

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

gültig ab 01.03.2024

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	12
6.1 Wohnungsgröße.....	12
6.2 Wohnstandard.....	16
6.3 Vergleichsraum.....	16
6.4 Kosten.....	18
6.5 Richtwert.....	19
6.6 Wohngeld.....	21
7. Kosten für Mietwohnungen	21
7.1 Renovierungskosten.....	26
7.2 Nebenkostenabrechnung.....	28
7.2.1 Ordnungsgemäße Abrechnung.....	29
7.2.1.1 Frist.....	30
7.2.1.2 Abrechnungszeitraum.....	30
7.2.1.3 Gesamtkosten.....	31
7.2.1.4 Verteilerschlüssel.....	31
7.2.1.5 Rechnungsstellung.....	32
7.2.2 Angemessene Nebenkosten.....	32
7.2.2.1 Öffentliche Lasten des Grundstückes.....	33
7.2.2.2 Wasser/Abwasser.....	33
7.2.2.3 Aufzug.....	33
7.2.2.4 Gebühren für Kehr- und Winterdienst.....	34
7.2.2.5 Müllbeseitigung.....	34
7.2.2.6 Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung.....	34
7.2.2.7 Gartenpflege.....	34
7.2.2.8 Beleuchtung.....	34
7.2.2.9 Schornsteinreinigung.....	35
7.2.2.10 Sach- und Haftpflichtversicherung.....	35
7.2.2.11 Hauswart.....	35
7.2.2.12 Gemeinschaftsantenne, Kabelfernsehen, Glasfaser.....	35
7.2.2.13 Wäschepflege.....	36
7.2.2.14 Sonstige Nebenkosten.....	36
7.2.2.15 Sonstige Unterkunfts-kosten (Keine Nebenkosten).....	36
7.2.3 Verfahrensweise.....	38
7.2.3.1 Nachzahlung.....	38
7.2.3.2 Guthaben.....	39
7.2.4 Anpassung der Vorauszahlung.....	40
8. Wohneigentum	41

8.1	Tilgung.....	41
8.2	Aufwendungen.....	43
8.2.1	Zinsen.....	44
8.2.2	Erbbauzins (früher: Erbpacht).....	46
8.2.3	Grundsteuer und Kehr-/Winterdienst.....	46
8.2.4	Kanalanschluss- und Anliegerbeiträge.....	46
8.2.5	Wasser/Abwasser.....	47
8.2.6	Müllbeseitigung.....	48
8.2.7	Versicherungen.....	48
8.2.8	Gebühren für den Schornsteinfeger.....	48
8.2.9	Niederschlagsgebühren.....	48
8.2.10	Stromkosten.....	49
8.2.11	Erhaltungsaufwand.....	49
8.3	Aufteilung bei Vermietung.....	52
8.4	Nebenkosten bei Eigentumswohnungen.....	54
8.5	Berechnungshilfe.....	54
9.	Senkung unangemessener Unterkunftskosten.....	54
9.1	Zumutbarkeit.....	55
9.2	Verfügbarkeit von Wohnraum.....	57
9.3	Aufforderung zur Kostensenkung.....	58
9.4	Frist.....	59
9.4.1	Fristverlängerung.....	59
9.4.2	Fristverkürzung.....	60
9.5	Absenken der Unterkunftskosten.....	61
9.6	Aufbringen eines Fehlbetrages.....	62
10.	Wohnungswechsel.....	62
10.1	Zusicherung.....	62
10.2	Örtliche Zuständigkeit.....	64
10.3	Pflicht zur Zusicherung.....	64
10.4	Wohnungswechsel bei jungen Erwachsenen (bis 25 Jahre).....	65
10.4.1	Schwerwiegende soziale Gründe.....	66
10.4.2	Eingliederung in den Arbeitsmarkt.....	67
10.4.3	Sonstige schwerwiegende Gründe.....	68
10.4.4	Zeitpunkt und Gegenstand der Zusicherung.....	69
10.4.5	Umzug vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit.....	69
10.4.6	Entbehrlichkeit der Zusicherung.....	70
11.	Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten, Mietsicherung.....	70
11.1	Notwendigkeit eines Umzuges.....	72
11.2	Wohnungsbeschaffungskosten.....	74
11.3	Umzugskosten.....	76
11.4	Mietsicherung.....	78
11.4.1	Kautions.....	78
11.4.2	Genossenschaftsanteile.....	79
11.4.3	Verfahren.....	80
11.4.4	Rückabwicklung.....	81
11.4.4.1	Kautions.....	81
11.4.4.2	Bürgschaft.....	81
12.	Unmittelbare Zahlung an Vermieter oder andere Empfangsberechtigte.....	82
13.	Übernahme von Miet- und Energieschulden.....	84

