zeitpunkt nicht hilfebedürftig war, benötigt auch keine Zusicherung. Das gilt nicht, wenn jemand vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit bösgläubig eine „Luxuswohnung“ mietet. Bösgläubig handelt derjenige, der

- mit dem Eintritt der Hilfebedürftigkeit rechnen musste und
- die Unangemessenheit der Kosten entweder kannte oder hätte kennen müssen, z. B. aus vorherigem Hilfebezug oder wegen der besonderen Höhe der Kosten („Luxuswohnung“).

Ob es sich um eine „Luxuswohnung“ handelt, kann sich nur nach den Besonderheiten des Einzelfalls richten: Von einer „Luxuswohnung“ ist nicht auszugehen, wenn die tatsächlichen Aufwendungen den Richtwert nicht mindestens um 100% übersteigen.

Je nach Grad der Bösgläubigkeit und Höhe der Kosten sind die unange-

messenen Kosten nicht oder jedenfalls nicht für sechs Monate zu übernehmen ([BSG, 30.08.2010, B 4 AS 10/10 R](#)).

10. 2 Örtliche Zuständigkeit

Die Zusicherung ist bei dem für die neue Wohnung örtlich zuständigen Jobcenter einzuholen (Zuzugsort). Zur Zusicherung ist der Leistungsträger nur verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind (§ 22 Abs. 4 SGB II).

Zuständigkeit

Hinweis: Das Jobcenter Oberberg nimmt die Aufgaben des kommunalen Trägers nach [§ 22 Abs. 4 SGB II](#) wahr, unabhängig vom Standort!

Um die Zusicherung erteilen zu können, soll der Leistungsberechtigte möglichst ein schriftliches und verbindliches Wohnungsangebot (z. B. ausgefüllter Vordruck Mietbescheinigung) oder den Entwurf des Mietvertrages vorlegen. Er kann aber auch die Konditionen für die Anmietung der Wohnung schriftlich oder zur Niederschrift erklären. Er muss außerdem mitteilen, welche Personen in die Wohnung einziehen werden.

Verfahren

10. 3 Pflicht zur Zusicherung

Der kommunale Träger ist nur zur Zusicherung der zukünftigen Aufwendungen verpflichtet, wenn die Zusicherung vor Unterzeichnung des Vertrages begehrt wird und die Aufwendungen für die neue Wohnung angemessen sind.

Voraussetzungen

Seit dem 01.08.2016 ist für die Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II nicht mehr zu prüfen, ob der Umzug auch erforderlich ist. Nach dem Wortlaut des Gesetzes ist allein auf die Angemessenheit abzustellen. An dieser Stelle hat der Gesetzgeber jedoch die Wechselwirkung zu § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II verkannt; danach sind nach einem nicht erforderlichen Umzug (innerhalb des Vergleichsraums) nur die bisherigen Kosten als Bedarf anzuerkennen.

Für den Fall, dass der Leistungsberechtigte in einer angemessenen Unterkunft wohnt und beabsichtigt, innerhalb des Vergleichsraumes eine noch angemessene, aber teurere Wohnung zu mieten, sind Aufwendungen nur in Höhe des bisherigen Bedarfs zuzusichern.

Verfahren

Eine Zusicherung ist nur erforderlich, sobald ein Leistungsberechtigter die Leistungen beantragt hat. Vor Antragstellung oder Leistungsbeginn unterliegt der Leistungsberechtigte nicht den Regeln des SGB II ([BSG, 17.12.2009, B 4 AS 19/09 R](#)).

Die Zusicherung ist schriftlich zu erteilen oder abzulehnen (§ 34 SGB X). Eine Zusicherung durch konkludentes Verhalten ist nicht möglich ([LSG SAN, 16.08.2011, L 5 AS 65/11 B](#)).

[Zusicherung](#) und [Ablehnung](#) sind in der Ablage eingestellt.

10. 4 Wohnungswechsel bei jungen Erwachsenen (bis 25 Jahre)

Grundsätzlich sind der Auszug junger Erwachsener und die damit einhergehende Gründung einer eigenen Bedarfsgemeinschaft nicht vorgesehen. Daher besteht grundsätzlich auch keine Pflicht des kommunalen Trägers, die Unterkunftskosten zu übernehmen, wenn junge Leistungsberechtigte in eine eigene Wohnung ziehen.

Umzug eines U-25

Die Pflicht entsteht erst dann, wenn eine Zusicherung erteilt worden ist.

Der Zusicherungsvorbehalt bei jungen Erwachsenen soll den kostenträchtigen Erstbezug einer eigenen Wohnung durch Personen begrenzen, die bislang wegen Unterstützung innerhalb der Haushaltsgemeinschaft keinen eigenen Anspruch oder als Teil einer Bedarfsgemeinschaft niedrigere Leistungen bezogen haben (BT-Dr. 16/688, 14).

Junge Leistungsberechtigte sollen grundsätzlich und unabhängig von der Unterhaltspflicht der Eltern in deren Wohnung verbleiben. Ein Auszug unter dem Aspekt der „Selbstverwirklichung“ soll nicht aus öffentlichen Mitteln finanziert werden.

Zu einer Zusicherung ist das Jobcenter daher nur in Ausnahmesituationen verpflichtet (vgl. [§ 22 Abs. 5 SGB II](#)). Diese liegen z. B. vor, wenn

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

Bei der Prüfung, ob die Zusicherung gegeben wird, sollte der örtliche Träger der öffentlichen Jugendhilfe eingebunden werden, um dessen Sachkompetenz im konkreten Fall zu nutzen. Die abschließende rechtliche Beurteilung bleibt jedoch dem Jobcenter vorbehalten.

**Einbindung des
Jugendamtes**

Die Leistungen der Jugendämter für junge Erwachsene sind zu beachten und vorrangig zu prüfen (vgl. [§ 41 SGB VIII](#)).

Jugendhilfe

Der Anwendungsbereich des [§ 22 Abs. 5 SGB II](#) umfasst nicht Konstellationen, in denen der junge Erwachsene bereits eine eigene Wohnung innehat oder die Eltern aus der gemeinsamen Wohnung ausziehen ([LSG BWB, 28.11.2016, L 1 AS 4236/16 ER-B](#)).

Einer Zusicherung bedarf nur der erstmalige Auszug aus dem Elternhaus, nicht dagegen darauffolgende, weitere Umzüge ([SG Dresden, 30.11.2017, S 52 AS 4265/17](#)).

Das Erfordernis der Zusicherung umfasst nur Fälle, in denen der junge Erwachsene vor dem Umzug einen Vertrag schließt. Dafür spricht die Warnfunktion der Vorschrift: Bevor der hilfebedürftige junge Erwachsene sich rechtlich verpflichtet, Mietkosten zu tragen, hat er die Anerkennung dieser

Aufwendungen vorher zu klären. Bei einem Umzug ohne Eingehen vertraglicher Pflichten kommt diese Warnfunktion nicht zum Tragen ([BSG, 25.04.2018, B 14 AS 21/17 R](#)).

10. 4. 1 Schwerwiegende soziale Gründe

Schwerwiegende soziale Gründe, die das Zusammenleben mit den Eltern oder einem Elternteil unmöglich machen, sind z. B. dann anzunehmen, wenn das Zusammenleben wegen schwerer Verfehlungen unzumutbar ist oder das Verhältnis des Kindes zu einem (Stief-)Elternteil oder Lebenspartner des Elternteils so stark belastet ist, dass ein Zusammenleben von häufigen massiven Auseinandersetzungen geprägt ist.

Hierbei kann auch auf die in der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze zur Änderung des Bestimmungsrechtes der Eltern nach [§ 1612 BGB](#) zurückgegriffen werden:

Eltern können gegenüber einem unverheirateten Kind bestimmen, in welcher Form sie Unterhalt gewähren.

Naturalunterhalt im Haushalt der Eltern entlastet diese wirtschaftlich und stärkt den Einfluss auf das Kind. Das Kind hat keinen Anspruch auf Umwandlung von Naturalunterhalt in Geld. Die ständige Rechtsprechung sieht eine Änderung des Bestimmungsrechtes als erforderlich:

- bei unangemessener körperlicher Züchtigung durch die Eltern,
- bei unangemessenen Überwachungsmaßnahmen der Eltern,
- bei menschenunwürdiger Beeinträchtigung der Lebensführung und Entwicklungsmöglichkeiten des Kindes,
- bei unangemessenen Erziehungsmaßnahmen im Zusammenhang mit zweifelhaften Erziehungszielen.

Gelegentliche Auseinandersetzungen und Meinungsverschiedenheiten zwischen dem jungen Leistungsberechtigten und seinen Eltern rechtfertigen keinen Auszug aus dem Elternhaus (vgl. [LSG BRB, 31.08.2007, L 5 AS 29/06](#)).

Nicht jede familiäre Auseinandersetzung stellt einen schwerwiegenden sozialen Grund dar. Vor allem Streit über alltägliche Dinge rechtfertigt keine Zustimmung zum Umzug. Solange es dem leistungsberechtigten Familienmitglied zumutbar erscheint, solche Probleme auszuhalten und zu lösen, ist ein schwerwiegender Grund zu verneinen ([LSG NRW, 28.08.2007, L 20 B 142/07 AS ER](#)).

Die innerfamiliären Probleme müssen erhebliche Auswirkungen auf das psychische und/ oder physische Wohlbefinden des Kindes haben.

Bei Zweifeln, ob ein Auszug wirklich erforderlich ist, sollten beide Seiten befragt werden. Über das Ergebnis der Befragung ist eine Niederschrift zu fertigen, die von den Erklärenden zu unterzeichnen ist.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, das Kind darauf zu verweisen, beim Vormundschaftsgericht Klage auf Abänderung der elterlichen Unterhaltsbestimmung zu erheben.

Schwerwiegende soziale Gründe können z. B. sein, wenn

- das Zusammenleben von Eltern und Kind wechselseitig nicht mehr zumutbar ist,
- die Eltern den jungen Leistungsberechtigten aus der Wohnung verweisen haben und eine Rückkehr verweigern,
- ohne Umzug Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl des jungen Leistungsberechtigten, seiner Eltern oder Geschwistern besteht,
- der junge Leistungsberechtigte fremd untergebracht ist oder sich in einer Einrichtung nach [§ 67 SGB XII](#) oder einer anderen Einrichtung nach dem SGB II, SGB VIII oder SGB XII aufhält (im Vordergrund steht der „Therapie“-Erfolg, welcher durch Zurückziehen zu den Eltern nicht gefährdet werden soll).

**Beispiele für
schwerwiegende
soziale Gründe**

10. 4. 2 Eingliederung in den Arbeitsmarkt

Der Bezug einer eigenen Wohnung ist zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt z. B. dann erforderlich, wenn zwischen Wohn- und Arbeitsort eine so große Entfernung liegt, dass Pendeln unzumutbar ist und der Leistungsberechtigte nicht vorübergehend auf eine Zweitwohnung (z. B. möbliertes Zimmer) verwiesen werden kann.

Zur Bestimmung der zumutbaren Pendelzeit ist [§ 140 Abs. 4 SGB III](#) heranzuziehen. Demnach ist bei einer Beschäftigung, die mehr als 6 Stunden täglich dauert, eine Pendelzeit von täglich 2,5 Stunden zumutbar. Bei einer Beschäftigung von bis zu 6 Stunden täglich soll die Fahrtzeit nicht länger als zwei Stunden täglich betragen.

**zumutbare
Pendelzeiten**

Denkbar ist auch, dass eine belastete Eltern-Kind-Beziehung den Erfolg einer Maßnahme wesentlich erschweren könnte.

10. 4. 3 Sonstige schwerwiegende Gründe

Ob ein sonstiger Grund gegen einen Verweis auf den Verbleib im Elternhaus vorliegt, der ähnlich schwer wiegt wie die zuvor genannten Gründe, erfordert eine Wertung aller Belange.

Als ähnlich schwerwiegender Grund kann z. B. ein Auszug aus der elterlichen Wohnung anzusehen sein wegen einer bevorstehenden Eheschließung. Allein der Wunsch, mit einem Freund oder einer Freundin zusammenzuziehen, ist hingegen noch kein schwerwiegender Grund ([LSG NRW, 22.09.2016, L 7 AS 162/15](#)).

Ist eine unter 25-Jährige schwanger und möchte mit dem Kindsvater zusammenziehen, kann hierin ein ähnlich schwerwiegender Grund gesehen werden.

Schwangerschaft

Dies entspricht auch der Intention des [§ 22 Abs. 5 SGB II](#), der nicht erforderliche Wohnungserstbezüge von unter 25-Jährigen ohne eigenes Einkommen verhindern soll, nicht aber die Gründung einer Familie.

Die Schwangerschaft allein hingegen begründet noch keinen ähnlich schwerwiegenden Grund im Sinne des Gesetzes. Hier ist – vor allem bei Minderjährigen – im Einzelfall zu prüfen, ob ein Verbleib der Schwangeren oder von Mutter und Kind im Haushalt der Eltern/ Großeltern nicht ausdrücklich zum Wohl von Mutter und Kind beiträgt. Dies ist der Fall, wenn der Wohnbedarf von Mutter und Kind ausreichend gedeckt werden kann und die Familie in „geordneten Verhältnissen“ lebt.

Davon ist nicht auszugehen,

- wenn die Konflikte ein Niveau erreichen, das ein weitgehend harmonisches Leben in der Elternwohnung nicht erwarten lässt, und damit die Grundlage fehlt für eine positive Entwicklung der Familie, vor allem des Kindes ([LSG HAM, 02.05.2006, L 5 B 160/06 ER AS](#)) oder
- bei andauernden Streitigkeiten über die Entscheidung zu Gunsten des ungeborenen Kindes ([SG B, 19.06.2006, S 103 AS 3267/06 ER](#)).

Die aufgezählten Gründe sind nicht abschließend. Es handelt sich stets um eine Einzelfallentscheidung.

10. 4. 4 Zeitpunkt und Gegenstand der Zusicherung

Die Leistung von Unterkunftskosten muss grundsätzlich vor dem Abschluss des Vertrages über die Unterkunft beantragt und zugesichert sein. Der gesetzlich bestimmte Zeitpunkt der Zusicherung ist nicht eingehalten, wenn sie zwar vor dem Umzug erteilt wird, dem Vertragsbeginn oder vor der Fälligkeit der ersten Mietzahlung, aber nach Unterzeichnung des Mietvertrages.

Verfahren

Gegenstand der Zusicherung ist die Berücksichtigung von Unterkunft- und Heizkosten bei der künftigen Bedarfsberechnung, nicht aber SGB – II – Leistungen in einer bestimmten Höhe. Eine Zusicherung bindet den Leistungsträger bei gleichbleibenden tatsächlichen und rechtlichen Verhältnissen dauerhaft daran, dass der junge Leistungsberechtigte bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres außerhalb des Haushaltes der Eltern Unterkunft nehmen darf.

Die Zusicherung ist schriftlich zu erteilen oder abzulehnen.

[Zusicherung](#) und [Ablehnung](#) sind in der Ablage eingestellt.

Musterschreiben

10. 4. 5 Umzug vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit

§ 22 Abs. 5 Satz 4 SGB II stellt klar, dass eine vorherige Klärung der Voraussetzungen unerlässlich ist. Es soll verhindert werden, dass junge Erwachsene Tatsachen schaffen, die zu Lasten des Leistungsträgers und damit der Steuerzahler gehen.

Grundsätzlich brauchen nur die Personen eine Zusicherung, die zum Zeitpunkt des Umzuges Leistungen beantragt haben oder erhalten (LSG FSS, 02.07.2009, L 3 AS 128/08). Abzustellen ist auf den Zeitpunkt des Eingehens des Mietverhältnisses (BSG 30.08.2010, B 4 AS 10/10 R). Eine Zusicherung brauchen auch Personen, die zum Zeitpunkt des Umzuges ihre Hilfebedürftigkeit vorhersehen konnten.

War die Bedürftigkeit vorhersehbar, ist zu prüfen, ob zum Zeitpunkt des Umzuges die Pflicht zur Zusicherung bestanden hätte oder zum Zeitpunkt der Antragstellung besteht.

Die Bürgschaft eines Dritten im Mietvertrag schließt einen Anspruch nicht aus (SG Karlsruhe, 06.08.2013, S 12 AS 601/13).

Bürgschaft

10. 4. 6 Entbehrlichkeit der Zusicherung

Die Zusicherung ist ausnahmsweise nicht erforderlich, wenn es dem jungen Leistungsberechtigten aus wichtigem Grund nicht zuzumuten war, die Zusicherung einzuholen.

Ausnahme

Das ist der Fall, wenn die Entscheidung des Leistungsträgers wegen besonderer Dringlichkeit des Auszuges nicht rechtzeitig eingeholt werden konnte.

Bei der Prüfung, ob der Auszug besonders dringlich war, ist ein sehr enger Maßstab anzulegen, so dass nur in wenigen begründeten Einzelfällen von der Einholung der Zusicherung abgesehen werden kann.

Prüffragen „Umzug von unter 25-jährigen“

1. Hat der Betroffene das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet?
2. War der Betroffene zum Zeitpunkt des Umzuges hilfebedürftig oder konnte er seine Hilfebedürftigkeit vorhersehen?
3. Entstehen nach dem Umzug Bedarfe für Unterkunft und Heizung?
4. Darf der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern verwiesen werden?
oder
5. Ist der Bezug der Unterkunft erforderlich zur Eingliederung in Arbeit?
oder
6. Liegt ein sonstiger ähnlich schwerwiegender Grund vor?
7. Sind die Kosten der neuen Unterkunft angemessen?

11. Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten, Mietsicherung

Die mit einem Wohnungswechsel verbundenen Aufwendungen (Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution/Genossenschaftsanteile und Umzugskosten) sind nicht in den Regelleistungen enthalten und sind als einmalige Aufwendungen für die Unterkunft besonders hervorgehoben.

**Kosten
des Umzuges**

Grundvoraussetzung für eine Übernahme der Aufwendungen ist, dass deren Übernahme vor Entstehen der Kosten zugesichert worden ist (BSG, 06.08.2014, B 4 AS 37/13 R; LSG NRW, 11.02.2010, L 12 B 94/09 AS NZB). Der Leistungsberechtigte ist gehalten, sich vor dem Eingehen von Zahlungspflichten Gewissheit darüber zu verschaffen, ob er diese überhaupt erfüllen kann. Die Zustimmung für bereits eingegangene Pflichten ist abzulehnen.

Die Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II ist nicht Voraussetzung für die Übernahme von Leistungen nach Abs. 6. Aus der Zusicherung nach Abs. 4 entsteht auch kein Anspruch auf die Zusicherung nach Abs. 6 (LSG NRW, 27.08.2009, L 19 B 213/09 AS ER).

Die Entscheidung über die Zusicherung steht im Ermessen des Leistungsträgers („können... als Bedarf anerkannt werden“).

Ermessen

Dieses Ermessen wird jedoch eingeschränkt, für den Fall, dass

Soll-Leistung

- der Umzug als Maßnahme zur Senkung unangemessener Kosten durch den Leistungsträger veranlasst worden ist oder
- der Umzug sonst notwendig ist oder
- ohne die Zusicherung der o. g. Kosten eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht zu finden ist.

Auf jeden Fall müssen die Kosten für die neue Wohnung angemessen sein (LSG NRW, 22.11.2010, L 19 AS 29/09).

Ein Umzug ist grundsätzlich nur „zusicherungsfähig“, wenn er geboten ist zur Minderung der Unterkunftskosten oder zur Eingliederung in Arbeit. Dient der Umzug der Verminderung der Unterkunftskosten, ist er grundsätzlich nur innerhalb des Vergleichsraums zusicherungsfähig (BSG, 06.05.2010, B 14 AS 7/09 R). Das ist ausnahmsweise anders, wenn

- ein Umzug aus gesundheitlichen Gründen aus dem Kreis heraus geboten erscheint; es gilt jedoch der Grundsatz, dass Gesundheitsstörungen zuallererst mit medizinischen Mitteln zu begegnen ist (LSG BRB, 17.12.2018, L 31 AS 2158/18 B ER),
- der Leistungsberechtigte nach einer Kostensenkungsaufforderung zwar den Kreis verlässt, aber innerhalb seines sozialen Umfelds verbleibt,
- sich innerhalb des Kreises keine angemessene Wohnung finden lässt,

- der Leistungsberechtigte auf die Nähe von Verwandten angewiesen ist, etwa bei Pflegebedürftigkeit oder zur Kinderbetreuung.

§ 22 Abs. 6 SGB II findet jedoch nur Anwendung auf Umzüge innerhalb des Bundesgebietes.

Für einen Umzug zum Zwecke der Arbeitsaufnahme kommen vorrangig Leistungen nach § 16 Abs. 1 Satz 2 SGB II i. V. m. 44 SGB III in Betracht. Hier kann unter bestimmten Voraussetzungen auch ein Umzug in einen Mitgliedsstaat der Europäischen Union gefördert werden; das gleiche gilt für einen Umzug in einen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder in die Schweiz (LSG NRW, 30.06.2010, L 19 AS 1006/10 B ER).

11. 1 Notwendigkeit eines Umzuges

Ein Umzug ist immer dann notwendig, wenn er erforderlich ist.

Bei der Beurteilung der Erforderlichkeit ist das Ziel des SGB II zu berücksichtigen, Menschen schnell in Arbeit zu integrieren. Es ist nicht Aufgabe des Jobcenters, Umzüge zu finanzieren, die einem rein privaten Zweck dienen (BSG, 06.05.2010, B 14 AS 7/09 R). Insofern ist zu prüfen, ob

- der gewünschte Wohnungswechsel während der Zeit der Hilfebedürftigkeit realisiert werden muss oder
- ob dem Leistungsberechtigten zuzumuten ist, zunächst die Aufnahme einer Erwerbstätigkeit zur Bestreitung des Lebensunterhaltes abzuwarten, um dann die beantragte Leistung aus eigenen Kräften realisieren zu können.

Ein Umzug ist erforderlich, wenn das Wohnen in der Wohnung nach objektiven Gesichtspunkten unzumutbar ist und sich auch Nichtleistungsberechtigte mit niedrigem Einkommen zu einem Umzug entschlossen (BSG, 24.11.2011, B 14 AS 107/10 R). Die Erforderlichkeit des Umzuges richtet sich nach den Verhältnissen im Einzelfall; diese sind vom Jobcenter zu ermitteln (LSG NRW, 18.11.2010, L 7 AS 1853/10 B).

Erforderlich kann ein Umzug z. B. sein, wenn

- der kommunale Träger den Leistungsberechtigten zur Kostensenkung aufgefordert hat,
- wegen Arbeitsaufnahme außerhalb des Wohnortes eine tägliche Rückkehr unzumutbar ist oder durch Einsparung der Fahrtkosten Hilfebedürftigkeit beseitigt/ gemindert werden kann; nicht ausreichend ist die (vage) Hoffnung auf die Verbesserung der Arbeitsmarktposition,
- die derzeit bewohnte Wohnung durch (dauerhafte) Aufnahme oder Auszug weiterer Personen in/ aus dem Haushalt zu klein/ zu groß geworden ist (z. B. Geburt mehrerer Kinder, Zuzug des Ehegatten, Trennung vom Partner),

- die Wohnfläche ungünstig aufgeteilt ist und die Geburt eines Kindes bevorsteht ([LSG BRB, 15.12.2006, L 5 B 1147/06 AS ER](#)),
- die Wohnverhältnisse sehr beengt sind; dabei sind z. B. die Zahl der dauerhaft im Haushalt lebenden Kinder und deren Alter zu berücksichtigen ([SG K, 06.04.2009, S 14 AS 55/09 ER](#)); es besteht grundsätzlich kein Anspruch auf ein Zimmer für jedes Kind; vorrangig ist zu klären, ob der Wohnbedarf gedeckt werden kann durch eine andere Aufteilung der Wohnung oder geschickte Möblierung ([LSG FSS, 04.03.2011, L 7 AS 753/10 B ER](#)),
- ein Elternteil sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Bedingungen sein Umgangsrecht mit seinem minderjährigen Kind ausüben kann ([LSG HES, 19.03.2009, L 7 AS 53/09 B ER](#)),
- Alleinerziehende zu festgelegten Zeiten Kinder aus der Betreuung abholen müssen und dies nur durch einen Umzug zu realisieren ist,
- der Leistungsberechtigte das Recht zur außerordentlichen Kündigung hat (vgl. [§§ 543, 569 BGB](#)); z. B. weil ein Verbleib in der derzeitigen Wohnung wegen schwerwiegender Mängel/ drohenden Gesundheitsschäden nicht zumutbar ist und der Vermieter trotz schriftlicher Abmahnung die Mängel nicht beseitigt ([LSG FSS, 16.04.2008, L 3 B 136/08 AS-ER](#)),
- die Wohnung von Schimmel befallen ist (unter Umständen); zu klären sind im Einzelfall folgende Punkte:
 - Umfang des Schimmelbefalls
 - Zu erwartende konkrete gesundheitliche Beeinträchtigungen
 - Wie ließen sich gesundheitliche Beeinträchtigungen vermeiden?
 - Ggf. Art und Umfang einer Erkrankung des Leistungsberechtigten
 - Umfang und Beeinträchtigung durch Sanierungsarbeiten ([LSG NRW, 17.01.2011, L 6 AS 1914/10 B ER](#))
- die derzeitige Wohnung durch den Vermieter rechtmäßig gekündigt wurde und die Räumung der Wohnung bevorsteht (zur Wirksamkeit der Kündigung siehe auch 12. 2); zu beachten ist, dass im Einzelfall ein Vollstreckungsschutz beantragt werden kann,
- die Wohnung des Leistungsberechtigten besonders schlecht isoliert ist und im Winter nur durch ständiges Heizen einigermaßen erwärmt werden kann; es sei denn, es besteht ein Anspruch gegen den Vermieter, die Dämmung zu verbessern ([LSG BRB, 25.09.2009, L 32 AS 1758/08](#)),
- ein Konflikt mit anderen Hausbewohnern nicht behebbar ist und deshalb ein Verbleib in der Wohnung nicht zumutbar erscheint. Dies kann der Fall sein bei andauernder und extremer Ruhestörung oder persönlicher Beleidigung sowie vorsätzlicher Sachbeschädigung. Der Leistungsberechtigte muss alles unternehmen, um die Störung zu beseitigen oder zumindest die Situation zu beruhigen. In jedem Fall ist ihm zuzumuten, zunächst seinen Vermieter um Hilfe zu bitten ([LSG FSS, 25.01.2010, L 3 AS 700/09 B ER](#)),

- der Leistungsberechtigte nach kurzzeitiger Abwesenheit wieder in sein soziales Umfeld zurückkehren möchte ([LSG NRW, 07.04.2008, L 7 B 5/08 AS](#)).

Ein Umzug kann auch erforderlich sein, wenn einzelne Punkte für sich betrachtet einen Umzug nicht rechtfertigen, in der Summe jedoch einen Verbleib in der Wohnung als nicht mehr zumutbar erscheinen lassen ([LSG BWB, 11.08.2011, L 12 AS 3144/11 ER-B](#): „Summierung ungünstiger Wohnverhältnisse“).

Die vom Leistungsberechtigten vorgebrachten Gründe für einen Umzug sind vom Leistungsberechtigten nachzuweisen und ggf. bei einem Ortstermin zu prüfen.

Die Überschreitung der Höhe der bisherigen Kosten muss in einem angemessenen Verhältnis zur Ursache des Umzugs in die neue Wohnung stehen ([BSG 24.11.2011, B 14 AS 107/10 R](#)).

Nicht erforderlich ist ein Umzug z. B.:

- wenn die Unterkunftskosten der zukünftigen Wohnung unangemessen sind; auch dann nicht, wenn die Aufwendungen geringer sind als für die bisherige Wohnung,
- wenn der Leistungsberechtigte von einer angemessenen Wohnung in eine andere angemessene Wohnung umzieht, weil ihm beispielsweise der Zuschnitt, die Lage oder die Ausstattung der Wohnung besser gefällt,
- bei Wunsch nach anderer Wohnumgebung, z. B. Umzug aus einem sozialen Brennpunkt in einen „besseren“ Stadtteil zur Verbesserung der Gemütslage ([SG Münster, 15.11.2018, S 11 AS 584/16](#)).
- allein wegen der Unterschreitung der Höchstfläche ([BSG 24.11.2011, B 14 AS 107/10 R](#)),
- wegen einer Lärmbelästigung, die das Maß des Üblichen nicht übersteigt; es kommt deshalb darauf an, auch Einzelheiten zur Art der Lärmquelle zu erfragen ([LSG BRB, 11.01.2012, L 18 AS 1172/10](#)),
- bei Erreichen des 25. Lebensjahres eines „Kindes“ in der Bedarfsgemeinschaft,

11. 2 Wohnungsbeschaffungskosten

Wohnungsbeschaffungskosten sind Aufwendungen, die mit dem Finden und Mieten einer neuen Wohnung verbunden sind ([BSG, 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R](#)) und nach Art und Höhe notwendig sind.

Für die Bewilligung von Wohnungsbeschaffungskosten ist das bisherige Jobcenter zuständig.

Definition
„Wohnungsbeschaffungskosten“

Bevor Leistungen nach [§ 22 Abs. 6 SGB II](#) eingesetzt werden, ist zu prüfen, ob vorrangige Leistungen für den Umzug in Betracht kommen (z. B. [§ 45 SGB III](#)).

vorrangige Leistungen

In Betracht kommen etwa angemessene Kosten für eine Kleinanzeige, wenn trotz annoncierter Wohnungsangebote und Nachfrage bei Wohnungsbaugesellschaften keine für den Einzelfall angemessene Wohnung vorhanden ist sowie Fahrtkosten zu Wohnungsbesichtigungen ([LSG FSB, 25.04.2017, L 11 AS 873/15](#)).

Zu Aufwendungen für doppelte Mietzahlungen siehe Punkt 4.

Nicht in Betracht kommt die Übernahme von Aufwendungen für

- die Kommunikation mit möglichen Vermietern ([LSG NRW, 07.02.2011, L 19 AS 185/11 B](#)), Internetrecherchen oder die Beschaffung einer Zeitung mit Wohnungsangeboten. Diese Aufwendungen werden in den Regelleistungen abgegolten.
- die Einschaltung eines Maklers, wenn hinreichend nicht maklergebundene Wohnungen verfügbar sind ([LSG NRW, 02.04.2009, L 7 B 33/09 AS ER](#)); auch dann nicht, wenn dadurch ein wesentlicher Teil des Wohnungsbestandes aus dem Suchbereich des Leistungsberechtigten ausscheidet. Kommt die Übernahme der Maklergebühren ausnahmsweise in Betracht, ist zu berücksichtigen, dass dem Makler sein Lohn erst zusteht, wenn auf Grund seiner Vermittlung ein Mietvertrag zustande kommt ([§ 652 Abs. 1 BGB](#)). Ab dem 01.06.2015 gilt das sog. „Bestellerprinzip“, so dass für den Wohnungssuchenden nur dann Maklergebühren anfallen, soweit er selber einen Makler beauftragt hat.
- Die Übernahme von Maklergebühren, die für den Verkauf einer Immobilie anfallen, sind ausgeschlossen ([BSG, 18.02.2010, B 4 AS 28/09 R](#); [LSG NRW, 02.03.2009, L 19 AS 61/08](#))
- Notarkosten für einen Wohnungskaufvertrag und eine Grundschuldbestellung ([LSG HES, 24.11.2011, L 1 AS 93/10](#)).

Maklerkosten

Kosten einer Einzugs- oder Auszugsrenovierung sind keine Wohnungsbeschaffungskosten (vgl. 6. 1).

Ein- und Auszugsrenovierung

Prüffragen „Wohnungsbeschaffungskosten“

1. Sind die Kosten mit dem Finden und Mieten der neuen Wohnung verbunden?
2. Sind die Kosten angemessen?
3. Findet der Umzug innerhalb des Bundesgebiets statt?
4. Kommen keine Leistungen nach [§ 16 Abs. 1 Satz 2 SGB II i. V. m. § 44 SGB III](#) in Betracht?
5. Ist der Umzug erforderlich?
6. Hat das Jobcenter vor Entstehen der Kosten eine Zusicherung erteilt?
7. Sind die Kosten der neuen Unterkunft angemessen?

11. 3 Umzugskosten

Als Umzug bezeichnet man den Wechsel einer Unterkunft unter Mitnahmen eines wesentlichen Teils des bisherigen Hausrates ([LSG BRB, 05.02.2008, L 10 B 2193/07 AS ER](#)).

**Definition
„Umzug“**

Umzugskosten sind Kosten, die einmalig durch die Bedarfslage „Umzug“ verursacht werden ([BSG, 10.08.2016, B 14 AS 58/15 R](#)). Hierzu zählen vor allem die Aufwendungen für den Transport von Möbeln und Hausrat in die neue Wohnung, einschließlich der Demontage, Verpackung und Wiederaufbau.

**Definition
„Umzugskosten“**

Bevor Leistungen nach [§ 22 Abs. 6 SGB II](#) eingesetzt werden, ist zu prüfen, ob vorrangige Leistungen für den Umzug in Betracht kommen (z. B. [§ 16 Abs. 1 Satz 2 SGB II](#) i. V. m. [§ 44 SGB III](#)).

vorrangige Leistungen

Zuständig für die Bewilligung der Umzugskosten ist das abgebende Jobcenter.

Grundsätzlich muss der Leistungsberechtigte den Umzug organisieren und durchführen; das gründet in seiner Pflicht, seine Hilfebedürftigkeit zu verringern ([§ 2 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#)). Es ist ihm grundsätzlich zuzumuten, den Umzug in Eigenregie gemeinsam mit Familie, Freunden und Bekannten durchzuführen, schließlich ist dies eine allgemein übliche Verfahrensweise (vgl. [LSG NRW, 24.10.2007, L 19 B 93/07 AS](#)).

Selbsthilfe

Welche Umzugskosten in welcher Höhe zu übernehmen sind, richtet sich nach den Besonderheiten des Einzelfalls ([LSG BRB, 17.04.2008, L 5 B 373/08 AS ER](#)).

**Besonderheiten
des Einzelfalls**

Zu den Umzugskosten zählen in der Regel die Miete für einen Umzugswagen sowie die Kosten für Benzin und Vollkaskoversicherung; nicht jedoch der Selbstbehalt einer Versicherung im Schadensfall. Dieser fällt regelmäßig bei Umzügen nicht an und ist in der Regel auf Fahrlässigkeit zurückzuführen ([LSG BWB, 07.09.2010, L 1 AS 2177/10](#)). Ferner entsteht der Selbstbehalt aus der Teilnahme am Straßenverkehr, nicht aus der Nutzung einer Unterkunft ([BSG, 06.10.2011, B 14 AS 152/10 R](#)).

**Umzugswagen
Benzinkosten
Versicherung**

Dem Leistungsberechtigten ist zuzumuten, Angebote zu vergleichen und das günstigste Angebot in Anspruch zu nehmen. Bei einem Umzug innerhalb des bisherigen Wohnortes sind in der Regel bis zu 120 € angemessen; bis zu diesem Betrag ist die Vorlage von Kostenvoranschlägen regelmäßig nicht erforderlich.

Arbeitslosen Leistungsberechtigten ist es außerdem zuzumuten, soweit möglich, den Umzug „in der Woche“ durchzuführen, da die Miete für einen Umzugswagen am Wochenende in der Regel höher ist.

Zu den Umzugskosten zählen auch die angemessenen Aufwendungen für die Beköstigung von Helfern (z. B. Freunde, Verwandte, Bekannte). Angemessen sind 15 € je Helfer. In der Regel dürften vier Helfer für einen Umzug ausreichend sein.

„Helfergeld“

Sonstige

Zu den Umzugskosten gehören nicht nur die Aufwendungen, die unmittelbar mit dem Transport des Umzugsgutes anfallen, sondern auch Aufwendungen, die mittelbar im Zusammenhang mit dem Umzug stehen. Dazu zählen z. B. unvermeidbare Kosten für einen Nachsendeauftrag und das Ummelden des Telefon- und Internetanschlusses ([LSG Niedersachsen-Bremen, 06.10.2015, L 6 AS 1349/13](#); [BSG, 10.08.2016, B 14 AS 58/15 R](#)).

Umzugskosten

Nicht zu den Umzugskosten gehören in der Regel:

- Umzugskartons und Verpackungsmaterial; es ist dem Leistungsberechtigten zuzumuten, im Einzelhandel (z. B. Aldi, Lidl) nach kostenlosen Kartons zu fragen (vgl. [LSG NRW, 30.12.2005, L 19 B 105/05 AS](#)),
- Entsorgungskosten für nicht mehr benötigten Hausrat ([SG K, 11.12.2008, S 14 AS 70/07](#)),
- Ausgleich für Schäden, die während des Umzuges entstanden sind ([SG K, 11.12.2008, S 14 AS 70/07](#)),
- Aufwendungen für die Wiederbeschaffung von Möbeln, die nach dem Umzug nicht mehr brauchbar sind; in besonderen Ausnahmesituationen kann ein Anspruch nach [§ 24 Abs. 3 Nr. 1 SGB II](#) bestehen ([BSG, 01.07.2009, B 4 AS 77/08 R](#))
- Aufwendungen für den Transport von Fachliteratur, die zu beruflichen Zwecken benötigt wird; [§ 22 Abs. 6 SGB II](#) umfasst nur existenziell notwendige Bedarfe ([LSG HES, 24.01.2012, L 9 AS 698/11 B ER](#)).