13.1 Leistungsberechtigte/Zuständigkeit.....	85
13.2 Voraussetzungen.....	86
13.3 Vergleichbare Notlage.....	90
13.3.1 Haushaltsstrom.....	93
13.3.2 Heizenergie.....	93
13.4 Hilfe als Darlehen.....	94
13.5 Gerichtliche Mitteilungspflicht.....	95
14. Heizkosten.....	95
14.1 Angemessenheit.....	96
14.2 Besonderheiten des Einzelfalls.....	101
14.3 Kostensenkungsverfahren.....	102
14.4 Heizkostenabrechnung.....	105
14.4.1 Bedarfszeitraum/Heizperiode.....	106
14.4.2 Nachzahlung.....	107
14.4.3 Guthaben.....	107
14.4.4 Verfahren.....	108
14.5 Heizbeihilfe.....	108
14.6 Heizungssanierung.....	110
Anlage.....	111
Änderungsverzeichnis.....	113
Prüfschema und Prüffragen	
• Nebenkostenabrechnung.....	41
• Kostensenkung.....	60
• Umzug U25.....	70
• Wohnungsbeschaffungskosten.....	75
• Umzugskosten.....	78
• Mietschulden.....	90
• Energieschulden.....	94

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“**

Die Wohnung dient grundsätzlich auch der sozialen Teilhabe, weil so gesellschaftliche Ausgrenzung vermieden wird (BSG, 04.04.2019, B 8 SO 12/17 R).

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

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.

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).

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 7.).

Bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen sind das die Schuldzinsen und Betriebskosten sowie der Erhaltungsaufwand (siehe 8.).

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. 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.

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:

506 € Regelbedarf + 2.700 € Heimkosten = 3.206 € Bedarf

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

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

Die Zeltplatzmiete kann ebenfalls zu den Kosten der Unterkunft zählen (LSG NRW, 10.02.2022, L 19 AS 1201/21).

Keine Unterkunftskosten sind:

- grundsätzlich die Aufwendungen für die Einlagerung von Möbeln (LSG Berlin-Brandenburg, 06.05.2022, L 34 AS 2279/19; 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.

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).

**Kostensenkungs-
verfahren**

Für die Unterbringung im Frauenhaus Oberberg entstehen der Leistungsberechtigten und jedem Kind ab dem **01.08.2023** Aufwendungen in Höhe eines Tagessatzes von **14,33 €** pro Person (siehe Rundverfügung **23.17**).

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, 03.09.2020, B 14 AS 41/19; 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 oder Remscheid bezuschussen. Der Leistungsempfänger ist mit einer Beitrittserklärung mit Kostenzusage an den Mieterverein weiterzuleiten. Die Mitgliedschaft dauert ein Jahr. Der Jahresbeitrag ist als einmalige Annexeistung 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. 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 Kosten-senkungsverfahren 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 Kosten-senkungsverfahren aufgrund der begrenzten Dauer nicht zumutbar. Wohnt der Freiwillige weiterhin im Haushalt seiner

**Wehrdienst-
leistende**

**Bundesfreiwilli-
gendienstleis-
tende**

Eltern, ist seinem Regel- und Unterkunfts-kostenbedarf 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).

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 Unterkunfts-kosten 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 Reisegewerbe 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,

**doppelte Haus-
haltsführung**

siehe hierzu Hinweise der BA zum § 11 SGB II; LSG Thüringen, 31.01.2006, L 7 AS 770/05 ER).

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

Strafgefangene

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.