Umzugskartons

Entsorgungskosten

Nur wenn ein Leistungsberechtigter aus wichtigem Grund nicht in der Lage ist, den Umzug ohne professionelle Hilfe zu bewerkstelligen (z. B. wegen Alters, Behinderung, körperlicher Gebrechlichkeit oder sonstigen in der Person liegenden Gründen), kommt ein gewerblich organisierter Umzug in Betracht. Ein wichtiger Grund für die Beauftragung eines Dritten kann grundsätzlich nur ausnahmsweise in seltenen Einzelfällen vorliegen, da davon ausgegangen werden muss, dass erwerbsfähige Personen in der Lage sind, ihren Umzug im Wege der Selbsthilfe durchzuführen.

Umzugsunternehmen

Sofern dies jedoch nachweislich nicht möglich ist, ist nach Vorlage von mindestens drei Kostenvoranschlägen der günstigste gewerbliche Anbieter auszuwählen. Der Kostenvoranschlag muss die Kosten für den konkreten Umzug des Leistungsberechtigten wiedergeben. Es sollte ersichtlich sein, von welcher Art das Umzugsgut ist, welchen Umfang es hat, wie viele Umzugskisten und Träger benötigt werden und wie viel Zeit der Umzug in Anspruch nehmen wird ([LSG BRB, 17.04.2008, L 5 B 373/08 AS ER](#)).

Kostenvoranschlag

Das Umzugsunternehmen ist nur für die Aufgaben zu beauftragen, die der Leistungsberechtigte nachweislich nicht selbst durchführen kann. In der Regel beschränkt sich das auf den Ab-/ Aufbau von Möbeln und den Transport. Das Verpacken des Hausrates ist dem Leistungsberechtigten grundsätzlich selbst zuzumuten.

Zur Abgrenzung der notwendigen übernahmefähigen Umzugskosten kann ergänzend auf das [Bundesumzugskostengesetz](#) zurückgegriffen werden.

Prüffragen „Umzugskosten“

1. *Handelt es sich um Kosten, die einmalig durch die besondere Bedarfslage „Umzug“ entstehen?*
2. *Sind die Kosten angemessen?*
3. *Findet der Umzug innerhalb des Bundesgebiets statt?*
4. *Kommen keine Leistungen nach § 16 Abs. 1 Satz 2 SGB II i. V. m. § 44 SGB III in Betracht?*
5. *Ist der Umzug erforderlich?*
6. *Hat das Jobcenter vor Entstehen der Kosten eine Zusicherung erteilt?*
7. *Sind die Kosten der neuen Unterkunft angemessen?*

11. 4 Mietsicherung

Bei einer Mietwohnung verlangt der Vermieter regelmäßig eine Mietsicherung in Form einer Kautions oder des Erwerbes von Genossenschaftsanteilen.

11. 4. 1 Kautions

Die privatrechtlichen Regelungen bezüglich der Kautions sind hauptsächlich in [§ 551 BGB](#) niedergelegt.

Kautions

Danach ist der Abschluss einer Kautionsvereinbarung zwar nicht vorgeschrieben, aber erlaubt. Fast alle Mustermietverträge sehen jedoch die Vereinbarung einer Mietsicherheit vor. Die Höhe der Mietkautions kann frei ausgehandelt werden. Jedoch gibt es eine absolute Obergrenze: Mehr als drei Monatsmieten – ohne Neben- und Heizkosten – darf der Vermieter nicht fordern!

Der Mieter ist berechtigt, die Kautions in drei Monatsraten zu zahlen ([§ 551 Abs. 2 BGB](#)). Die erste Rate ist bei Beginn des Mietverhältnisses fällig. Der Vermieter muss die Kautions von seinem übrigen Vermögen getrennt auf einem Sonderkonto (Kautionskonto) anlegen.

Andere Mietsicherheiten sind möglich, müssen aber zwischen Mieter und Vermieter extra vereinbart werden. Denkbar ist z. B. die Anlage eines gemeinsamen Sparbuches, ein Sparbuch mit Sperrvermerk, eine Bürgschaftserklärung.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses muss der Vermieter die Kautions innerhalb einer angemessenen Frist abrechnen und auszahlen, wenn er keine Ansprüche mehr gegen den Mieter hat. Die Kautions dient nur der Sicherung von Forderungen des Vermieters aus dem konkreten Mietverhältnis. Der Vermieter darf nicht mietvertragsfremde Ansprüche aufrechnen; auch keine Ansprüche aus einem früheren Mietverhältnis ([BGH, 11.07.2012, VIII ZR 36/12](#)). Er darf die Kautions nicht länger einbehalten als

nötig. Für noch ausstehende Neben- und Heizkostenabrechnungen darf er einen Teilbetrag zurückhalten, wenn eine Nachzahlung des Mieters zu erwarten ist; in der Regel jedoch nicht mehr als 3 – 4 Vorauszahlungsbeiträge.

Die Mietkaution ist in der Regel als Darlehen zu erbringen (§ 22 Abs. 6 SGB II). In einer atypischen Bedarfslage kommt die Bewilligung als Beihilfe in Betracht; dies erfordert eine Ermessensentscheidung. Dabei sind alle Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen. Das Nichtvorhandensein eigener Mittel ist Voraussetzung und damit der typische Fall (LSG HAM, 23.02.2017, L 4 AS 135/15).

Die Zusicherung erteilt der für die neue Wohnung örtlich zuständige Träger. Eine vom aufnehmenden Jobcenter verlangte „Notwendigkeitsbescheinigung“ ist nicht auszustellen.

Zuständigkeit

11. 4. 2 Genossenschaftsanteile

Die Genossenschaftsanteile bilden das Stammkapital einer Genossenschaft, mit dem die Genossenschaft wirtschaftet (z. B. Bau von neuen Wohnhäusern). Will der Leistungsberechtigte eine Genossenschaftswohnung beziehen, muss er Mitglied der Genossenschaft werden und einen Anteil zeichnen, entsprechend der Regelung in der Satzung der Genossenschaft. Die Zahl der Anteile ist abhängig von der Wohnungsgröße.

Genossenschaftsanteile

Bei Auszug aus der Wohnung kann der Leistungsberechtigte sein Geschäftsguthaben (= Genossenschaftsanteile zzgl. Zinsen) kündigen. Das Guthaben wird in der Regel mit einer Frist von einem Jahr zum Jahresende ausgezahlt.

Genossenschaftsanteile sind in der Regel als Darlehen zu erbringen (§ 22 Abs. 6 SGB II). In einer atypischen Bedarfslage kommt die Bewilligung als Beihilfe in Betracht; dies erfordert eine Ermessensentscheidung. Dabei sind alle Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen. Das Nichtvorhandensein eigener Mittel ist Voraussetzung und damit der typische Fall (LSG HAM, 23.02.2017, L 4 AS 135/15).

Zuständigkeit

Die Zusicherung erteilt der für die neue Wohnung örtlich zuständige Träger. Eine vom aufnehmenden Träger verlangte „Notwendigkeitsbescheinigung“ ist nicht auszustellen.

11. 4. 3 Verfahren

Soweit der Leistungsberechtigte die Kautions- oder die Übernahme der Genossenschaftsanteile vor Unterzeichnung des Mietvertrages beantragt hat und die Übernahme zugesichert worden ist, ist vor der Bewilligung und Auszahlung der Kautions- mit dem Leistungsberechtigten eine Verhandlungsniederschrift aufzunehmen.

vorherige Antragstellung

In der Verhandlungsniederschrift tritt der Leistungsberechtigte seinen Rückzahlungsanspruch an das Jobcenter ab. Damit einer Rückzahlung

Verhandlungsniederschrift

nichts im Wege steht, verpflichtet sich der Leistungsberechtigte zu vertragstreuem Verhalten entsprechend dem Mietvertrag, so dass der Vermieter kein Rückbehaltungsrecht hat.

Abtretungserklärung

Der Leistungsberechtigte muss sich außerdem mit der Weitergabe der Abtretungserklärung an den Vermieter einverstanden erklären.

Eine Kopie der Verhandlungsniederschrift ist dem Vermieter zu übersenden. Der Vermieter bestätigt dann, dass er diese zur Kenntnis genommen hat und die Kautions-/ Genossenschaftsanteile nur an das Jobcenter zurückzahlt.

Erst dann ist die Kautions-/ Genossenschaftsanteile auszuzahlen und ein Bewilligungsbescheid zu erteilen. Das Darlehen ist nicht allen Leistungsberechtigten in der Bedarfsgemeinschaft zu gewähren, sondern nur den Mietern, also den Personen, die den Mietvertrag unterschrieben haben.

Der Darlehensnehmer tilgt durch Aufrechnung in Höhe von 10% seiner Regelleistung. Die Aufrechnung ist durch Bescheid zu erklären. Die Rückzahlungspflicht beginnt im Monat nach der Zahlung der Kautions-/ Genossenschaftsanteile an den Vermieter (§ 42a Abs. 2 SGB II).

Gegen die Aufrechnung der Mietkaution bestehen grundsätzlich keine verfassungsrechtlichen Bedenken. Allerdings ist eine Unterdeckung existenznotwendiger Bedarfe zu vermeiden, zumal die Mietkaution in die Bemessung des Regelbedarfs nicht eingeflossen ist und ihre Tilgung längere Zeit dauern kann ([BSG, 28.11.2018, B 14 AS 31/17 R](#)).

Um eine dauerhafte Bedarfsunterdeckung im Einzelfall zu vermeiden, kann der Aufrechnungszeitraum auf drei Jahre begrenzt werden (vgl. [§ 43 Abs. 4 SGB II](#)). In besonderen Ausnahmefällen kann auch ein (Teil-)Erlas in Betracht kommen ([§ 44 SGB II](#)).

Die Aufrechnung ist während eines Sanktionszeitraumes zu begrenzen oder auszusetzen; Aufrechnung und Leistungsminderung dürfen 30% des Regelbedarfs nicht überschreiten ([§ 43 Abs. 3 SGB II](#)).

Die zu verwendende [Verhandlungsniederschrift](#), das [Schreiben an den Vermieter](#), sowie [ein Bewilligungsbescheid](#) sind in der Ablage eingestellt.

Musterschreiben

Sofern dem Vermieter anstatt der Barkautions-/ Bürgschaft eine Bürgschaft ausreicht, ist eine Bürgschaftserklärung abzugeben. Die zu verwendende [Bürgschaftserklärung](#) ist in der Ablage eingestellt.

11. 4. 4 Rückabwicklung

Bereits bei der Bewilligung der Kautions-/ Bürgschaft ist der Leistungsberechtigte über die Rückabwicklung zu informieren für den Fall, dass

- der Leistungsberechtigte aus dem SGB – II – Bezug ausscheidet oder
- der Vermieter die Kautions-/ Bürgschaft nicht vollständig auszahlt oder bei Bürgschaftserklärung die Kautions-/ Bürgschaft auszuzahlen ist.

11. 4. 4. 1 Kautio

Das Darlehen wird sofort fällig in Höhe der Restschuld, bei Rückzahlung durch den Vermieter oder am Ende des Leistungsbezuges. Mit dem Darlehensnehmer ist eine Vereinbarung über die Rückzahlung zu schließen; hierbei sind seine wirtschaftlichen Verhältnisse zu berücksichtigen (§ 42a Abs. 3 SGB II).

**Rückabwicklung
Kautio**

In der Regel ist es dem Leistungsberechtigten zuzumuten, monatlich einen Betrag zu erstatten in Höhe der Hälfte seines Einkommens, das seinen Gesamtbedarf zuzüglich 10% der Regelleistungen überschreitet.

Beispiel:

Der Leistungsberechtigte nimmt eine Arbeit auf und ist nicht mehr hilfebedürftig. Sein anrechenbares Einkommen beträgt 1.000 €. Abzüglich der tatsächlichen KdU von 400 €, verbleibt ein Betrag von 600 €. Davon ist der Regelbedarf zuzüglich 10% abzuziehen, also **475,20 €** (= 432,00 € + 10%). Es verbleiben **124,80 €**. Dem Leistungsberechtigten ist es grundsätzlich zuzumuten, einen Betrag von bis zu **62,40 €** (= **124,80 €** x ½) monatlich zu erstatten.

Reagiert der Leistungsberechtigte nicht auf das Schreiben, ist davon auszugehen, dass er die Kautio in einer Summe erstatten kann. Der Kautionsbetrag ist insofern in einer Summe zum Soll zu stellen.

Ein entsprechendes **Schreiben** befindet sich in der Ablage.

Musterschreiben

Zieht der Leistungsberechtigte aus seiner Wohnung aus, wird die Kautio vom Vermieter an das Jobcenter erstattet, da der Leistungsberechtigte den Rückzahlungsanspruch vor Bewilligung der Kautio an das Jobcenter abgetreten hat.

Hat sich der Leistungsberechtigte nicht vertragsgerecht verhalten, behält der Vermieter die Kautio ganz oder zum Teil.

Die „verlorene“ Kautio ist weiter aufzurechnen (siehe oben).

11. 4. 4. 2 Bürgschaft

Scheidet der Leistungsberechtigte aus dem SGB – II – Bezug aus, ist es nicht erforderlich, die Bürgschaft zu widerrufen. Die Bürgschaftserklärung enthält bereits den Hinweis, dass die Bürgschaft erlischt, wenn der Leistungsberechtigte aus dem SGB – II – Bezug ausscheidet. Es reicht insofern aus, den Vermieter darüber zu informieren, dass sein Mieter nicht mehr hilfebedürftig ist.

**Mitteilung an Ver-
mieter**

Ein entsprechendes **Schreiben** befindet sich in der Ablage.

Musterschreiben

Zieht der Leistungsberechtigte aus seiner Wohnung aus und der Vermieter fordert die Auszahlung der Kautio, weil der Leistungsberechtigte sich nicht vertragsgerecht verhalten hat, sind beide Parteien zum Sachverhalt zu befragen ([SG Köln, 29.10.2009, S 3 AS 107/08](#)).

Schadenersatz

Fordert der Vermieter die Kautionsleistung zu Recht, ist zu prüfen, inwiefern der Leistungsberechtigte die Zahlung vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat und er zum Ersatz der Zahlung verpflichtet ist (vgl. § 34 SGB II). In diesem Fall kommt eine Aufrechnung nach § 43 Abs. 1 Nr. 2 SGB II in Betracht; aufzurechnen sind 30% der Regelleistungen (§ 43 Abs. 2 SGB II).

Aufrechnung

Bei einer vom Jobcenter abgegebenen Bürgschaft handelt es sich um eine selbstschuldnerische Bürgschaft i. S. d. §§ 765, 773 Abs. 1 Nr. 1 BGB. Streitigkeiten zwischen Jobcenter und Vermieter um eine Zahlung aus der Bürgschaft sind privatrechtlicher Natur; der Rechtsweg zu den Sozialgerichten ist unzulässig (BSG, 12.04.2018, B 14 SF 1/18 R).

12. Unmittelbare Zahlung an Vermieter oder andere Empfangsberechtigte

Grundsätzlich sind Unterkunfts- und Heizkosten an den Leistungsberechtigten zu überweisen (vgl. § 42 SGB II).

Allerdings gibt es Leistungsberechtigte, die die für Unterkunft und Heizung bewilligten Mittel anderweitig verwenden. Um unnötige Doppelleistungen zu vermeiden (vgl. Übernahme von Mietschulden), ermöglicht § 22 Abs. 7 SGB II die Zahlung von Unterkunfts- und Heizkosten an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte. Empfangsberechtigt in diesem Sinne sind z. B. das Gaswerk für die Heizkosten oder eine Bank für die Zinsen bei Hauseigentümern.

Die Höhe der Zahlung ist begrenzt auf die bewilligte Leistung (SG K, 26.09.2008, S 15 AS 184/08 ER). Ein darüber liegender Restbetrag kann nur gezahlt werden, wenn der Leistungsberechtigte zustimmt.

Einwilligung des Leistungsberechtigten

Die zweckentsprechende Verwendung ist dann nicht sichergestellt, wenn der Leistungsberechtigte die Miete und Heizkosten nicht an den Vermieter oder das Versorgungsunternehmen weiterleitet. Dabei ist es unbeachtlich, ob die Mittel für Zwecke ausgegeben wurden, die Bestandteile der eventuell gekürzten Regelleistungen sind oder ob sie völlig anderen Zwecken dienen (z. B. Schuldentilgung).

Zweckmäßige Verwendung

Eine Überweisung an Dritte setzt einen konkreten Zweifel an der zweckentsprechenden Verwendung voraus; eine bloße Vermutung reicht nicht.

Eine Abzweigung soll vor allem erfolgen in den Fällen des § 22 Abs. 7 Satz 3 SGB II.

Da die Auszahlung der Leistungen an Dritte einen Eingriff in die Rechte des Leistungsberechtigten darstellt, ist der Leistungsberechtigte vorher anzuhören (vgl. § 24 SGB X). Es ist zu klären, welche Gründe der Leistungsberechtigte für die Nichtzahlung der Miete hatte. Stellt sich heraus, dass der Leistungsberechtigte die Mittel einmalig anderweitig verwendet hat, ist eine Zahlung an Dritte nicht unbedingt zu veranlassen. Gibt es jedoch Anhaltspunkte dafür, dass die zweckwidrige Verwendung kein Einzelfall bleibt, sind Miete und Heizkosten unmittelbar an den Dritten zu überweisen.

Anhörung

Die Dauer der Zahlung an Dritte ist grundsätzlich auf den Bewilligungszeitraum zu befristen. Nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes ist zu prüfen, ob der Leistungsberechtigte sein Zahlungsverhalten ändern wird. Nimmt er z. B. eine Schuldnerberatung in Anspruch, kann eventuell durch Rücksprache mit dieser beurteilt werden, ob sich das Zahlungsverhalten positiv verändert hat oder die Zahlung an Dritte noch erforderlich/ zweckmäßig erscheint. Damit dem Leistungsberechtigten die Eigenverantwortung für seine wirtschaftlichen Verhältnisse bewusst bleibt, sollte eine dauerhafte Zahlung an Dritte möglichst vermieden werden.

Dauer der Abzweigung

Der zu verwendende [Bescheid](#) ist in der Ablage eingestellt.

Musterbescheid

Die Leistungen sind an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen, wenn der Leistungsberechtigte dies beantragt. Antragsberechtigt ist nur der Leistungsberechtigte selbst, nicht der Vermieter oder andere Empfangsberechtigte.

Der Vermieter ist in jedem Fall über die Abzweigung zu informieren. Ein [Musterschreiben](#) ist in der Ablage eingestellt.

Das Jobcenter darf dem Vermieter aus Gründen des Datenschutzes grundsätzlich keine weiteren Auskünfte erteilen. Zwischen Jobcenter und Vermieter entsteht durch die Abzweigung kein Rechtsverhältnis, denn der Vermieter ist nicht leistungsberechtigt i. S. d. § 7 SGB II und kann sich auch nicht auf eine vertragliche Anspruchsgrundlage berufen ([LSG NRW, 11.11.2010, L 9 AS 480/10](#)).

§ 22 Abs. 7 SGB II ist keine Anspruchsgrundlage von Vermietern. Die Norm dient dem Schutz des Hilfebedürftigen ([LSG SHS, 21.09.2012, L 3 AS 42/10](#)). Der Vermieter erhält auch durch eine Direktzahlung keinen eigenen Anspruch, sondern nur eine Empfangsberechtigung. Auch durch eine im Mietvertrag vereinbarte Abtretung erhält der Vermieter keinen Zahlungsanspruch, da Arbeitslosengeld II grundsätzlich nicht pfändbar ist ([LSG FSB, 05.08.2015, L 7 AS 263/15](#)).

Der Vermieter hat keinen Zahlungsanspruch gegenüber dem Jobcenter; auch nicht aus einem gesetzlich begründeten Schuldbeitritt des Jobcenters ([BSG, 09.08.2018, B 14 AS 38/17 R](#)).

Zu Unrecht erbrachte Kosten der Unterkunft und Heizung sind auch dann vom Leistungsberechtigten zurückzufordern, wenn die Leistung direkt an den Vermieter gezahlt wurde ([LSG FSB, 21.01.2013, L 7 AS 381/12](#)). Ein Erstattungsanspruch gegenüber dem Vermieter kommt ausnahmsweise in Betracht, wenn der Mieter die Unterkunftskosten an den Vermieter wirksam abgetreten hat. Der Anspruch ergibt sich aus [§ 53 Abs. 6 SGB I \(SG Karlsruhe, 26.03.2010, S 17 AS 1435/09\)](#).

Rückzahlungsanspruch

Wurde die Miete versehentlich über die Dauer des Mietverhältnisses hinaus an den Vermieter gezahlt und wusste dieser, dass ihm der Betrag wegen der Beendigung des Mietvertrages nicht mehr zustand, hat das Jobcenter einen direkten Rückzahlungsanspruch gegenüber dem Vermieter nach [§ 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB \(BGH, 31.01.2018, VIII ZR 39/17\)](#).

13. Übernahme von Miet- und Energieschulden

Forderungen werden grundsätzlich zu Schulden, wenn sie nicht innerhalb des Zahlungsziels (Fälligkeit) beglichen werden (Ausnahme siehe 6. 2).

Schulden

Begleicht der Leistungsberechtigte die Schulden, die zur Wohnungslosigkeit geführt hätten, indem er sich von Dritten Geld leiht, sind diese Verbindlichkeiten grundsätzlich keine Schulden im Sinne des [§ 22 Abs. 8 SGB II](#) und nicht zu übernehmen ([LSG BRB, 30.01.2009, L 25 AS 1752/07](#)). Eine Übernahme kann ausnahmsweise in Betracht kommen, wenn der Antrag rechtswidrig abgelehnt oder über ihn nicht rechtzeitig entschieden wurde und deshalb ein Darlehen bei einem Dritten erforderlich war, um die Wohnungslosigkeit abzuwenden ([BSG, 17.06.2010, B 14 AS 58/09 R](#)).

Mietschulden umfassen nicht nur Zahlungsrückstände für den gesamten Monat, sondern auch Teilbeträge. Dies kann der Fall sein, wenn die SGB – II – Leistungen erst während des laufenden Monats beantragt und ausnahmsweise auch nur für den Teilmonat bewilligt werden und die Miete noch nicht gezahlt wurde. Da die SGB – II – Leistungen dann unter Berücksichtigung der nur anteiligen Unterkunftskosten gewährt werden, kann es zu Schulden in Höhe eines Teiles der Miete kommen.

Prozesskosten einer Räumungsklage sind grundsätzlich keine Kosten der Unterkunft und nicht zu übernehmen ([LSG HAM, 27.09.2018, L 4 AS 258/17](#); [LSG BRB, 03.12.2009, L 29 AS 1752/09 B ER](#)). Die Kosten einer Räumungsklage stellen ausnahmsweise einen Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II dar, wenn das Jobcenter die Mietschulden durch eine unrechtmäßige Leistungsvergabung verursacht hat ([LSG BWB, 27.06.2017, L 9 AS 1742/14](#)).

Eine nichtgezahlte Kautionszahlung zählt auch zu den Mietschulden im Sinne des § 22 Abs. 8 SGB II. Eine Nichtzahlung kann jedoch nur zu einer Kündigung des Mietvertrages führen, wenn sie innerhalb einer angemessenen Frist im Sinne des [§ 314 Abs. 3 BGB](#) erfolgt ([LSG SHS, 16.09.2015, L 6 AS 180/15 B ER](#)). Angemessen ist eine Frist von maximal sechs Monaten (Grüneberg in Palandt, 72. Auflage, Rd. 10 zu § 314 BGB).

13. 1 Leistungsberechtigte/ Zuständigkeit

Leistungen zur Übernahme von Miet- oder Energieschulden kann nur erhalten, wer laufende Unterkunfts- und Heizkosten erhält.

Personen, die nicht hilfebedürftig im Sinne des [§ 9 SGB II](#) sind und Miet- oder Energieschulden haben, können nach [§ 21 Satz 2 SGB XII](#) Leistungen nach [§ 36 SGB XII](#) erhalten. Für diesen Personenkreis ist das örtliche Sozialamt zuständig.

**SGB XII –
Leistungen
Zuständigkeit**

Für Personen mit Miet- oder Energieschulden,

- die laufende Unterkunfts- und Heizkosten erhalten, ist das Jobcenter zuständig,

- die offensichtlich keinen Anspruch auf SGB II – Leistungen haben, weil sie z. B. zu alt sind oder eine Rente wegen dauerhafter Erwerbsminderung beziehen, ist das Sozialamt zuständig,
- die zum Zeitpunkt ihrer Vorsprache nicht im Hilfebezug stehen, bei denen die Hilfebedürftigkeit aber zu prüfen ist, ist das Jobcenter zuständig.
- Ergibt sich ein Anspruch auf laufende Leistungen, bleibt das Jobcenter zuständig. Ergibt die Prüfung, dass keine Hilfebedürftigkeit i. S. d. [§ 9 SGB II](#) besteht, ist der Antrag abzulehnen und der Vorgang an das Sozialamt weiterzuleiten.

Leben SGB-II- und SGB-XII-Leistungsempfänger in einem gemeinsamen Haushalt, ist über den Antrag auf Übernahme der Mietschulden kopfanteilig nach SGB II und SGB XII zu entscheiden.

Mischhaushalte

Um den gesetzlichen Zweck, nämlich die dauerhafte Sicherung der Unterkunft, zu erreichen, müssen die Entscheidungen im SGB II und SGB XII untereinander abgestimmt werden. Dafür ist eine Kontaktaufnahme zwischen Jobcenter und Sozialamt erforderlich. Leistungen in Höhe der kopfanteiligen Rückstände kommen nur in Betracht, wenn der jeweils andere Träger ebenfalls zahlt.

Alleinstehende Untersuchungshäftlinge oder Inhaftierte (auch sog. Freigänger; [BSG, 24.02.2011, B 14 AS 81/09 R](#)) haben ab dem ersten Tag ihres Aufenthaltes in der Vollzugsanstalt keinen Anspruch auf Übernahme von Mietschulden oder laufende Miete, da sie von den SGB II - Leistungen ausgeschlossen sind ([§ 7 Abs. 4 Satz 2 SGB II](#)). Dieser Personenkreis ist an das Kreissozialamt zu verweisen; dort wird ein Anspruch nach [§§ 67, 68 SGB XII](#) geprüft. Anträge sind unverzüglich weiterzuleiten ([§ 16 SGB I](#)).

**Untersuchungs-
häftlinge und
Strafgefangene**

13. 2 Voraussetzungen

Die Übernahme von Schulden ist gesondert geltend zu machen und nicht vom Hauptantrag umfasst ([BSG, 17.06.2010, B 14 AS 58/09 R](#)).

Die Leistung nach [§ 22 Abs. 8 SGB II](#) liegt grundsätzlich im Ermessen des Jobcenters. Die Ermessensentscheidung muss berücksichtigen ([LSG NRW, 14.12.2010, L 7 AS 1536/10 B ER](#); [LSG NSB, 09.06.2010, L 13 AS 147/10 B ER](#)):

Ermessen

- die Höhe der Rückstände,
- ihre Ursachen,
- den von der Räumung oder Energiesperre bedrohten Personenkreis (z. B. Kinder, Behinderte),
- das bisherige Verhalten des Hilfesuchenden (z. B. wiederholter Rückstand, eigene Bemühungen, die Rückstände auszugleichen),

- den Willen zur Selbsthilfe (z. B. durch das Bemühen um Ratenzahlung oder eine Arbeit, damit er die Schulden unter Einsatz des Lohnes selbst bezahlen kann; [LSG BRB, 22.07.2010, L 5 AS 1049/10 B ER](#)),
- missbräuchliches Verhalten; dass ist z. B. der Fall, wenn der Leistungsberechtigte seine Abschläge nicht zahlt und die Notlage gezielt herbeiführt ([LSG SHS, 29.03.2012, L 3 AS 28/12 B ER](#)).

Um eine Soll-Leistung handelt es sich nur, wenn

Soll-Leistung

- die Bewilligung der Leistungen gerechtfertigt und
- notwendig ist und
- sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht.

Grundvoraussetzung für die Leistungen ist:

Das Ziel – Sicherung der Unterkunft oder Behebung einer vergleichbaren Notlage – muss erreichbar sein.

Das bedeutet, dass bei der Übernahme von Mietschulden der Leistungsberechtigte dauerhaft in der Wohnung verbleiben kann. Dazu ist zu klären, ob alle möglichen Kündigungsgründe durch die Übernahme der Schulden tatsächlich beseitigt werden können (schriftliche Bestätigung des Vermieters erforderlich!).

**dauerhafter Erhalt
der Wohnung**

Hinderungsgründe sind z. B. sonstige Kündigungsgründe nach BGB oder bereits erwirkter Räumungstitel. Die Unterkunft ist auch dann nicht langfristig gesichert, wenn die Vollstreckung eines Räumungstitels ausgesetzt wurde ([LSG NRW, 31.08.2010, L 19 AS 1106/10 B ER](#)).

Ist der Leistungsberechtigte in der Lage, auf dem Wohnungsmarkt kurzfristig eine angemessene Wohnung zu mieten, kommt eine Schuldenübernahme nicht in Betracht. Der Leistungsberechtigte ist in diesem Fall nicht von Obdachlosigkeit bedroht.

Es ist außerdem zu prüfen, ob die Wohnung künftig für den Leistungsberechtigten finanzierbar ist. Die Übernahme von Mietschulden für eine unangemessene Wohnung scheidet in der Regel aus.

**künftige
Finanzierung**

Die Übernahme von Mietschulden für eine unangemessene Wohnung kommt ausnahmsweise in Betracht, wenn dem Leistungsberechtigten die Senkung unangemessener Unterkunfts-kosten zumindest mittelfristig nicht zumutbar ist z. B. wegen einer schweren Erkrankung ([LSG BRB, 06.08.2008, L 28 B 1019/08 AS ER](#)).

Bei der Prüfung, ob die Bewilligung gerechtfertigt ist, sind in erster Linie die Selbsthilfemöglichkeiten des Leistungsberechtigten und seine wirtschaftliche Situation zu berücksichtigen (ähnlich [LSG BRB, 22.07.2010, L 5 AS 1049/10 B ER](#)).

Daher ist in einem ersten Schritt immer zu prüfen, ob der Leistungsberechtigte oder seine Angehörigen in der Bedarfsgemeinschaft über Schonvermögen nach [§ 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II](#) verfügen. Soweit dies der Fall ist,

Schonvermögen

scheidet eine Hilfe nach [§ 22 Abs. 8 SGB II](#) aus oder ist ggf. geringer zu bemessen.

In einem zweiten Schritt ist zu prüfen, ob weitere Selbsthilfemöglichkeiten bestehen. Das ist z. B. der Fall, wenn

Selbsthilfe

- der Vermieter einer angemessenen Ratenzahlung zustimmt,
- im Mietvertrag eine Schuldmietübernahme ([§§ 414 ff. BGB](#)) oder eine selbstschuldnerische Bürgschaft ([§ 773 BGB](#)) geregelt ist und der Antragsteller diese vorrangige Hilfe realisieren kann.

Eine Übernahme von Schulden ist in der Regel nicht gerechtfertigt, wenn

- der Leistungsberechtigte sich ein sozialwidriges, unwirtschaftliches und die Möglichkeiten der Selbsthilfe ignorierendes Verhalten entgegenhalten lassen muss. Das ist z. B. der Fall, wenn
 - er sein Verhalten nicht danach einrichtet, eine Sicherstellung der Energiezufuhr durch regelmäßige Zahlungen zu gewährleisten ([LSG NSB, 15.10.2008, L 7 AS 442/08 ER](#)),
 - der Leistungsberechtigte zunächst gegenüber Dritten Schulden getilgt hat und die ihm zur Verfügung stehenden Mittel nicht für die Miete eingesetzt hat ([LSG NRW, 24.03.2010, L 12 B 120/09 SO ER](#)).
- die Schulden aus einer unterbliebenen Senkung der Unterkunftskosten resultieren ([LSG BRB, 04.12.2008, L 29 B 1928/08 AS ER](#)).
- der Leistungsberechtigte die vollen Unterkunftskosten vom Jobcenter erhalten hat, die Leistungen aber sozialwidrig zweckentfremdet hat ([LSG BWB, 13.03.2013, L 2 AS 842/13 ER-B](#)).
- die Energiekosten unangemessen sind und der Leistungsberechtigte vor Abschluss des Mietvertrages auf die Unangemessenheit hingewiesen wurde oder er hätte erkennen müssen, dass er die Kosten nicht aus seinen Mitteln tragen kann ([LSG NRW, 10.07.2008, L 7 B 331/07 AS ER](#)).

Notwendig ist die Hilfe, wenn durch sie die drohende Wohnungslosigkeit beseitigt wird. Wohnungslosigkeit droht regelmäßig dann, wenn der Vermieter die Wohnung wegen Mietrückständen wirksam gekündigt hat und eine Klage auf Räumung der Wohnung zulässig wäre ([LSG NRW, 04.05.2015, L 7 AS 139/15 B ER](#)). Ein vollstreckbarer Räumungstitel ist nicht erforderlich.

Der Vermieter hat das Recht, zu kündigen, wenn der Mieter

rechtmäßige Kündigung

- für zwei aufeinander folgende Termine mit der Zahlung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder
- in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit einem Betrag in Verzug ist, der zwei Monatsmieten entspricht ([§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB](#)).

Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn der Mieter vorher seine gesamten Schulden bezahlt. Sie wird unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt.

Die Kündigung wird auch dann unwirksam, wenn der Mieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach der Zustellung der Räumungsklage seine gesamten Mietrückstände bezahlt oder sich eine öffentliche Stelle zur Übernahme verpflichtet (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB). In dem Fall wird die Kündigung auch ohne Zustimmung des Vermieters unwirksam. Nach Ablauf der zwei Monate muss mit dem Vermieter verhandelt werden, da dieser sein Einverständnis erklären muss, wenn die Kündigung durch Übernahme der Mietschulden unwirksam werden soll.

Im Rahmen dieser Verhandlung kann im Einzelfall zur Abwendung der Vollziehung eines Räumungsurteils auch erforderlich sein, Verfahrenskosten zu übernehmen, um den Vermieter zur Fortsetzung des Mietverhältnisses zu bewegen. Als Anspruchsgrundlage kommt § 24 Abs. 1 SGB II in Betracht, wenn die Begleichung der Forderung keinen Aufschub duldet.

Der Vermieter war bislang nicht berechtigt, zu kündigen, wenn das Jobcenter die Miete verspätet an den Vermieter überweist (BGH, 21.10.2009, VIII ZR 64/09). Diese Rechtsprechung hat der BGH aufgegeben: Dem Verzug steht nicht mehr entgegen, dass der Mieter, um die Miete entrichten zu können, auf Sozialleistungen angewiesen war und diese rechtzeitig beantragt hatte. Wirtschaftliche Schwierigkeiten befreien den Schuldner auch dann nicht von den Folgen verspäteter Zahlung, wenn sie auf unverschuldeter Ursache beruhen (BGH, 04.02.2015, VIII ZR 175/14).

Prüffragen „Mietschulden“

1. *Bezieht der Betroffene laufende Unterkunfts- und Heizkosten?*
2. *Sind die Kosten angemessen?*
3. *Lehnt der Vermieter eine Ratenzahlung ab?*
4. *Ist im Mietvertrag keine Bürgschaft geregelt oder kann der Betroffene diese nicht realisieren?*
5. *Ist Schonvermögen vorhanden?*
6. *Besteht keine andere Selbsthilfemöglichkeit?*
7. *Fehlt die Möglichkeit, eine angemessene Ersatzwohnung anzumieten?*
8. *Droht Wohnungslosigkeit?*

13. 3 Vergleichbare Notlage

Vergleichbar ist eine Notlage dann, wenn sie in ihren Wirkungen dem Verlust der Wohnung gleichzusetzen ist. Das kann der Fall sein, wenn die Lieferung von Heizenergie, Wasser oder Haushaltsstrom eingestellt worden ist oder die Einstellung droht.

Werden die Rückstände nicht übernommen, wird der Leistungsberechtigte zukünftig nicht mehr versorgt; der Strom wird „abgeklemmt“. Das Wohnen in der Unterkunft ist in der Regel faktisch nicht mehr zumutbar.

Bevor Hilfe geleistet wird, sind auch hier die Selbsthilfemöglichkeiten des Leistungsberechtigten zu prüfen.

Zur Selbsthilfe gehört grundsätzlich auch der Wechsel zu einem anderen Anbieter ([LSG NRW, 08.10.2012, L 12 AS 1442/12 B ER](#)). Nach der Liberalisierung des Gasmarktes kann der Leistungsberechtigte den Anbieter wechseln, ohne dass der bisherige Versorger die Möglichkeit hätte, wegen Schulden die Durchleitung von Gas zu verhindern ([LSG BRB, 24.03.2010, L 10 AS 393/10 B ER](#)).

Das gilt nicht, wenn dem Leistungsberechtigten ein Wechsel ausnahmsweise nicht zumutbar ist oder er glaubhaft macht, dass seine Versuche, einen anderen Anbieter zu finden, gescheitert sind. Es gibt jedoch auch Stromanbieter, die Neukunden ohne Bonitätsprüfung aufnehmen; z. B. [www.bester-stromanbieter.net](#); [www.schufa-nicht-notwendig.de](#) ([LSG NRW, 23.12.2015, L 2 AS 2028/15 B ER](#)).

Erneute Rückstände müssen durch geeignete Maßnahmen verhindert werden (z. B. Überweisung des monatlichen Abschlages an den Versorger). Der Hilfeempfänger ist verpflichtet, seinen Stromverbrauch im Auge zu behalten und sein weiteres Verbrauchsverhalten anzupassen ([LSG BRB, 12.09.2012, L 14 AS 2105/12 B ER](#)).