Aufwendungen für doppelte Mieten sind entweder § 22 Abs.1 SGB II zuzuordnen oder § 22 Abs. 6 SGB II. Abgrenzungsmerkmal ist, ob die Wohnung in dem Umzugsmonat tatsächlich genutzt wird. Bei einer zeitlichen Überschneidung allein der vertraglichen Pflichten für die alte und die neue Wohnung kommt die Anerkennung der Aufwendungen für die nicht tatsächlich genutzte Unterkunft nur im Rahmen des § 22 Abs. 6 Satz 1 SGB II in Betracht, was eine vorherige Zusicherung erfordert. Die Aufwendungen für die tatsächlich genutzte Unterkunft, sei es die alte oder die neue, sind dagegen Bedarf im Rahmen des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II (BSG, Urteil vom 30.10.2019, B 14 AS 2/19 R).

Der vorübergehende Aufenthalt in einem Frauenhaus steht einer Berücksichtigung von Unterkunfts-kosten 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).

Nachträglich für die Nutzung einer Aufnahmeeinrichtung erhobene Gebühren sind bei späterer Fälligkeit nicht dem Zeitpunkt der tatsächlichen Nutzung zuzuordnen, sondern im Monat ihrer Fälligkeit zu berücksichtigen (BSG, 19.05.2021, B 14 AS 19/20 R). **Dies gilt auch in anderen Fällen (LSG NRW, 10.02.2022, L 19 AS 1201/21).**

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 (BVerfG, 10.10.2017, 1 BvR 617/14).

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

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 34/06 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.

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

**angemessene
Größe**

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).

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 m ²
für einen Haushalt mit	
zwei Personen	65 m ²
drei Personen	80 m ²
vier Personen	95 m ²
fünf Personen	110 m ²

Für jede weitere Person ist eine zusätzliche Wohnfläche von 15 m² 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 m² 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 Unterkunftsbedarf in der Wohnung des getrennt lebenden Elternteils (BSG, 17.02.2016, B 4 AS 2/15 R).

**getrennt lebende
Eltern**

Der Unterkunftsbedarf 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 us 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 ausreichend Raum verbleibt, um die Intimsphäre zu sichern und einen Rückzug zu ermöglichen (BSG, 29.08.2019, B 14 AS 43/18 R; BSG, 22.08.2012, B 14 AS 13/12 R; LSG NRW, 17.06.2008, L 20 B 225/07 AS ER).

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).

Soweit die Familie den Umgang in Form eines familienrechtlichen Wechselmodells praktiziert, lässt sich ein Lebensmittelpunkt des Kindes tatsächlich nicht bestimmen.

Wechselmodell

Wechseln sich die Eltern über einen längeren Zeitraum in der Betreuung eines Kindes derart ab, dass jeder von ihnen etwa die Hälfte der Versorgungs- und Erziehungsaufgaben wahrnimmt, hat das Kind einen gleichwertigen Wohnbedarf in den Wohnungen seiner beiden Elternteile und ist grundsicherungsrechtlich jeweils als weiteres Haushaltsmitglied zu berücksichtigen.

Ein Wahlrecht zwischen der Berücksichtigung des gesamten Unterkunftsbedarfs beim Elternteil und dessen kopfteiliger Aufteilung zwischen dem Elternteil und seinen Kindern besteht insoweit nicht. (BSG, 11.07.2019, B 14 AS 23/18 R).

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. Sanitäreinrichtungen, 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 Mietpreinsniveau 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	Marienheide, 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 Ghettobildung).
- 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 Umfangs 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 Mietwert-erhebungen. 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. Zum Stichtag 01.01.2022 wurde wieder ein neues Konzept erstellt und zum 01.01.2024 erneut mittels Preisindizes für die Wohnmieten und Wohnnebenkosten für Nordrhein-Westfalen fortgeschrieben. Ergänzend wurden auch aktuelle Angebotsmieten einbezogen.

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 die Vergleichsräume „Nordkreis“

und „Südkreis“ jeweils getrennt erhoben und anschließend zusammengeführt.