Die Überweisung der Abschläge für Wasser und Heizung ist nach [§ 22 Abs. 7 SGB II](#) möglich. Die Überweisung der Abschläge für den Haushaltsstrom jedoch nicht, weil es sich hierbei nicht um Unterkunfts- und Heizkosten handelt. Voraussetzung für die Leistung ist daher, dass der Leistungsberechtigte einer Überweisung des Abschlages zustimmt ([LSG BRB, 11.12.2007, L 28 B 2169/07 AS ER](#)).

Folgende allgemeine Voraussetzungen sind zu prüfen:

**rechtmäßige
Forderung**

- Lehnt der Energieversorger eine Ratenzahlung ab?
- Hat der Leistungsberechtigte dem Energieversorger Gründe genannt, wonach eine Unterbrechung der Energieversorgung unverhältnismäßig ist?
- Besteht die Möglichkeit, von einem anderen Anbieter Energie zu beziehen?
- Ist Schonvermögen vorhanden?
- Droht eine Sperrung oder ist diese bereits eingetreten? Kommen Leistungen nach [§ 24 Abs. 1 SGB II](#) in Betracht?
- Ist dem Leistungsberechtigten auch eine vorübergehende Sperrung nicht zumutbar?
- Ist die zukünftige Zahlung der Abschläge sichergestellt?

- Wurde der Leistungsberechtigte über sein unangemessenes Verbrauchsverhalten belehrt?

Die Übernahme von Energieschulden zur Behebung einer vergleichbaren Notlage ist nicht gerechtfertigt, wenn die vom Energieversorger angedrohte Sperrung rechtswidrig ist ([SG N, 06.02.2009, S 20 AS 95/09 ER](#)). Dies ist dann der Fall, wenn der Energieversorger gegen die Stromgrundversorgungsverordnung ([StromGKV](#)) oder die Gasgrundversorgungsverordnung ([GasGKV](#)) verstößt. Danach ist eine Sperrung der Versorgung unzulässig, wenn

- der Zahlungspflichtige mit weniger als 100 € in Verzug ist,
- zwischen der Androhung der Sperrung und der tatsächlichen Einstellung der Versorgung weniger als vier Wochen liegen,
- die konkrete Sperrung nicht mindestens drei Werktage vorher angekündigt wurde oder
- die Folgen der Unterbrechung unverhältnismäßig zur Schwere der Zuwiderhandlung sind oder der Leistungsberechtigte eine hinreichende Aussicht darlegt, seinen Pflichten nachzukommen. Der Leistungsberechtigte ist verpflichtet, die Unverhältnismäßigkeit gegenüber dem Energieversorger darzulegen. Unabhängig hiervon ist auch der Energieversorger verpflichtet, die Verhältnismäßigkeit zu prüfen ([amtliche Begründung zu § 19 GasGKV, Bundesratsdrucksache 306/06, Seite 39](#)).

13. 3. 1 Haushaltsstrom

Leistungen nach § 22 Abs. 8 SGB II kommen nur in Betracht, soweit kein Anspruch nach § 24 Abs. 1 SGB II besteht. Dessen Voraussetzungen sind erfüllt, wenn es sich um während der Bedarfszeit aufgelaufene Stromschulden handelt, sog. „Neuschulden“ wie die Nachzahlung aufgrund einer Jahresabrechnung, und der Bedarf nicht gedeckt werden kann und unabweisbar ist. Bei Stromschulden aus der Vergangenheit, sog. „Altschulden“, kommt § 22 Abs. 8 SGB II in Betracht.

Die Versorgung mit Strom gehört zu den wichtigsten Teilen der Grundversorgung. Im Rahmen der Ermessensausübung ist daher mit besonderer Sorgfalt zu prüfen, ob Rückstände übernommen werden können.

Warme Mahlzeiten und warmes Wasser sollten in der Regel zur Verfügung stehen. Ist dies auf andere Weise sichergestellt, kann eine vorübergehende Abschaltung elektrischer Energie ermessensgerecht sein. Abzustellen ist vor allem auf das Alter der Personen im Haushalt und die Jahreszeit.

Wenn sich Kleinkinder, schulpflichtige Kinder oder Pflegebedürftige im Haushalt befinden, ist auch eine vorübergehende Abschaltung nicht hinnehmbar ([LSG NRW, 21.09.2009, L 7 B 311/09 AS ER](#)).

Etwas anderes gilt, wenn der Hilfesuchende die Notlage selbst herbeiführt. Dann sind vorübergehende Beeinträchtigungen hinzunehmen, wie fehlende Beleuchtung, der Ausfall von Haushaltsgeräten oder fehlende Kochmöglichkeiten. Eine ausreichende Ernährung von Kindern außerhalb des Kleinkindalters kann für eine Übergangszeit auch ohne warme Mahlzeiten erfolgen. Sichergestellt sein soll aber in der Regel die Möglichkeit zur Körperpflege, zur Reinigung von Kleidung und Geschirr (LSG RPF, 27.12.2010, L 3 AS 557/10 B ER).

Je nach Lage des Einzelfalls ist es erforderlich, den Leistungsberechtigten zu einem angemessenen Verbrauchsverhalten aufzufordern. Es muss sichergestellt sein, dass „stromfressende“ Geräte zukünftig nicht mehr genutzt werden.

Die nachfolgenden Werte können als Richtschnur für einen angemessenen Verbrauch verwendet werden. Es handelt sich dabei nicht um den Anteil Haushaltsstrom, der in den Regelleistungen enthalten ist.

Pers. im HH/ kWh-Verbrauch	1	2	3	4	+ 1 Pers.
Verbrauch ohne elektrische Warmwasserbereitung	1.600	2.700	3.200	4.000	+800
Verbrauch mit elektrischer Warmwasserbereitung	2.200	3.800	4.800	6.000	+1.200

13. 3. 2 Heizenergie

Für die Übernahme von Rückständen für Heizenergie gelten die o. g. Voraussetzungen. Der angemessene Verbrauch ist dem Abschnitt Heizkosten zu entnehmen.

Ergänzend ist der Anspruch dahingehend einzuschränken, dass in der warmen Jahreszeit (vom 01.06. – 30.09.) eine Sperrung der Energiezufuhr in der Regel hingenommen werden kann.

Prüffragen „Energieschulden“

1. Ist die Sperrung rechtmäßig?
2. Hat der Leistungsberechtigte dem Energieversorger ggf. Gründe genannt, wonach eine Unterbrechung der Energieversorgung unverhältnismäßig ist?
3. Lehnt der Energieversorger eine Ratenzahlung ab?
4. Besteht keine Möglichkeit, den Anbieter zu wechseln?
5. Ist Schonvermögen vorhanden?
6. Droht eine Sperrung oder ist diese bereits eingetreten?
7. Kommen keine Leistungen nach § 24 Abs. 1 SGB II in Betracht?
8. Ist dem Leistungsberechtigten auch eine vorübergehende Sperrung nicht zumutbar?
9. Ist die künftige Zahlung der Abschläge sichergestellt?
10. Wurde der Leistungsberechtigte über sein unangemessenes Verbrauchsverhalten belehrt?

13. 4 Hilfe als Darlehen

Geldleistungen sollen als Darlehen gewährt werden. Die Gewährung eines zinslosen Darlehens ist also der Regelfall, von dem nur in atypischen Fällen abzusehen ist. Dies kann z. B. der Fall sein, wenn auf Grund der persönlichen und wirtschaftlichen Situation des Leistungsberechtigten nicht mit einer Rückzahlung des Darlehens zu rechnen ist oder wenn das Darlehen die Ergebnisse einer Schuldnerberatung zu gefährden droht und somit die angestrebte Arbeitsmarktintegration gefährdet ist.

Darlehen

Ob die Hilfe als Zuschuss oder als Darlehen gewährt wird, steht im pflichtgemäßen Ermessen des Jobcenters.

Ermessen

Als Darlehensnehmer sind diejenigen Personen zu wählen, die aus dem Mietvertrag zivilrechtlich verpflichtet sind. Ihnen ist der entsprechende Anteil zu bewilligen, soweit sie die Wohnung gemeinsam nutzen und im Leistungsbezug nach dem SGB II stehen. Eine faktische Mithaftung der nicht am Mietvertrag Beteiligten soll auch mit Blick auf die Aufrechnungsmöglichkeit des [§ 42a Abs. 1 S. 3 SGB II](#) vermieden werden, vor allem von Kindern ([BSG, 18.11.2014, B 4 AS 3/14 R](#)). Das Gleiche gilt bei Energieverträgen.

Für die Bewilligung des Darlehens sind ausschließlich die entsprechenden Musterbescheide zu verwenden ([Miete](#), [Heizenergie](#), [Haushaltsstrom bei drohender Sperrung](#), [Haushaltsstrom bei eingetretener Sperrung](#)). Gleiches gilt für die Ablehnung entsprechender Anträge ([Miete](#), [Heizenergie](#), [Haushaltsstrom bei drohender Sperrung](#), [Haushaltsstrom bei eingetretener Sperrung](#)).

Musterbescheide

13. 5 Gerichtliche Mitteilungspflicht

[§ 22 Abs. 9 SGB II](#) erlegt den Zivilgerichten bestimmte Mitwirkungspflichten auf. Die Aufzählung der Mitteilungspunkte in den Nrn. 1 bis 5 ist dabei für die Mitteilungspflicht der Gerichte erschöpfend. Die Mitteilung muss unverzüglich erfolgen.

Geht eine Mitteilung des Gerichts über eine Räumungsklage ein, so ist zu prüfen, ob Maßnahmen zu ergreifen sind. Hierzu sind die Betroffenen schriftlich über die Möglichkeiten des [§ 22 Abs. 8 SGB II](#) und das Angebot „Präventive Hilfe im Wohnungsnotfall“ der Wohnhilfen Oberberg zu informieren, allerdings nur, wenn sie SGB II - Leistungen erhalten.

Das zu verwendende [Infoschreiben](#) ist in der Ablage eingestellt.

Musterschreiben

14. Heizkosten

Rechtsgrundlage für die Übernahme von Heizkosten ist [§ 22 SGB II](#).

Danach werden Heizkosten in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind.

Die tatsächlichen Heizkosten sind grundsätzlich die Vorauszahlungen an den Vermieter oder Energieversorger sowie Nachzahlungsbeträge und Heizbeihilfe. § 22 Abs. 1 SGB II umfasst demnach laufende und einmalige Kosten.

Kann der Vermieter, die Vorauszahlungen nicht nach Neben- und Heizkosten aufschlüsseln, sind die abstrakt angemessenen Nebenkosten zu Grunde zu legen. Der verbleibende Betrag ist den Heizkosten zuzurechnen (BSG, 18.11.2014, B 4 AS 9/14 R).

Vorauszahlung

Wird eine Wohnung mit Strom geheizt und Heiz- und Haushaltsstrom nicht von getrennten Zählern erfasst, sind als Heizstrom die Gesamtkosten anzusetzen abzüglich des Anteils, der im Regelbedarf für Haushaltsstrom ermittelt wurde ([LSG FSB, 07.10.2013, L 7 AS 644/13 B ER](#)).

Stromheizung

Nach dem Regelbedarfs-Ermittlungs-Gesetz (RBEG) vom 24.03.2011 wurden die Regelbedarfe anhand der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2008 ermittelt. In der Gesetzesbegründung ([Drucksache 17/3404](#)) sind ab S. 53 die einzelnen Posten detailliert aufgelistet für die Einpersonenhaushalte und die Kinder bis 17 Jahren. Der Anteil des Haushaltsstroms am Regelbedarf ist für die Berechnung zugrunde zu legen.

Für die Zeit **ab dem 01.01.2020** sind folgende Anteile für Haushaltsstrom von den Gesamtkosten abzusetzen:

	Regelbedarf	%	Stromanteil 2020
alleinstehende Leistungsberechtigte	432 €	8,44	36,46 €
Partner (90%)	389 €	8,44	32,83 €
Sonstige Volljährige (80%)	345 €	8,44	29,11 €
ein Kind zwischen 14 – 17 Jahren	328 €	5,93	19,45 €
6 – 13 Jahren	308 €	4,57	14,08 €
0 – 5 Jahren	250 €	3,50	8,75 €

Die Werte der Vorjahre sind in der Anlage 1 abgebildet.

14.1 Angemessenheit

Die Heizkosten stehen unter dem Vorbehalt der Angemessenheit. Sie sind also nicht in jedem Fall und in jeder Höhe zu übernehmen.

Die Leistungen für Heizung müssen sicherstellen, dass

- der zur Erhaltung der Lebensfunktionen und Gesundheit erforderliche Bedarf gedeckt ist und
- darüber hinaus eine angemessene Lebensführung möglich ist.

Bei der Prüfung der Angemessenheit ist ein konkret-individueller Maßstab anzulegen. Die Kosten sind als angemessen anzusehen, soweit sie einen Grenzwert nicht überschreiten, der unangemessenes Heizen indiziert ([BSG, 22.09.2009, B 4 AS 70/08 R](#)).

Grenzwert

Ein solcher Grenzwert bestimmt sich nach dem bundesweiten Heizspiegel, soweit ein kommunaler Heizspiegel nicht zur Verfügung steht ([BSG, 02.07.2009, B 14 AS 36/08 R](#)).

Heizspiegel

Der Heizspiegel basiert auf rund 63.000 bundesweit erhobenen Heizdaten zentral beheizter Wohngebäude. Er wird jährlich aktualisiert und veröffentlicht. Er ist gestaffelt nach Wohnfläche und Energiearten. Er unterscheidet den Energieverbrauch nach vier Stufen: niedrig, mittel, erhöht und zu hoch. Abzustellen ist auf die rechte Spalte („zu hoch“).

Dieser Wert berücksichtigt bereits unwirtschaftliches und tendenziell unökologisches Heizen. Noch höhere Heizkosten entstehen in der Regel aus einem Heizverhalten, das nicht mehr zu akzeptieren ist. Diese ungünstigste Verbrauchskategorie berücksichtigt, dass die im Einzelfall entstehenden Heizkosten von Faktoren abhängen, die der Leistungsberechtigte weitgehend nicht beeinflussen kann.

Der **Heizspiegel 2019** weist folgende Werte je qm Wohnfläche aus:

Wohnfläche des Gebäudes	Erdgas	Heizöl	Fernwärme	Wärmepumpe
bis 250 m ²	16,41 €	18,21 €	21,31 €	21,11 €
251-500 m ²	15,11 €	17,41 €	20,11 €	20,21 €
501-1.000 m ²	14,01 €	16,81 €	19,11 €	19,41 €
über 1.000 m ²	13,31 €	16,31 €	18,41 €	18,91 €

**Jahreswerte
je qm**

Die im Heizspiegel ausgewiesenen Beträge umfassen die Aufwendungen für Raumwärme und Warmwasserbereitung. Bereitet der Leistungsberechtigte sein Warmwasser nicht über die Heizung, mindert sich der jeweilige Betrag um **1,55 €/ m²**; **bei der Energieart „Wärmepumpe“ mindert sich der Betrag um 2,05 €/ m²**. Für seine Aufwendungen der Warmwasserbereitung erhält der Leistungsberechtigte dann einen Mehrbedarf nach [§ 21 Abs. 7 SGB II](#).

Der Grenzwert ist das Produkt aus dem Wert der rechten Spalte des Heizspiegels und der angemessenen Wohnfläche. Abzustellen ist auf die abstrakt angemessene Wohnfläche nach Nr. 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen NRW (siehe 5. 1). Das gilt auch dann, wenn die tatsächliche Wohnungsgröße die abstrakt angemessene Wohnungsgröße deutlich unterschreitet ([LSG NRW, 20.12.2012, L 6 AS 2272/11](#)).

Der Heizspiegel weist lediglich die Werte für die Energiearten Erdgas, Erdöl, Fernwärme **und Wärmepumpe** aus. Heizt der Leistungsberechtigte mit einer anderen Energieart, liegt es nahe, vergleichend den jeweils kostenaufwändigsten Energieträger zu Grunde zu legen ([BSG, 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R](#)).

**andere
Energiearten**

Auf Grundlage des **Heizspiegel 2019** ergeben sich für **Raumwärme und Warmwasserbereitung** folgende Grenzwerte je Energieart:

**Grenzwerte
Raumwärme und
Warmwasser**

Erdgas					
Personen in BG	Wohnfläche qm	Wohnfläche des Gebäudes			
		bis 250 m ²	251-500 m ²	501-1.000 m ²	über 1.000 m ²
1	50	820,50 €	755,50 €	700,50 €	665,50 €
2	65	1.066,65 €	982,15 €	910,65 €	865,15 €
3	80	1.312,80 €	1.208,80 €	1.120,80 €	1.064,80 €
4	95	1.558,95 €	1.435,45 €	1.330,95 €	1.264,45 €
5	110	1.805,10 €	1.662,10 €	1.541,10 €	1.464,10 €
+1	+15	246,15 €	226,65 €	210,15 €	199,65 €

Heizöl					
Personen in BG	Wohnfläche qm	Wohnfläche des Gebäudes			
		bis 250 m ²	251-500 m ²	501-1.000 m ²	über 1.000 m ²
1	50	910,50 €	870,50 €	1.005,50 €	1.010,50 €
2	65	1.183,65 €	1.131,65 €	1.307,15 €	1.313,65 €
3	80	1.456,80 €	1.392,80 €	1.608,80 €	1.616,80 €
4	95	1.729,95 €	1.653,95 €	1.910,45 €	1.919,95 €
5	110	2.003,10 €	1.915,10 €	2.212,10 €	2.223,10 €
+1	+15	273,15 €	261,15 €	301,65 €	303,15 €

Fernwärme					
Personen in BG	Wohnfläche qm	Wohnfläche des Gebäudes			
		bis 250 m ²	251-500 m ²	501-1.000 m ²	über 1.000 m ²
1	50	1.065,50 €	1.005,50 €	955,50 €	920,50 €
2	65	1.385,15 €	1.307,15 €	1.242,15 €	1.196,65 €
3	80	1.704,80 €	1.608,80 €	1.528,80 €	1.472,80 €
4	95	2.024,45 €	1.910,45 €	1.815,45 €	1.748,95 €
5	110	2.344,10 €	2.212,10 €	2.102,10 €	2.025,10 €
+1	+15	319,65 €	301,65 €	286,65 €	276,15 €

Wärmepumpe					
Personen in BG	Wohnfläche qm	Wohnfläche des Gebäudes			
		bis 250 m ²	251-500 m ²	501-1.000 m ²	über 1.000 m ²
1	50	1.055,50 €	1.010,50 €	970,50 €	945,50 €
2	65	1.372,15 €	1.313,65 €	1.261,65 €	1.229,15 €
3	80	1.688,80 €	1.616,80 €	1.552,80 €	1.512,80 €
4	95	2.005,45 €	1.919,95 €	1.843,95 €	1.796,45 €
5	110	2.322,10 €	2.223,10 €	2.135,10 €	2.080,10 €
+1	+15	316,65 €	303,15 €	291,15 €	283,65 €