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

Wohnfläche m ²	2024/2025 nach Werterfassung 2023	2022/2023 nach Werterfassung 2021	2020/2021 nach Werterfassung 2019
bis 50	7,97 €/m ²	7,68 €/m ²	7,56 €/m ²
von 51-65	7,73 €/m ²	7,45 €/m ²	7,25 €/m ²
von 66-80	7,36 €/m ²	7,10 €/m ²	7,00 €/m ²
von 81-95	7,35 €/m ²	7,09 €/m ²	6,73 €/m ²
ab 96	7,32 €/m ²	6,97 €/m ²	6,87 €/m ²

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

Wohnfläche m ²	2024/2025 nach Werterfassung 2023	2022/2023 nach Werterfassung 2021	2020/2021 nach Werterfassung 2019
bis 50	8,25 €/m ²	7,85 €/m ²	7,50 €/m ²
von 51-65	7,57 €/m ²	7,20 €/m ²	6,66 €/m ²
von 66-80	7,45 €/m ²	6,80 €/m ²	6,69 €/m ²
von 81-95	7,49 €/m ²	6,55 €/m ²	6,52 €/m ²
ab 96	7,83 €/m ²	6,88 €/m ²	6,43 €/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 m² 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 m².

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

Personen in BG	2024/2025 nach Werterfassung 2023	2022/2023 nach Werterfassung 2021	2020/2021 nach Werterfassung 2019
1	398,50 €	384,00 €	378,00 €
2	502,45 €	484,25 €	471,25 €
3	588,80 €	568,00 €	560,00 €
4	698,50 €	673,55 €	639,35 €
5	805,20 €	766,70 €	755,70 €
jede weitere	+109,80 €	+104,55 €	+103,05 €

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

Personen in BG	2024/2025 nach Werterfas- sung 2023	2022/2023 nach Werterfassung 2021	2020/2021 nach Werterfassung 2019
1	412,50 €	392,50 €	375,00 €
2	492,05 €	468,00 €	432,90 €
3	596,00 €	544,00 €	535,20 €
4	711,55 €	622,25 €	619,40 €
5	861,30 €	756,80 €	707,30 €
jede weitere	+117,45 €	+103,20 €	+96,45 €

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.

Sofern der Richtwert nicht überschritten wird, darf die Wohnung größer sein als vorgesehen (vgl. 6.1), wenn dadurch die Heizkosten nicht über das angemessene Maß steigen.

Die Preise je m² 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)

Schließt eine minderjährige Leistungsberechtigte mit ihrer Mutter einen Mietvertrag über ein Zimmer in der Wohnung der Eltern, ist dieser zivilrechtlich nicht wirksam und deshalb für die Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II nicht relevant (SG Osnabrück, 25.08.2022, S 16 AS 212/22 ER).

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 im Regelbedarf 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 (LSG Sachsen, 17.03.2022, L 3 AS 568/21; SG Köln, 26.04.2016, S 22 AS 4939/14;).

Mietminderung

Sofern die Minderung nicht offensichtlich unwirksam ist, handelt es sich bei der geminderten Miete um die übernahmefähigen Kosten der Unterkunft. Sofern ein Gericht feststellt, die Minderung sei unrechtmäßig, zählen die Nachforderungen als einmal geschuldete Zahlung als weiterer einmaliger Unterkunftsbedarf in dem Monat, in dem die Nachforderung rechtskräftig und damit fällig geworden ist (LSG Sachsen, 17.03.2022, L 3 AS 568/21).

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 15 Monaten 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).

**Ausnahme:
Sozialwohnungen**

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).

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 1. April. Die Frist verlängert sich um 6 Monate, wenn der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme nicht angekündigt hat oder die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10% übersteigt.

Ist die zulässig und wirksam erhöhte Miete nicht mehr angemessen, ist ein Kostensenkungsverfahren zu prüfen (vgl. 9).

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

**Durchschnittliche
Mieten**

Vergleichsraum Nordkreis

Wohnfläche m ²	Pers. in BG	2024/2025 Fortschreibung Faktor 1,0304	2022/2023	2020/2021 Fortschreibung Faktor 1,0263
25-50	1	5,79 €/m ²	5,62 €/m ²	5,32 €/m ²
51-65	2	5,97 €/m ²	5,79 €/m ²	5,13 €/m ²
66-80	3	5,71 €/m ²	5,54 €/m ²	4,99 €/m ²
81-95	4	5,78 €/m ²	5,61 €/m ²	4,71 €/m ²
>95	5	5,85 €/m ²	5,58 €/m ²	4,99 €/m ²