Auf Grundlage des **Heizspiegel 2019** ergeben sich allein für **Raumwärme** folgende Grenzwerte je Energieart:

**Grenzwerte
Raumwärme**

Erdgas					
Personen in BG	Wohnfläche qm	Wohnfläche des Gebäudes			
		bis 250 m ²	251-500 m ²	501-1.000 m ²	über 1.000 m ²
1	50	743,00 €	678,00 €	650,50 €	588,00 €
2	65	965,90 €	881,40 €	845,65 €	764,40 €
3	80	1.188,80 €	1.084,80 €	1.040,80 €	940,80 €
4	95	1.411,70 €	1.288,20 €	1.235,95 €	1.117,20 €
5	110	1.634,60 €	1.491,60 €	1.431,10 €	1.293,60 €
+1	+15	222,90 €	203,40 €	195,15 €	176,40 €

Heizöl					
Personen in BG	Wohnfläche qm	Wohnfläche des Gebäudes			
		bis 250 m ²	251-500 m ²	501-1.000 m ²	über 1.000 m ²
1	50	833,00 €	793,00 €	928,00 €	933,00 €
2	65	1.082,90 €	1.030,90 €	1.206,40 €	1.212,90 €
3	80	1.332,80 €	1.268,80 €	1.484,80 €	1.492,80 €
4	95	1.582,70 €	1.506,70 €	1.763,20 €	1.772,70 €
5	110	1.832,60 €	1.744,60 €	2.041,60 €	2.052,60 €
+1	+15	249,90 €	237,90 €	278,40 €	279,90 €

Fernwärme					
Personen in BG	Wohnfläche qm	Wohnfläche des Gebäudes			
		bis 250 m ²	251-500 m ²	501-1.000 m ²	über 1.000 m ²
1	50	988,00 €	928,00 €	878,00 €	843,00 €
2	65	1.284,40 €	1.206,40 €	1.141,40 €	1.095,90 €
3	80	1.580,80 €	1.484,80 €	1.404,80 €	1.348,80 €
4	95	1.877,20 €	1.763,20 €	1.668,20 €	1.601,70 €
5	110	2.173,60 €	2.041,60 €	1.931,60 €	1.854,60 €
+1	+15	296,40 €	278,40 €	263,40 €	252,90 €

Wärmepumpe					
Personen in BG	Wohnfläche qm	Wohnfläche des Gebäudes			
		bis 250 m ²	251-500 m ²	501-1.000 m ²	über 1.000 m ²
1	50	953,00 €	908,00 €	868,00 €	843,00 €
2	65	1.238,90 €	1.180,40 €	1.128,40 €	1.095,90 €
3	80	1.524,80 €	1.452,80 €	1.388,80 €	1.348,80 €
4	95	1.810,70 €	1.725,20 €	1.649,20 €	1.601,70 €
5	110	2.096,60 €	1.997,60 €	1.909,60 €	1.854,60 €
+1	+15	285,90 €	272,40 €	260,40 €	252,90 €

Dem Heizspiegel liegen grundsätzlich die Werte des Vorjahres zu Grunde. Klimatische Besonderheiten und Schwankungen des Energiepreises im Bewilligungszeitraum werden deshalb nicht berücksichtigt. Dies benachteiligt den Leistungsberechtigten aber nicht unangemessen. Sollten die Werte des bisherigen Heizspiegels zu niedrig bemessen gewesen sein, kann der Leistungsberechtigte dies mit der Jahresabrechnung geltend machen, sofern diese eine Nachforderung enthält (LSG NRW, 14.05.2012, L 19 AS 2007/11; ähnlich LSG NRW, 20.12.2012, L 6 AS 2272/11).

Das BSG geht noch einen Schritt weiter: „Den Werten des Heizspiegels aus späteren Jahren [kommt] keine Bedeutung zu.“ (BSG, 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R).

Heizt der Leistungsberechtigte seine Unterkunft mit unterschiedlichen Energiearten, sind die jeweils angemessenen Aufwendungen anteilig im Verhältnis zur Wohnfläche zu berücksichtigen (LSG FSB, 29.01.2009, L 7 AS 8/09 BER).

**unterschiedliche
Energiearten**

Beispiel:

Der Leistungsberechtigte und seine Familie (4 Personen) bewohnen ein 120 qm großes Haus. Die untere 80 qm große Etage wird mit Öl beheizt, die obere 40 qm große Etage mit Briketts. Wasser wird mittels Durchlauferhitzer erwärmt.

Angemessen sind Aufwendungen bis zu:

Öl	$1.582,70 \text{ €} \times 80/120 = 1.055,13 \text{ €}$
Briketts	$1.877,20 \text{ €} \times 40/120 = \underline{625,73 \text{ €}}$
	1.680,86 €

Soweit nicht die gesamte Wohnung über die zentrale Heizung geheizt wird, sind die auf diese Wohnfläche entfallenden Kosten zu ermitteln und bis zur Höhe der angemessenen Aufwendungen zusätzlich zu gewähren (LSG FSS, 19.06.2008, L 3 AS 135/08).

Ist z. B. das Badezimmer nicht an die Zentralheizung angeschlossen und die Beheizung erfolgt durch einen mit Haushaltsstrom betriebenen Heizstrahler, sind die zusätzlichen Heizkosten für das Badezimmer wie folgt zu ermitteln:

Heizstrahler

Wattleistung des Gerätes / 1.000 x Laufzeit in Std. x Strompreis je kWh

In der Regel ist eine Betriebsdauer von bis zu einer Stunde pro Tag zu berücksichtigen (BSG, 10.05.2011, B 4 AS 100/10 R).

Beispiel:

Für seine Gasheizung zahlt der Leistungsberechtigte einen monatlichen Abschlag von 40,00 €. Das Badezimmer wird mit einem Heizstrahler geheizt. Das Gerät hat eine Leistung von 1.800 Watt. Der Leistungsberechtigte hält sich in der Regel 30 Minuten am Morgen und 30 Minuten am Abend im Bad auf. Der Preis je kWh-Strom beträgt 0,21 €. Es sind folgende Heizkosten zusätzlich zu berücksichtigen:

$1.800 \text{ Watt} / 1.000 \times 1 \text{ Std.} \times 0,21 \text{ €} = 0,378 \text{ € je Tag}$

Die zusätzlichen Heizkosten betragen monatlich 11,34 € (= 0,378 € x 30 Tage).
Insgesamt sind Heizkosten von 51,34 € zu berücksichtigen.

Ist ausnahmsweise eine derartige Berechnung der Heizkosten nicht möglich, kommt auch eine Schätzung in Betracht. Als Grundlage für die Schätzung bietet sich ein Vergleich mit den Stromabrechnungen der Monate außerhalb der Heizperiode an (LSG BRB, 24.11.2010, L 10 AS 2064/10 B PKH).

Die Heizkosten sind auch dann als angemessen anzusehen, wenn sie zwar den o. g. Grenzwert (€-Betrag) übersteigen, der Verbrauch aber angemessen ist entsprechend der kWh-Werte des bundesweiten Heizspiegels.

Beispiel:

Die Heizkosten des eLB betragen 910,00 €. Dieser Betrag überschreitet den maßgeblichen Grenzwert von 755,50 (= Erdgas, eine Person, Wohnfläche 251-500 qm). Den Heizkosten liegt ein Verbrauch von 11.030 kWh zu Grunde. Dieser Verbrauch liegt unter dem „angemessenen“ kWh-Wert des Heizspiegels von 11.600 kWh (= 232 kWh x 50 qm). Es sind 910 € Heizkosten zu berücksichtigen.

Die Vergleichswerte „Verbrauch“ nach dem Heizspiegel sind in der Anlage 2 abgebildet.

14. 2 Besonderheiten des Einzelfalls

Soweit der Leistungsberechtigte den Grenzwert überschreitet, sind seine Heizkosten grundsätzlich unangemessen; von ihm sind Maßnahmen zu erwarten, die die Heizkosten senken. Hierzu zählen z. B.:

- das Lüftungsverhalten,
- das den Tageszeiten entsprechende Regulieren der Heizung,
- eine den Jahreszeiten entsprechende Bekleidung,
- eine den Jahreszeiten entsprechende Ernährung.

([SG LG, 05.02.2007, S 24 AS 1312/06 ER](#))

Es obliegt dem Leistungsberechtigten konkret vorzubringen, warum seine Aufwendungen über dem Grenzwert liegen und in seinem Fall noch als angemessen anzusehen sind. Der Leistungsberechtigte trägt die Beweislast ([BSG, 02.07.2009, B 14 AS 36/08 R](#); [LSG NRW, 17.09.2008, L 12 AS 44/07](#)).

Beweispflicht

Die Besonderheiten des Einzelfalles können von baulichen und persönlichen Kriterien abhängen; Gründe in der Person wiegen schwerer, als Gründe, die in der Beschaffenheit der Wohnung liegen ([BSG, 20.08.2009, B 14 AS 65/08 R](#)).

Bauliche Kriterien sind z. B.:

**bauliche
Kriterien**

- nicht isolierte Fenster,
- keine oder sehr schlechte Wärmedämmung,
- sehr ungünstige Lage des Hauses,
- die Lage der Wohnung im Haus (Kellergeschoss, keine angrenzende bewohnte Wohnung).

Eine besonders schlechte Wärmedämmung kann der Leistungsberechtigte z. B. mit dem Energieausweis glaubhaft machen.

Bei freistehenden Einfamilienhäusern kann u. U. ein höherer Bedarf an Heizenergie bestehen. Sofern der Leistungsberechtigte einen höheren Bedarf geltend macht, bestehen gegen eine Erhöhung des Grenzwertes bis zu 10 % keine Bedenken.

**freistehendes
Einfamilienhaus**

Im Übrigen muss ein höherer Bedarf konkret glaubhaft gemacht werden. Bei Einfamilienhäusern ist ggf. zu prüfen, ob Räume aus der Nutzung genommen und die zu beheizende Fläche so verkleinert werden kann. Der höhere Bedarf darf nicht auf eine erhöhte Wohnfläche zurückzuführen sein.

Zu den individuellen Gegebenheiten können auch die besonderen klimatischen Bedingungen am Wohnort gehören ([BSG, 22.09.2009, B 4 AS 70/08 R](#)).

Persönliche Kriterien sind z. B.:

- der Gesundheitszustand der Bewohner (z. B. Rheuma, sehr niedriger Blutdruck, Bettlägerigkeit),
- spezielle Bedürfnisse der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft (z. B. Kinder im Krabbelalter, Behinderung mit eingeschränkter Beweglichkeit).

**persönliche
Kriterien**

Liegen Besonderheiten vor, ist der Bedarf entsprechend zu erhöhen. Es gilt die Faustregel: Eine Temperaturerhöhung um ein Grad verursacht ca. 6 % höhere Kosten. Ausgangsbasis ist die Annahme einer Grundtemperatur von 20 Grad.

Beispiel:

Der Arzt bescheinigt der Leistungsempfängerin eine erforderliche Raumtemperatur von 22 Grad. Der Bedarf ist um 12% zu erhöhen.

Der Leistungsberechtigte ist bei Antragstellung über den für ihn maßgeblichen Grenzwert zu belehren. Ihm ist das „[Hinweisblatt Heizkosten](#)“ auszuhändigen; zum Nachweis darüber ist ein unterschriebenes Exemplar zur Akte zu nehmen. Auszuhändigen ist ebenfalls das Infoblatt „[Heizkosten sparen](#)“.

14. 3 Kostensenkungsverfahren

Unangemessen hohe Heizkosten sind nur solange zu berücksichtigen, wie es dem Leistungsberechtigten nicht möglich und zumutbar ist, diese zu senken; längstens jedoch für sechs Monate ([§ 22 Abs. 1 S. 3 SGB II](#); [BSG, 19.09.2008, B 14 AS 54/07 R](#); [LSG NRW, 08.02.2007, L 9 AS 14/06](#)).

Eine kurze Frist zur Kostensenkung kommt vor allem dann in Betracht, wenn der Leistungsberechtigte die Höhe der Kosten durch sein Verbrauchsverhalten beeinflussen kann. Dies ist der Fall, wenn der Leistungsberechtigte sein Heizmaterial selbst beschafft.

Frist

Hat der Leistungsberechtigte einen Versorgungsvertrag mit seinem Energieversorger, ist es ihm zumutbar, durch Ablesen der Zählerstände und Änderung des Heizverhaltens beim Energieversorger eine Senkung des Abschlages zu erreichen.

Ist der Abschlag jedoch an das Ergebnis einer jährlichen Abrechnung gekoppelt und eine Zwischenablesung nur mit großem Aufwand möglich, können durch Energieeinsparung erfolgreich durchgeführte Kostensenkungen erst

nach Ablauf der Abrechnungsperiode und erfolgter Abrechnung wirksam werden ([LSG SAN, 21.02.2018, L 4 AS 509/14](#)).

Dies ist regelmäßig der Fall, wenn der Leistungsberechtigte die Heizkosten an seinen Vermieter zahlt, weil dieser das Heizmaterial beschafft und jährlich abrechnet.

Umzug

Eine Kostensenkung durch Wohnungswechsel ist nur zumutbar, wenn in einer neuen Wohnung insgesamt keine höheren Kosten für Unterkunft und Heizung anfallen als bisher ([BSG, 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R](#); [SG Gießen, 21.05.2015, S 27 AS 375/15 ER](#)).

Belehrung

Die Deckelung von Heizkosten setzt grundsätzlich eine vorherige Belehrung über den maßgeblichen Grenzwert voraus und eine Aufforderung zur Kostensenkung.

Dies ist ausnahmsweise nicht der Fall, wenn die unangemessenen Heizkosten durch ein offensichtlich unwirtschaftliches Heizverhalten verursacht wurden. Offensichtliche Unwirtschaftlichkeit liegt vor, wenn der Grenzwert deutlich überschritten wird und der Verbrauch des Leistungsberechtigten überdurchschnittlich hoch ist im Vergleich zum übrigen Verbrauch im Wohngebäude des Leistungsberechtigten ([LSG MVP, 02.01.2019, L 14 AS 524/13](#)).

14. 4 Heizkostenabrechnung

Wie bei den Unterkunftskosten müssen auch Heizkosten rechtmäßig geschuldet sein, damit sie einen Bedarf nach [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) darstellen.

Soweit die Beheizung der Wohnung durch Mietvertrag vereinbart wurde, muss der Vermieter die Heizkosten jährlich abrechnen ([§ 556 BGB](#)).

Wie die Kosten zu verteilen sind, gibt die [Heizkosten-VO](#) vor:

Werden zwei oder mehrere Wohnungen von einer Heizungsanlage versorgt, muss der Vermieter verbrauchsabhängig abrechnen. Er muss alle Räume und Heizkörper mit einem Erfassungsgerät oder Heizkostenverteiler ausstatten; der erfasste Verbrauch bildet die Grundlage für seine Abrechnung.

Diese Aufteilung darf maximal im Verhältnis 70% Verbrauch und 30% Fläche, minimal im Verhältnis 50% Verbrauch und 50% Fläche erfolgen. Die Aufteilung 70% zu 30% ist zwingend für Wohnungen, die mit Öl oder Gas beheizt werden und die Anforderungen der [WärmeschutzVO](#) vom 16.08.1994 nicht erfüllen (vgl. [§ 7 Heizkosten-VO](#)).

Aufteilung

Nur in wenigen Ausnahmefällen gilt die in der [Heizkosten-VO](#) vorgeschriebene verbrauchsabhängige Abrechnung nicht ([§ 11 Heizkosten-VO](#)).

Auch in einem Mietvertrag kann nichts anderes bestimmt werden.

Unzulässig sind z. B. Warmmietverträge in denen die Heizkosten bereits in der Miete enthalten sind ([BayObIG, 23.06.1988, RE-Miet 3/88](#)) oder eine vereinbarte Heizkostenpauschale, über die nicht abgerechnet wird ([OLG Schleswig, 15.01.1986, 6 RE-Miet 1/85](#)).

Warmmiete

Ausnahme: In Zweifamilienhäusern, in denen der Vermieter mit seinen Mietern „unter einem Dach“ wohnt. Hier können beide vereinbaren, die Heizkosten-VO nicht anzuwenden.

Die Heizkostenabrechnung ist formell wirksam, wenn sie nachvollziehbar ist. Das heißt, sie muss folgende Mindestangaben enthalten:

**formelle
Rechtmäßigkeit**

- eine Zusammenstellung der Gesamtkosten
- die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel
- die Berechnung des Mieteranteils
- den Abzug der Vorauszahlungen des Mieters

([BGH, 23.11.1981, VIII ZR 298/80](#)).

Die Abrechnung muss alle notwendigen Einzeldaten enthalten, damit ein Rechtskundiger die Berechnung nachvollziehen kann ([BGH, 26.10.2011, VIII ZR 270/10](#)).

Die Heizkostenabrechnung ist inhaltlich falsch, wenn der Vermieter die Heizkosten auf Grundlage seiner eigenen im Abrechnungszeitraum an den Gasversorger geleisteten Zahlungen berechnet. Während diese Art der Berechnung bei Wohneigentum richtig ist (Abflussprinzip), kann sie im Rahmen eines Mietverhältnisses nicht angewandt werden.

Zu den umlagefähigen Heizkosten im Einzelnen zählen:

**umlagefähige
Heizkosten**

- Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung
Es dürfen nur die Kosten des im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffs abgerechnet werden (Leistungsprinzip; [BGH, 01.02.2012, VIII ZR 156/11](#)).
- Kosten des Betriebsstroms
Lassen sich die tatsächlichen Aufwendungen nicht durch einen separaten Stromzähler ermitteln, ist eine Schätzung zulässig (BSG, 07.07.2011, B 14 AS 51/10 R; [BGH, 20.02.2008, VIII ZR 27/07](#)). In Anlehnung an die BGH-Rechtsprechung betragen die Aufwendungen üblicherweise 4 – 10 % der Brennstoffkosten (BSG, 03.12.2015, B 4 AS 47/14 R).

Betriebsstrom

Macht der Leistungsberechtigte Aufwendungen für den Betriebsstrom geltend und kann diese nicht konkret nachweisen, sind die Kosten wie folgt zu berechnen:

1.800 jährliche Betriebsstunden der Heizung x Leistungsaufnahme der Heizung in Watt : 1.000 x Strompreis je kWh ([LSG SAN, 03.01.2011, L 5 AS 423/09 B ER](#)).

Beispiel:

Die maximale Leistungsaufnahme der Heizung beträgt 138 Watt. Die kWh-Strom kostet 0,18 €. Es ergibt sich folgende Berechnung:

$1.800 \times 138 : 1.000 \times 0,18 \text{ €} = 44,71 \text{ €} : 12 \text{ Monate} = 3,73 \text{ €}$

Es sind monatlich zusätzlich 3,73 € Heizkosten für den Betriebsstrom zu berücksichtigen.

Die Kosten für den Betrieb eines Thermostats, Kontrolllampen etc. sind in der Regel sehr gering und können deshalb unberücksichtigt bleiben ([LSG NRW, 16.12.2011, L 19 AS 1261/11 NZB](#)).

- Kosten für die Zählermiete und Wartung

Diese Aufwendungen sind in voller Höhe zu berücksichtigen. Ebenso wie die Kosten für kleinere Reparaturen.

- Zwischenablesung sowie das Umlageausfallwagnis in tatsächlicher Höhe

Leasingkosten für Brenner, Öltank und Verbindungsleitungen gehören nicht zu den umlagefähigen Heizkosten ([BGH, 17.12.2008, VIII ZR 92/08](#))

Die Rechnungen der Energieversorger müssen nach dem Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) einfach und verständlich sein und mindestens Angaben zu folgenden Punkten enthalten:

- Preis, Abrechnungszeitraum, Anfangs- und Endzählerstand, Ableseart und gezahlte Abschläge,
- Namen, Anschrift und E-Mail-Adresse des Energieversorgers,
- Vertragsdauer, geltende Preise, nächstmöglicher Kündigungstermin und Kündigungsfrist,
- Nummer der Lieferstelle (Zählpunktbezeichnung) und Codenummer des Netzbetreibers,
- Vorjahresverbrauch und Verbrauch der Vergleichskundengruppe,
- die Anteile der einzelnen Energieträger, deren Kohlendioxidemissionen und radioaktiver Abfall,
- Konzessionsabgabe, Netzentgelt, eventuelle Entgelte für Messstellenbetrieb und Messung,
- Hinweis auf die Möglichkeit eines Schlichtungsverfahrens, Anschrift der Schlichtungsstelle sowie Kontaktdaten der Bundesnetzagentur als Aufsichtsbehörde.

Beim Wärmecontracting übernehmen Vermieter die Beheizung der Mietwohnungen nicht selbst, sondern übertragen sie an einen Dienstleister (= Wärmelieferanten). Das Umstellen von Eigenbetrieb auf Wärmecontracting ist prinzipiell auch bei einem laufenden Mietverhältnis möglich.

**Wärme-
contracting**

Überträgt der Vermieter die Wärme- oder Warmwasserversorgung einem Wärmelieferanten, hat der Mieter nach [§ 556c BGB](#) die Kosten zu tragen, wenn

- er durch den Mietvertrag zur Übernahme der Wärme und Warmwasserkosten verpflichtet ist,
- die Wärme mit verbesserter Effizienz aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert wird,
- die Kosten der Wärmelieferung die bisherigen Kosten nicht übersteigen und

- der Vermieter die Umstellung spätestens drei Monate zuvor schriftlich angekündigt hat.

14. 4. 1 Bedarfszeitraum / Heizperiode

Teilweise wird noch von einer Heizperiode ausgegangen, die vom 01.10. bis zum 30.04. dauert, also 7 Monate. Diese Vorstellung ist nicht mehr zeitgemäß. Nach dem Mietrecht ist die Heizung wieder in Betrieb zu nehmen, sobald die Außentemperatur für eine gewisse Zeit einen bestimmten Mindestwert unterschreitet. Daraus folgt, dass über das ganze Jahr hinweg Heizkosten entstehen können, selbstverständlich nicht gleichmäßig verteilt.

Für die Verteilung der anteiligen Kosten ist auf die sog. Gradtagszahlentabelle zurückzugreifen (vgl. [§ 9b Heizkosten-VO](#)).

Für die Erstellung der Gradtagszahlentabelle wurden über zwanzig Jahre lang an verschiedenen Orten in Deutschland (Berlin, Hamburg, Köln und München) um 7.30 Uhr, 14.30 Uhr und 21.30 Uhr die Außentemperatur gemessen und die mittlere Tagestemperatur berechnet. Unter der Annahme, dass bei Tagen mit einer mittleren Außentemperatur von +15° Celsius und mehr kein Heizbedarf mehr besteht, wurde eine Tabelle erstellt, die den Heizbedarf der einzelnen Monate wiedergibt und in der DIN 4713 festgeschrieben wurden:

Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Gesamt
170	150	130	80	40	15	10	15	30	80	120	160	1.000

Gradtagszahlen-
tabelle

14. 4. 2 Nachzahlung

Im Rahmen der Jahresabrechnung oder aus einem sonstigen Anlass kann es zu einer Nachforderung von Heizkosten kommen. Der Bedarf entsteht dann, wenn dem Leistungsberechtigten die entsprechende Forderung zugegangen ist. Der Bedarf ist nicht dem Zeitraum zuzuordnen, auf den sich die Abrechnung bezieht. Ob die Kosten angemessen sind, kann nur unter Bezug auf den Abrechnungszeitraum beurteilt werden.

Die Nachzahlung ist auf der Rechtsgrundlage des [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) zu übernehmen, sofern die sich daraus ergebenden Kosten angemessen sind und sich die Nachforderung auf die gleiche Unterkunft bezieht.

Ausnahmsweise ist eine Heizkostennachforderung für eine nicht mehr bewohnte Wohnung Bedarf nach [§ 22 Abs. 1 SGB II](#), wenn der Leistungsberechtigte aufgrund einer Kostensenkungsaufforderung umgezogen ist sowie im Zeitpunkt der Entstehung und der Fälligkeit der Kosten im Leistungsbezug stand. Zuständig ist in diesem Fall der Träger, in dessen Bezirk die neue Wohnung liegt ([BSG, 20.12.2011, B 4 AS 9/11 R](#)).

Das gilt auch, wenn der Umzug nicht vom Jobcenter veranlasst wurde, aber objektiv erforderlich war.

In anderen Fällen kommt eine Übernahme nur unter den Voraussetzungen [§ 22 Abs. 8 SGB II](#) in Betracht.

In besonders begründeten Fällen können wir an den Mieterverein verweisen und die Mitgliedschaft dort bezuschussen (siehe 3).

14. 4. 3 Guthaben

Ein Guthaben mindert den Heizkostenbedarf im Monat nach der Rückzahlung oder Gutschrift ([§ 22 Abs. 3 SGB II](#)).

Die Minderung ist nicht von vornherein auf Heizkosten begrenzt; § 22 Abs. 3 SGB II sieht insofern keine isolierte Minderung vor je nach Zurechnung der Rückzahlung zu den Unterkunfts- oder Heizkosten ([BSG, 14.06.2018, B 14 AS 22/17 R](#)).

Beispiel:

Die Aufwendungen des eLB betragen monatlich 300 € Unterkunfts-kosten und 70 € Heizkosten. Das Heizkostenguthaben beträgt 150 €. Im Folgemonat der Gutschrift sind zu berücksichtigen 220 € Unterkunfts-kosten und 0 € Heizkosten

Rückzahlungen, die sich auf nicht anerkannte Heizkosten beziehen, bleiben außer Betracht ([§ 22 Abs. 3 2. HS SGB II](#)).

Freizulassen ist auch ein Guthaben, dass aus ersparten Heizkosten unterhalb des angemessenen Betrages herrührt. Der Anreiz zum wirtschaftlichen Verhalten ist inzwischen auch in der Rechtsprechung anerkannt ([LSG NRW, 01.12.2009, L 1 AS 64/09](#)).

14. 4. 4 Verfahren

Für den Leistungsberechtigten ist unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles der Grenzwert festzustellen und den bereits erbrachten Heizkosten gegenüberzustellen.

Wurden die angemessenen Heizkosten bereits übernommen, scheidet eine Übernahme der Nachzahlung aus.

Für die Berechnung der angemessenen Heizkosten ist ausschließlich die in der Ablage hinterlegte [Arbeitshilfe](#) zu verwenden.

14. 5 Heizbeihilfe (früher: Winterbrandbeihilfe)

Sofern der Leistungsberechtigte Heizmaterial selbst beschafft, ist anstatt der monatlichen Abschläge eine Heizbeihilfe zu gewähren.

Der Bedarf für Heizmittel entsteht erst dann, wenn für den Bewilligungszeitraum ([§ 41 SGB II](#)) kein Brennmaterial mehr vorhanden ist.

Die tatsächlichen Aufwendungen entstehen aber erst in der Folge der Lieferung von Heizmaterial. Es besteht daher im Regelfall keine Pflicht des Jobcenters vor der Lieferung eine Kostenübernahmeerklärung abzugeben. Etwas

Anderes könnte indes dann gelten, wenn der Heizmittellieferant nur bereit wäre, gegen sofortige Barzahlung zu liefern.

Hat der Leistungsberechtigte bereits Heizmaterial gekauft und auch vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit bezahlt, kann er diese Kosten nicht nach [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) erstattet bekommen, weil es sich hierbei nicht um aktuelle tatsächliche Aufwendungen handeln würde und ein Anspruch auf Ersatz bereits früher getätigter Aufwendungen nicht besteht ([LSG BRB, 03.12.2018, L 18 AS 1712/17](#)).

Wurde vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit Heizmaterial geliefert, das während des Hilfebezuges noch nicht (vollständig) bezahlt wurde, so kommt eine Schuldenübernahme in Betracht (vgl. [§ 22 Abs. 8 SGB II](#)).

Bei der Frage nach den angemessenen Aufwendungen für Heizmaterial ist auf den jeweiligen Bewilligungszeitraum abzustellen; der Zeitraum für den angenommenen Heizmaterialbedarf sollte mit dem Bewilligungszeitraum in der Regel deckungsgleich sein. Eine weitergehende „Bevorratung“ kann dann sinnvoll sein, wenn ein weiterer SGB-II-Leistungsbezug hinreichend wahrscheinlich ist ([BSG, 16.05.2007, B 7b AS 40/06 R](#)).

Beispiel:

Der eLB und seine Bedarfsgemeinschaft (insgesamt 4 Personen) bewohnen ein 120 qm großes Einfamilienhaus. Für die Zeit 01.01. – 31.12.2020 wurden erstmalig SGB II – Leistungen bewilligt. Im Juli beantragt der eLB eine Beihilfe für die Anschaffung von Heizöl (inkl. Warmwasserbereitung). Für die „Restlaufzeit“ des Bewilligungsabschnittes vom 01.07 – 31.12.2020 sind zu gewähren:

$(10+15+30+80+120+160) / 1.000 \times 1.729,95 \text{ €} = 717,93 \text{ €}$

Auf den WBA zum 01.01.2021 werden laufende Leistungen für die Zeit 01.01. – 31.12.2021 bewilligt, sowie eine Heizbeihilfe in Höhe von **1.729,95 €** (= angemessene Heizkosten für ein Jahr).

Anspruchsberechtigt sind auch Personen, die zwar keine laufenden Leistungen zum Lebensunterhalt benötigen, jedoch den einmaligen Heizungsbedarf nicht aus eigenen Kräften und Mitteln decken können.

Der Bedarf für Heizmittel ist im Monat der Fälligkeit zu berücksichtigen; eine Verteilung auf längere Zeiträume scheidet aus, denn eine fiktive Durchschnittsberechnung widerspricht dem Bedarfsdeckungsgrundsatz. Darüber hinaus kennt [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) keine Ansparpflicht des Leistungsberechtigten wie der Gesetzgeber sie u. U. in [§ 24 Abs. 3 Satz 3 SGB II](#) erwartet ([BSG, 08.05.2019, B 14 AS 20/18 R](#)).

Beispiel:

Der Antragsteller und seine Bedarfsgemeinschaft (insgesamt 4 Personen) bewohnen ein 120 qm großes Einfamilienhaus. Die Familie ist nicht laufend hilfebedürftig; das Einkommen übersteigt den monatlichen Bedarf um 125,00 €. Im Juli 2020 beantragt die Familie Leistungen für die Anschaffung von Heizöl. Der einmalige Bedarf beträgt **1.729,95 €** (= angemessene Heizkosten für ein Jahr). Unter Abzug des übersteigenden Einkommens sind **1.604,95 €** als Heizbeihilfe für die Zeit **01.07.2020 – 30.06.2021** zu gewähren.

Für die Bewilligung der Heizbeihilfe sind die in der Ablage hinterlegten Musterbescheide zu verwenden.

Musterbescheid Heizbeihilfe

Musterbescheid Heizbeihilfe ohne lfd. Anspruch

14. 6 Heizungssanierung

Kosten für Maßnahmen, die den Standard des Eigenheims verbessern, sind nicht aus SGB II – Mitteln zu finanzieren ([BSG, 03.03.2009, B 4 AS 38/08 R](#)). Die Übernahme von Kosten für eine Heizungssanierung ist daher regelmäßig ausgeschlossen ([LSG NRW, 30.08.2007, L 9 B 136/07 AS ER](#)).

Macht der Leistungsberechtigte Aufwendungen geltend, ist zu prüfen, ob die Maßnahme zur Erhaltung oder Modernisierung der Heizung dient. Eine Erhaltungsmaßnahme verhindert und beseitigt drohende oder bereits entstandene Schäden; sie dient der vorbeugenden Sicherung oder Wiederherstellung des bisherigen Zustandes. Dagegen schaffen Modernisierungsmaßnahmen einen neuen Bestand; das Eigentum wird in einen höherwertigen Zustand versetzt ([LSG FSB, 15.10.2008, L 16 AS 330/07](#)).

Zu übernehmen sind lediglich periodisch regelmäßig anfallende Aufwendungen für notwendige Kleinreparaturen, Reinigungs- und Wartungsarbeiten ([BSG, 19.09.2008, B 14 AS 54/07 R](#); [LSG NRW, 30.08.2007, L 9 B 136/07 AS ER](#)).

Ausnahmsweise kommt die Übernahme der Kosten für die Erneuerung einer Heizung in Betracht, soweit

- es sich um ein selbstbewohntes Hausgrundstück von angemessener Größe handelt ([§ 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II](#)),
- hierzu keine Alternativen bestehen,
- die Investition nicht zu einer Verbesserung des Standards des Hauses führt; unerheblich ist, dass möglicherweise auf Grund des Fortschritts der Technik eine energieeffizientere Heizung gleicher Art eingebaut wird,
- die Maßnahme für die Nutzung der Wohnung zu Wohnzwecken unabweisbar und zeitlich besonders dringlich ist,
- die zu berücksichtigenden Unterkunftskosten innerhalb der nächsten zwölf Monate einschließlich der Sanierungskosten angemessen sind.

(siehe hierzu [LSG NRW, 23.11.2010, L 1 AS 426/10](#))

Liegen die tatsächlichen Aufwendungen bereits oberhalb der Angemessenheitsgrenze, sind keine Zuschüsse zu erbringen. Für darüber hinaus gehende unabweisbare Aufwendungen kann zur Sicherung der Unterkunft ein Darlehen erbracht werden ([BT-Drucksache 17/3404](#)). Das Darlehen ist in der Regel dinglich zu sichern (§ 22 Abs. 2 Satz 2 SGB II).

Die KfW-Förderbank stellt Hauseigentümern Mittel für die Schaffung von Wohneigentum zur Verfügung, die Sanierung und Modernisierung von Wohngebäuden sowie die Nutzung erneuerbarer Energien. Der Leistungsberechtigte ist auf entsprechende Förderleistungen hinzuweisen.

Für Nießbrauchberechtigte findet § 22 Abs. 2 SGB II keine Anwendung. Ein Anspruch kann sich aber aus § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II ergeben, wenn der Nießbrauchberechtigte sich abweichend von [§ 1041 BGB](#) verpflichtet hat,

auch außergewöhnliche Kosten zu übernehmen (LSG NRW, 07.10.2016, L 6 AS 1340/16 B ER, L 6 AS 1341/16 B).

Anlage 1

Anteile des Haushaltsstroms am Regelbedarf aus Vorjahren:

01.01. - 31.12.2019		Regelbedarf	Stromanteil EVS 2013	Stromanteil 2018
alleinstehender Leistungsberechtigter		424,00 €	8,44%	35,79 €
Partner (90%)		382,00 €	8,44%	32,24 €
Sonstige Volljährige		339,00 €	8,44%	28,61 €
ein Kind zwischen	14 - 17 Jahren	322,00 €	5,93%	19,09 €
	6 - 13 Jahren	302,00 €	4,57%	13,80 €
	0 - 5 Jahren	245,00 €	3,50%	8,58 €

01.01. - 31.01.2018		Regelbedarf	Stromanteil EVS 2013	Stromanteil 2018
alleinstehender Leistungsberechtigter		416,00 €	8,44%	35,11 €
Partner (90%)		374,00 €	8,44%	31,57 €
Sonstige Volljährige		332,00 €	8,44%	28,02 €
ein Kind zwischen	14 - 17 Jahren	316,00 €	5,93%	18,74 €
	6 - 13 Jahren	296,00 €	4,57%	13,53 €
	0 - 5 Jahren	240,00 €	3,50%	8,40 €

01.01. - 31.12.2017		Regelbedarf	Stromanteil EVS 2013	Stromanteil 2017
alleinstehender Leistungsberechtigter		409,00 €	8,44%	34,52 €
Partner (90%)		368,00 €	8,44%	31,06 €
Sonstige Volljährige		327,00 €	8,44%	27,60 €
ein Kind zwischen	14 - 17 Jahren	311,00 €	5,93%	18,44 €
	6 - 13 Jahren	291,00 €	4,57%	13,30 €
	0 - 5 Jahren	237,00 €	3,50%	8,30 €

01.01. - 31.12.2016		Regelbedarf	Stromanteil EVS 2008	Stromanteil 2016
alleinstehender Leistungsberechtigter		404,00 €	7,41%	29,94 €
Partner (90%)		364,00 €	7,41%	26,97 €
Sonstige Volljährige		324,00 €	7,41%	24,01 €
ein Kind zwischen	14 - 17 Jahren	306,00 €	3,07%	9,39 €
	6 - 13 Jahren	270,00 €	3,35%	9,05 €
	0 - 5 Jahren	237,00 €	2,51%	5,95 €

01.01. - 31.12.2015		Regelbedarf	Stromanteil EVS 2008	Stromanteil 2015
alleinstehender Leistungsberechtigter		399,00 €	7,41%	29,57 €
Partner (90%)		360,00 €	7,41%	26,68 €
Sonstige Volljährige		320,00 €	7,41%	23,71 €
ein Kind zwischen	14 - 17 Jahren	302,00 €	3,07%	9,27 €
	6 - 13 Jahren	267,00 €	3,35%	8,94 €
	0 - 5 Jahren	234,00 €	2,51%	5,87 €

01.01. - 31.12.2014		Regelbedarf	Stromanteil EVS 2008	Stromanteil 2014
alleinstehender Leistungsberechtigter		391,00 €	7,41%	28,97 €
Partner (90%)		353,00 €	7,41%	26,16 €
Sonstige Volljährige		313,00 €	7,41%	23,19 €
ein Kind zwischen	14 - 17 Jahren	296,00 €	3,07%	9,09 €
	6 - 13 Jahren	261,00 €	3,35%	8,74 €
	0 - 5 Jahren	229,00 €	2,51%	5,75 €

Hinweise des Jobcenters Oberberg zu § 22 SGB II
- Leistungen für Unterkunft und Heizung -