Vergleichsraum Südkreis

Wohnfläche m ²	Pers. in BG	2024/2025 Fortschreibung Faktor 1,0304	2022/2023	2020/2021 Fortschreibung Faktor 1,0263
25-50	1	6,13 €/m ²	5,85 €/m ²	5,62 €/m ²
51-65	2	5,78 €/m ²	5,51 €/m ²	4,84 €/m ²
66-80	3	6,00 €/m ²	5,43 €/m ²	4,98 €/m ²
81-95	4	6,01 €/m ²	5,15 €/m ²	4,97 €/m ²
>95	5	6,34 €/m ²	5,47 €/m ²	4,89 €/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 7. 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:

**Durchschnittliche
Nebenkosten**

Vergleichsraum Nordkreis

Wohnfläche m ²	Pers. in BG	2024/2025 Faktor 1,0588	2022/2023	2020/2021 Fortschreibung Faktor 1,0235
25-50	1	2,18 €/m ²	2,06 €/m ²	2,24 €/m ²
51-65	2	1,76 €/m ²	1,66 €/m ²	2,12 €/m ²
66-80	3	1,65 €/m ²	1,56 €/m ²	2,01 €/m ²
81-95	4	1,57 €/m ²	1,48 €/m ²	2,02 €/m ²
>95	5	1,47 €/m ²	1,39 €/m ²	1,88 €/m ²

Vergleichsraum Südkreis

Wohnfläche m ²	Pers. in BG	2024/2025 Faktor 1,0588	2022/2023	2020/2021 Fortschreibung Faktor 1,0235
25-50	1	2,12 €/m ²	2,00 €/m ²	1,88 €/m ²
51-65	2	1,79 €/m ²	1,69 €/m ²	1,82 €/m ²
66-80	3	1,45 €/m ²	1,37 €/m ²	1,71 €/m ²
81-95	4	1,48 €/m ²	1,40 €/m ²	1,55 €/m ²
>95	5	1,49 €/m ²	1,41 €/m ²	1,54 €/m ²

Die Addition von Kaltmiete und Nebenkosten bildet den Richtwert als Bruttokaltmiete. 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 €/m² 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

Lagerraum

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).

Zu den Unterkunfts-kosten 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 Unterkunfts-kosten 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).

Punktuelle Ausbesserungen sind aus dem Regelbedarf 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.

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:

	Rechtsgrundlage	Voraussetzung	Zuständigkeit
Einzugsrenovierung	§ 22 Abs. 1	<ul style="list-style-type: none">▪ mietrechtlich wirksam vereinbart▪ erforderlich um die Bewohnbarkeit der	Aufnehmendes Jobcenter

		Wohnung herzustellen <ul style="list-style-type: none"> ▪ keine renovierte Wohnung verfügbar ▪ Einzugsrenovierung ortsüblich ▪ Vermieter verlangt Renovierung 	
Kleinere Schönheitsreparaturen (punktuelle Ausbesserungen)	§ 20 Abs. 1	Keine Bewilligung, da bereits im Regelbedarf enthalten	---
Größere Schönheitsreparaturen	§ 22 Abs. 1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mietrechtlich wirksam vereinbart ▪ Renovierung erforderlich 	Jobcenter, in dessen Bereich die Wohnung liegt
Auszugsrenovierung	§ 22 Abs. 1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mietrechtlich wirksam vereinbart ▪ Renovierung erforderlich 	Abgeben des Jobcenter

ALLEGRO-BEARBEITUNGSHINWEIS: Renovierungskosten sind als einmalige Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II 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.

Ferner akzeptiert das BSG eine Ausnahme, wenn „eine Zusicherung hinsichtlich des Umzugs vorlag“: z. B. im Fall einer Trennung (BSG, 30.03.2017, B 14 AS 13/16 R) oder eine Kündigung des Vermieters (BSG, 13.07.2017, B 4 AS 12/16 R).

Zuerst ist die Rechtmäßigkeit der Forderung zu prüfen (siehe 7. 2. 1) und dann der Umfang des Unterkunftsbedarfs (siehe 7. 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 31.12.2023 muss der Mieter die Abrechnung bis spätestens 31.12.2024 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 01.04.2023 bis 31.03.2024“. 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.

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.

Gesamtkosten

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 m²-Wohnfläche, Personenzahl, Wohneinheiten oder Verbrauch aufteilen.

Verteilerschlüssel

Der Vermieter muss erklären, wie er die Kosten verteilt. Er muss also sagen, ob er nach m² 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 m², Ihre Wohnung 100 m², also 20%“.

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

Ist kein Abrechnungsmaßstab 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. Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind nach Verbrauch oder Verursachung umzulegen (§ 556a Abs. 1 BGB).

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.

**Rechnungs-
stellung**

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.

**Wirtschaftlich-
keitsgebot**

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.

Grundsteuern

Achtung: Sind in einem Haus Gewerberäume und Wohnungen 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 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 2019 die Wasserabgabemenge an Privathaushalte und Kleingewerbe ermittelt. Danach verbraucht jeder Einwohner pro Tag im Oberbergischen Kreis 127,6 Liter, was einem Jahresverbrauch von 46,57 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 42,38 m³ und somit 3,53 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 Aufzug

Zu den Kosten des Betriebs eines Personen- oder Lastenaufzugs gehören die Kosten des Betriebsstroms, der Beaufsichtigung, Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung.

Aufzug

7. 2. 2. 4 Gebühren für Kehr- und Winterdienst

Die Kommunen legen diese Gebühren in der Gebührenordnung fest.

**Kehr- und
Winterdienst**

7. 2. 2. 5 Müllbeseitigung

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

Müllbeseitigung

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. 6 Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

Zur Gebäudereinigung 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 Kosten der Gebäudereinigung. Einmalige Kosten der Ungezieferbekämpfung darf der Vermieter nicht umlegen; deshalb entstehen hier nur geringe Kosten, z. B. für Insektenspray.

**Gebäudereini-
gung und Unge-
zieferbekämpfung**

7. 2. 2. 7 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. 8 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. 9 Schornsteinreinigung

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

Schornsteinfeger

7. 2. 2. 10 Sach- und Haftpflichtversicherung

Hierzu gehören die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- und sonstige Elementarschäden, 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. 11 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 heraus gerechnet werden können.

7. 2. 2. 12 Gemeinschaftsantenne, Kabelfernsehen, Glasfaser

Hierzu zählen bei einer Gemeinschaftsantenne die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft, **zudem bis zum 30.06.2024** auch die Kosten der Miete einer Antennenanlage. Zu den Kosten für das Kabelfernsehen gehören die Wartungs- und Betriebsstromkosten, sowie die monatliche Grundgebühr des Anbieters. Angemessen sind nur die Aufwendungen für die Grundversorgung. Kosten für Pay-TV gehören nicht zu den anzuerkennenden Aufwendungen.

Fernsehen

Bis 30.06.2024 sind Gebühren für den Kabelanschluss Unterkunftskosten, wenn sie im Mietvertrag wirksam vereinbart sind. Die Aufwendungen sind 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). **Ab 01.07.2024 sind Kabelgebühren nicht mehr auf den Mieter umlegbar (Telekommunikationsgesetz) und damit keine Unterkunftskosten. Die Kosten werden vom Anbieter direkt erhoben.**

Abrechnungsfähig sind auch die Kosten des Betriebs einer mit einem Breitbandnetz verbundenen Verteilanlage; ebenso die Kosten des Betriebs einer Glasfaser-Verteilanlage, wenn der Mieter seinen Anbieter frei wählen kann. Ein Glasfaserbereitstellungsentgelt muss der Mieter nur bei wirtschaftlicher Umsetzung der Maßnahme tragen (§ 556 Abs. 3a BGB).

7. 2. 2. 13 Wäschepflege

Zu den Kosten des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege gehören die Kosten des Betriebsstroms, der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung, soweit sie nicht bereits gesondert berücksichtigt sind.

Wäschepflege

7. 2. 2. 14 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 €/m² 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. 15 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 a. F.):

- 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.

Die Kosten für die Privathaftpflichtversicherung sind nur dann Bedarf für Unterkunft und Heizung, wenn der Leistungsberechtigte mit dieser Versicherung eine mietvertragliche Pflicht erfüllt und ein hinreichend enger sachlicher Zusammenhang zur Gebrauchsüberlassung der Wohnung besteht (BSG, 30.06.2021, B 4 AS 76/20 R).