Anlage 2

Energieverbrauch nach dem bundesweiten Heizspiegel 2019

Ø-Energieverbrauch inklusive Kosten der Warmwasserbereitung

	Wohnfläche des Gebäudes in m ²	Wert in kWh	Personen im Haushalt						
			abstrakt angemessene Wohnfläche in m ²						
			1	2	3	4	5	6	jede weitere Person
			50	65	80	95	110	125	+15
Erdgas	bis 250	246	12.300	15.990	19.680	23.370	27.060	30.750	3.690
	251 - 500	232	11.600	15.080	18.560	22.040	25.520	29.000	3.480
	501 - 1.000	219	10.950	14.235	17.520	20.805	24.090	27.375	3.285
	über 1.000	211	10.550	13.715	16.880	20.045	23.210	26.375	3.165
Heizöl	bis 250	240	12.000	15.600	19.200	22.800	26.400	30.000	3.600
	251 - 500	234	11.700	15.210	18.720	22.230	25.740	29.250	3.510
	501 - 1.000	228	11.400	14.820	18.240	21.660	25.080	28.500	3.420
	über 1.000	225	11.250	14.625	18.000	21.375	24.750	28.125	3.375
Fernwärme	bis 250	230	11.500	14.950	18.400	21.850	25.300	28.750	3.450
	251 - 500	219	10.950	14.235	17.520	20.805	24.090	27.375	3.285
	501 - 1.000	210	10.500	13.650	16.800	19.950	23.100	26.250	3.150
	über 1.000	204	10.200	13.260	16.320	19.380	22.440	25.500	3.060
Wärmepumpe	bis 250	94	4.700	6.110	7.520	8.930	10.340	11.750	1.410
	251 - 500	92	4.600	5.980	7.360	8.740	10.120	11.500	1.380
	501 - 1.000	91	4.550	5.915	7.280	8.645	10.010	11.375	1.365
	über 1.000	90	4.500	5.850	7.200	8.550	9.900	11.250	1.350

Ø-Energieverbrauch ohne Kosten der Warmwasserbereitung

	Wohnfläche des Gebäudes in m ²	Wert in kWh	Personen im Haushalt						
			abstrakt angemessene Wohnfläche in m ²						
			1	2	3	4	5	6	jede weitere Person
			50	65	80	95	110	125	+15
Erdgas	bis 250	222	11.100	14.430	17.760	21.090	24.420	27.750	3.330
	251 - 500	208	10.400	13.520	16.640	19.760	22.880	26.000	3.120
	501 - 1.000	195	9.750	12.675	15.600	18.525	21.450	24.375	2.925
	über 1.000	187	9.350	12.155	14.960	17.765	20.570	23.375	2.805
Heizöl	bis 250	216	10.800	14.040	17.280	20.520	23.760	27.000	3.240
	251 - 500	210	10.500	13.650	16.800	19.950	23.100	26.250	3.150
	501 - 1.000	204	10.200	13.260	16.320	19.380	22.440	25.500	3.060
	über 1.000	201	10.050	13.065	16.080	19.095	22.110	25.125	3.015
Fernwärme	bis 250	206	10.300	13.390	16.480	19.570	22.660	25.750	3.090
	251 - 500	195	9.750	12.675	15.600	18.525	21.450	24.375	2.925
	501 - 1.000	186	9.300	12.090	14.880	17.670	20.460	23.250	2.790
	über 1.000	180	9.000	11.700	14.400	17.100	19.800	22.500	2.700
Wärmepumpe	bis 250	84	4.220	5.486	6.752	8.018	9.284	10.550	1.266
	251 - 500	82	4.120	5.356	6.592	7.828	9.064	10.300	1.236
	501 - 1.000	81	4.070	5.291	6.512	7.733	8.954	10.175	1.221
	über 1.000	80	4.020	5.226	6.432	7.638	8.844	10.050	1.206

Änderungsverzeichnis

Datum	Ziffer	geändert
16.09.2008	13. 2	Änderungsverzeichnis eingefügt Höhe des Zuschusses nach § 22 Abs. 7 SGB II
31.03.2009	3. 0 5. 3 5. 4 5. 4 5. 5 6. 1 6. 2. 1. 1 6. 2. 2. 12 6. 2. 2. 13 6. 2. 3. 2 7. 1 7. 2. 9 8. 1 8. 2 8. 4. 1 8. 5 9. 1 9. 1 10. 3 11. 12. 2 13. 2 14. 3. 1 14. 3. 2 14. 3. 5 14. 9	Aufwendungen Definition „räumlicher Vergleichsmaßstab“ Begriff „abstrakte Höchstmiete“ durch „Richtwert“ ersetzt KdU bei Wohngemeinschaften Abweichung von der Pro-Kopf-Verteilung Renovierungskosten Frist für Nebenkostenabrechnungen Pauschale für Schönheitsreparaturen (Teil-)Möblierung Anrechnung von Nebenkostenguthaben Übernahme von Tilgung Pauschale für Erhaltungsaufwand gestrichen Zumutbarkeit und Unzumutbarkeit eines Umzuges Definition „soziales Umfeld“ Fristverlängerung ausreichende Bemühungen bei Wohnungssuche Zusicherung zu den Aufwendungen für eine konkrete Wohnung Vorlage des Energieausweis Anforderungen an Kostenvoranschlag zulässige Abzweigung an Berechtigte rechtmäßige Forderung eines Energieversorgers Berechnungsbeispiel für Zuschuss nach § 22 Abs. 7 SGB II Prüfschema angemessene Heizkosten Besonderheiten des Einzelfalls Kosten für Wärmestrahler Heizungssanierung
30.06.2009	14. 8	Warmwasseranteil in den Regelleistungen
06.12.2009	3. 4. 5. 1 5. 5 5. 6 6. 6. 1 6. 2. 1 6. 2. 2. 11 7. 1 7. 2. 4 9. 5. 6 10. 3 12. 12. 2 13. 1 13. 3	Frauenhaus Strafgefangene abweichender Wohnflächenbedarf Zivil- und Wehrdienstleistende Wohngeld Kosten für Mietwohnungen Betriebskostenspiegel Renovierungskosten – Übersicht der Anspruchsgrundlagen häufige Fehler bei Nebenkostenabrechnungen Kabelfernsehen Tilgung Kanalanschluss- und Anliegerbeiträge Umzug eines U 25 vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit Umzugskosten Übernahme von Miet- und Energieschulden Selbsthilfe Anspruchsberechtigte – Bagatellgrenze § 51 Abs. 4 BAföG abweichender Bewilligungszeitraum bei § 22 Abs. 7 SGB II

Hinweise des Jobcenters Oberberg zu § 22 SGB II
- Leistungen für Unterkunft und Heizung -

	14. 3 14. 3. 2 14. 6	angemessene Heizkosten Heizkosten bei freistehenden Einfamilienhäusern Berechnung der Heizbeihilfe bei Nichtleistungsberechtigten
29.01.2010	5. 1 5. 4 6 7. 2. 1 8. 1 14. 3	} angemessene Wohnfläche angepasst an WNB NRW
01.02.2010	14.8	Warmwasser – angepasst an BSG-Rechtsprechung
25.03.2010	5. 1 5. 4 6 7. 2. 1 8. 1 14. 3	} angemessene Wohnfläche angepasst an WFB NRW
16.12.2010	3. 4. 5. 1 5. 1 5. 3 5. 4 6. 6. 2. 2. 4 6. 2. 2. 12 6. 2. 2. 13 6. 2. 3 7. 2. 1 7. 2. 7 7. 2. 10 8. 1 8. 3 9. 1 9. 3. 1 9. 3. 2 9. 5. 6 10. 10. 3 11. 12. 2 12. 3 13. 2 14. 3 14. 9	Kosten für Hotel, Pension und Wohnmobil Tatsächliche Nutzung der Wohnung angemessene Wohnungsgröße abweichender Wohnflächenbedarf schlüssiges Konzept: Wohnungsmarktreport neue Richtwerte Nebenkosten an neue Wohnflächen angepasst Kosten der Sperrmüllentsorgung Betreutes Wohnen Haushaltsstrom, Kleinreparaturen Rückfluss aus Nebenkostenguthaben neue Richtwerte für Eigentum Eigentümerhaftpflichtversicherung Erhaltungsaufwand Zumutbarkeit der Kostensenkung Wirkung der Kostensenkungsaufforderung maßgebender Zeitpunkt der Zusicherung Erforderlichkeit des Umzuges Verfahren Umzug vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit Umzug nur im Vergleichsraum „zusicherungsfähig“ Umzugskosten – Selbstbehalt für Vollkaskoversicherung Rückforderung zu Unrecht erbrachter KdU Ermessenserwägungen Wechsel des Energieversorgers Tabelle an neue BAföG-Sätze angepasst neue Grenzwerte Heizungssanierung
25.06.2011	6. 7.2.10 8. 10.4.3	Tabelle an neue Werte des Betriebskostenspiegels angepasst Erhaltungsaufwand Senkung unangemessener KdU: Prognoseentscheidung Aufrechnung der Kautions

Hinweise des Jobcenters Oberberg zu § 22 SGB II
- Leistungen für Unterkunft und Heizung -

	10.4.4.1 11 12.3.1 13.2 14.3.4 14.3.5	Vereinbarung über Rückzahlung der Kautionsleistungen an Vermieter auf Antrag Haushaltsstrom: Abschaltung bei selbst herbeigeführter Notlage Zuschuss nach § 27 Abs. 3 SGB II Betriebsstrom der Heizung Kosten der Warmwasserbereitung
07.02.2012	3 4 5.3 5.4 5.5 6 6.1 6.2.13 7.2.1 13.1 13.2 14.3 14.3.5	Kosten für ein Wohnmobil Gewöhnlicher Aufenthalt bei herumreisenden Schaustellern Der Mietspiegel für den Oberbergischen Kreis als schlüssiges Konzept; geänderter Richtwert für Wohnungen ab 80 qm Neue Grundmieten für Wohnungen ab 4 Personen Bundesfreiwilligendienstleistende Neue angemessene durchschnittliche Nebenkosten Renovierungskosten sind vom Grundantrag umfasst; Schadensminderungspflicht des Leistungsberechtigten Kein Abzug von Haushaltsstrom im Rahmen einer Pauschalmiete Zinsen bei Eigentum; geänderte Grundmiete s.o. Änderung bei der Behandlung von Auszubildenden, die allein wegen der Bagatellgrenze tatsächlich kein BAföG erhalten Beispiel Zuschuss nach § 27 Abs. 3 SGB II bei Alleinerziehenden Neue Richtwerte Heizkosten Kosten der Warmwasserbereitung
30.08.2012	5.1 5.3 5.4 6 6.2.2 6.2.4 7.1 7.2.1 8.3 12.2 14.3 14.4	Neue angemessene Wohnraumgrößen Schlüssiges Konzept Neue Richtwerte Grundmiete Neue angemessene Nebenkosten Angemessene Nebenkosten – Verfahren Anpassung der Vorauszahlung bei Nebenkosten Tilgung Neue Richtwerte bei Eigentum – Regelung bei Verzugszinsen Kostensenkungsverfahren bei Unterbrechung des Leistungsbezuges Wohnungslosigkeit droht regelmäßig erst dann, wenn der Vermieter Räumungsklage erhoben hat Neue Richtwerte Heizkosten Ordnungsgemäße Heizkostenabrechnung
06.06.2013	5.3 5.5 6 6.2.1.1 6.2.2.2 6.2.3.2 7.2.5 7.2.10 8.3 10 13.2	Ergänzungen zum schlüssigen Konzept Abweichung vom Kopfteilprinzip bei unentgeltlichem Wohnrecht Mietverträge unter Angehörigen; Pauschalmiete; Anpassung des angemessenen Wasserverbrauchs abweichende Frist zur Erstellung der Nebenkostenabrechnung Anpassung des angemessenen Wasserverbrauchs Ergänzung zur Anrechnung von Guthaben aus Nebenkosten Anpassung des angemessenen Wasserverbrauchs Berücksichtigung der Instandhaltungspauschale nur bei Beschluss der Eigentümergemeinschaft Untermiete muss zur Senkung der KdU tatsächlich zufließen Zusicherungsfähigkeit eines Umzugs Anpassung des Mehrbedarfs

Hinweise des Jobcenters Oberberg zu § 22 SGB II
 - Leistungen für Unterkunft und Heizung -

13.03.2014	3 3.1 4 5.5 6 6.2 6.2.3.2 7.2.7 14.3 14.3.4 14.3.5 14.4	Kostensenkungsverfahren Zusammenarbeit mit dem Mieterverein Doppelte Mieten sind keine Wohnbeschaffungskosten, sondern nach § 22 Abs. 1 SGB II zu berücksichtigen Weitere Ausnahmen vom Kopfteilprinzip Anpassung der angemessenen Nebenkosten Ergänzung zu Nebenkostenabrechnungen für eine nicht mehr bewohnte Wohnung Ergänzung zur Anrechnung von Guthaben aus einer Nebenkostenabrechnung Anpassung durchschnittliche Kosten für Versicherungen Anpassung der angemessenen Heizkosten Besonderheiten bei nur einem Stromzähler Anpassung des Mehrbedarfs Warmwasser Ergänzung zu Heizkostenabrechnungen für eine nicht mehr bewohnte Wohnung
25.11.2014	3 5.3 5.4 6 6.2 6.2.3.1 7.2.1 8.5 13.2 14.3 14.3.1 14.3.5	Haus Segenborn Schlüssiges Konzept: Neue Werte pro m ² Neue Richtwerte (Bruttokaltmiete) Neue durchschnittliche Kaltmiete + neue durchschnittlichen NK Umgang mit zu hohen Nebenkosten Umgang mit Nachzahlungen bei Nebenkostenabrechnungen Zinsen: Neue Richtwerte Kostensenkungsverfahren bei der Bruttokaltmiete Änderung KdU-Anteil im BAföG Anpassung Heizbedarf an Heizspiegel 2014 Anpassung Anteil Haushaltsstrom in der Regelleistung Anpassung Mehrbedarf Warmwasser
11.05.2015	6.1 7.1 7.2 7.2.10 12.4	Unwirksamkeit von formularmäßigen Quotenabgeltungsklauseln und formularmäßiger Übertragung von Schönheitsreparaturen Leibrenten Erbfolgeverträge Erhaltungsaufwand: Klärgrube Beschlüsse von Eigentümergemeinschaften Darlehensnehmer bei Übernahme von Miet- und Energieschulden
18.02.2016	3 6 7.2.10 8.3 11 12 14.3 14.3.1 14.3.5	Haus Segenborn Aufteilung von NK/HzK-Vorauszahlung Erhaltungsaufwand bei unangemessenem Wohneigentum Kostensenkung durch Untervermietung Abtretung von KdU an den Vermieter Kündigung wegen nichtgezahlter Kautions Anpassung Heizbedarf an Heizspiegel 2015 Anpassung Anteil Haushaltsstrom in der Regelleistung Anpassung Mehrbedarf Warmwasser
13.06.2016	5.3 5.4 6 6.2.2.2 7.2.1	} Fortschreibung schlüssiges Konzept angemessener Wasserverbrauch angepasst Fortschreibung schlüssiges Konzept

12.11.2016	<p>3 4 5. 4 6 7. 2. 5 9. 1 10. 3 14. 3 14. 8</p>	<p>Diverse Anpassungen an neue Rechtslage Pritschenwagen Vorübergehender Aufenthalt im Frauenhaus Wohnsitzauflage Mietminderung Anpassung Wasserverbrauch für Hauseigentümer Deckelung der Unterkunftskosten Nachsendeauftrag, Ummeldung Telefon und Internet Anpassung Heizbedarf an Heizspiegel 2016 Heizungssanierung</p>
14.02.2018	<p>5. 5. 1 5. 3 6. 6. 2 6. 2. 3. 2 7. 2. 1 9. 4 10. 4. 1 11. 13. 13. 3. 1</p>	<p>Diverse Anpassungen an aktuelle Rechtsprechung Begrenzung auf angemessene KdU verfassungsmäßig Unterkunftsbedarf beim „Nest-Modell“ Richtwerte nach schlüssigem Konzept zum Stichtag 01.01.2018 Kosten einer Räumungsklage Betriebskostennachzahlung für eine ehemalige Unterkunft Beratungspflicht bei Verrechnung von NK-Guthaben Richtwerte nach schlüssigem Konzept zum Stichtag 01.01.2018 Anwendungsbereich des § 22 Abs. 5 SGB II Kautions - Ermessensausübung in atypischer Bedarfslage Rückzahlungsanspruch gegenüber dem Vermieter Grenzwerte nach dem Heizspiegel 2017 Haushaltsstromanteile 2017/2018</p>
01.08.2019	<p>3. 4. 6. 1 6. 5 7. 7.2 7. 2. 3. 2 8. 1 8. 2 9. 5 10. 3 10. 4 11. 1 11. 3 11. 4. 3 11. 4. 4. 2 12.</p>	<p>Diverse Anpassungen an aktuelle Rechtsprechung Einfügen Prüfschema und Prüffragen zu folgenden Themen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nebenkostenabrechnung (S. 37) • Kostensenkung (S. 54) • Umzug U25 (S. 63) • Wohnungsbeschaffungskosten (S. 68) • Umzugskosten (S. 71) • Mietschulden (S. 81) • Energieschulden (S. 84) <p>Tagessatz Frauenhaus Oberberg ab 01.08.2019 Abweichen von der Pro-Kopf-Verteilung Wohnungsgröße – Abstellen auf Bedarfsgemeinschaft Räumlicher Mehrbedarf getrennt lebender Eltern Richtwert – Abstellen auf Bedarfsgemeinschaft Indizien für ein Scheingeschäft bei Mietverträgen unter Verwandten Kopfteil-Prinzip bei Nebenkostenabrechnungen Verteilung von Nebenkostenguthaben Mietkauf Anrechnung von Betriebskosten bei Wohneigentum Berücksichtigung unangemessener KdU während Schonfrist Wechselwirkung § 22 Abs. 4 zu § 22 Abs. 1 Satz 2 Zusicherung U25 Notwendigkeit des Umzuges Definition Umzug und Umzugskosten Aufrechnung Mietkaution Schuldverhältnis des Anspruches aus Bürgschaft Verhältnis des Vermieters zum Jobcenter</p>

Hinweise des Jobcenters Oberberg zu § 22 SGB II
- Leistungen für Unterkunft und Heizung -

	13. 2	Rechtmäßigkeit der Kündigung bei Zahlungsverzug
	14. 1	Angemessenheit von Heizkosten
	14. 3	Kostensenkungsverfahren
	14. 4	Heizkostenabrechnung
	14. 5	Heizbeihilfe
01.01.2020	6.3	Neue Definition des Vergleichsraums Zwei Vergleichsräume
	6.4	Fortschreibung des schlüssigen Konzepts
	6.5	Neue Richtwerte für Mietwohnungen
	8.2.1	Neue Richtwerte für Zinsen
	14	Anpassung Heizbedarf an Heizspiegel 2019