Privathaftpflichtversicherung

Aufwendungen für den Haushaltsstrom sind keine Unterkunftskosten; sie werden pauschal durch den Regelbedarf 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% im Regelbedarf 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). **Sie zählen auch dann nicht zu den Unterkunftskosten, wenn der Mietvertrag eine sogenannte „Kleinreparaturklausel“ vorsieht (LSG NSB, 07.03.2023, L 9 AS 69/19).**

Kleinreparaturen

Kosten für Garage, Einbauküche und andere Möbel sind keine Nebenkosten. Keine Nebenkosten sind außerdem: Beiträge zu Grundeigentumsver-

einen, 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 Unterkunfts-kosten 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 2023 betragen für eine Person brutto-kalt 4.608 € (384,00 € x 12 Monate). Im Zeitraum 01 – 03/2023 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 – 12/2023 wurden monatlich 300 € berücksichtigt. Es ergibt sich folgende Berechnung:

4.608 €	angemessene Kosten brutto-kalt
- 900 €	eigene Zahlungen (= 3 Monate x 300 €)
- 2.700 €	berücksichtigte Nebenkosten (= 9 Monate x 300 €)
1.008 €	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 2023 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 01-09/2023 sind für den LB 450 € der Nachzahlung zu veranschlagen. Zuzüglich des hälftigen Anteils für die Zeit 10-12/2023, entfallen 525 € auf den LB. Auf den Bruder entfallen 75 € für die Zeit 10-12/2023 (= 50 € x 1/2 x 3 Monate).

7. 2. 3. 2 Guthaben

Soweit die Abrechnung mit einem Guthaben von mindestens 50 € schließt, (Bagatellgrenze nach § 40 Abs. 1 Satz 3 SGB II), 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 oder ein Ersatzanspruch nach § 34a SGB II (LSG NRW, 10.07.2013, L 19 AS 1120/13 B).

Fiktives Guthaben

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 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).

Das kann jedoch nicht gelten, wenn der Betroffene im Monat der Rückzahlung noch gar nicht SGB-II-Leistungsempfänger gewesen ist (LSG Hamburg, 19.03.2015, L 4 AS 12/14).

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 Unterkunftskosten 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.

Musterbescheid

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.

Beispiel:

KdU-Bedarf 350 € monatlich, die in voller Höhe an den Vermieter gezahlt werden.

Die Abrechnung der NK in 02/2024 schließt mit einem Guthaben von 125 €.

Der Vermieter verrechnet das Guthaben mit der Miete 03/2024; die Sollstellung auf dem Mietkonto beträgt für 03/2024 mithin 225 €. Das JC überweist zum 01.03.2024 den vollen Betrag von 350 €, sodass auf dem Mietkonto ein Guthaben von 125 € entsteht.

In 04/2024 (= 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

Vorauszahlung

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).

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. 1 Nr. 5 SGB II).

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).

Tilgungsraten sind auch dann nicht als Bedarfe für Unterkunft anzuerkennen, wenn während des überwiegenden Teils des Darlehens neben den stets anerkannten Schuldzinsen nunmehr auch die hohen Tilgungsraten mittels SGB-II-Leistungen finanziert werden sollen. Damit rückt der Aspekt des Vermögensaufbaus aus Mitteln der Existenzsicherung in den Vordergrund, statt dem vom SGB II ebenfalls verfolgten Ziel: die Beibehaltung der Unterkunft (LSG Sachsen, 03.07.2023, L 7 AS 298/22).

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“

Auch Beiträge zu abgetretenen Versicherungen (BSG, 07.11.2006, B 7b AS 8/06 R) oder Bausparverträgen etc. sind keine Kosten der Unterkunft. Das gilt 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. 1 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) und 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. 1 Nr. 5 SGB II schützt zwar den Leistungsberechtigten vor der Verwertung seines Wohneigentums, das verpflichtet jedoch nicht das Jobcenter, 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).

**keine Übernahme
unangemessener
Aufwendungen**

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

Daher gilt auch für Wohneigentum:

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

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 m ²	2024/2025 nach Werterfassung 2023	2022/2023 nach Werterfassung 2021	2020/2021 nach Werterfassung 2019
bis 50	7,97 €/m ²	7,68 €/m ²	7,56 €/m ²
von 51-65	7,73 €/m ²	7,45 €/m ²	7,25 €/m ²
von 66-80	7,36 €/m ²	7,10 €/m ²	7,00 €/m ²
von 81-95	7,35 €/m ²	7,09 €/m ²	6,73 €/m ²
ab 96	7,32 €/m ²	6,97 €/m ²	6,87 €/m ²

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

Wohnfläche m ²	2024/2025 nach Werterfassung 2023	2022/2023 nach Werterfassung 2021	2020/2021 nach Werterfassung 2019
bis 50	8,25 €/m ²	7,85 €/m ²	7,50 €/m ²
von 51-65	7,57 €/m ²	7,20 €/m ²	6,66 €/m ²
von 66-80	7,45 €/m ²	6,80 €/m ²	6,69 €/m ²
von 81-95	7,49 €/m ²	6,55 €/m ²	6,52 €/m ²
ab 96	7,83 €/m ²	6,88 €/m ²	6,43 €/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:

für eine alleinstehende Person	bis zu 50 m ²
für einen Haushalt mit zwei Personen	65 m ²
drei Personen	80 m ²
vier Personen	95 m ²
fünf Personen	110 m ²

**Wohnflächen-
bedarf**

Für jede weitere Person sind 15 m² zusätzlich zu berücksichtigen.

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

Richtwert

Personen in BG	2024/2025 nach Werterfas- sung 2023	2022/2023 nach Werterfassung 2021	2020/2021 nach Werterfassung 2019
1	398,50 €	384,00 €	378,00 €
2	502,45 €	484,25 €	471,25 €
3	588,80 €	568,00 €	560,00 €
4	698,25 €	673,55 €	639,35 €
5	805,20 €	766,70 €	755,70 €
jede weitere	+109,80 €	+104,55 €	+103,05 €

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

Personen in BG	2024/2025 nach Werterfas- sung 2023	2022/2023 nach Werterfassung 2021	2020/2021 nach Werterfassung 2019
1	412,50 €	392,50 €	375,00 €
2	492,05 €	468,00 €	432,90 €
3	596,00 €	544,00 €	535,20 €
4	711,55 €	622,25 €	619,40 €
5	861,30 €	756,80 €	707,30 €
jede weitere	+117,45 €	+103,20 €	+96,45 €

Liegen die tatsächlichen Unterkunfts-kosten 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 Leistungsrechte ggf. zur Senkung der Aufwendungen aufzufordern (siehe 9).

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 (Erbbaurechtsgesetz) 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.

Ebenso wenig Aufwendungen, die auf einen gesondert verwertbaren Teil eines Grundstückes entfallen (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 (LSG SAN, 13.07.2022, L 4 AS 86/16).

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 im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit 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).

Kanalanschlusskosten sind Schulden, wenn die Verbindlichkeit erstmalig vor dem Leistungsbezug fällig war. Eine Übernahme ist dann nach § 22 Abs. 8 SGB II zu prüfen. Ein Darlehen scheidet aus, wenn keine Wohnungslosigkeit droht (LSG SAN, 13.07.2022, L 4 AS 86/16).

8. 2. 5 Wasser/Abwasser

Die Aufwendungen für Wasser/Abwasser sind verbrauchsabhängig.

**Wasser/
Abwasser**

Das statistische Landesamt IT NRW hat für 2019 die Wasserabgabemenge an Privathaushalte und Kleingewerbe ermittelt. Danach verbraucht jeder Einwohner pro Tag im Oberbergischen Kreis 127,6 Liter, was einem Jahresverbrauch von 46,57 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 42,38 m³ und somit 3,53 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 Müllbeseitigung

Die jährlichen Aufwendungen für die Müllbeseitigung 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, ist ihm ein Austausch der Tonnen zuzumuten (z. B. nachdem eine Person aus dem Haushalt ausgeschieden ist).

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.

Gebäudeversicherung

Eine Eigentümerhaftpflichtversicherung gehört nicht zu den Unterkunftskosten eines Hauseigentümers. Es handelt sich nicht um eine Pflichtversicherung, 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.

Niederschlagsgebühren

8. 2. 10 Stromkosten

Stromkosten für die Außenbeleuchtung und die Gartenpflege sind im Rahmen der Unterkunftskosten nicht zu berücksichtigen (BSG, 07.07.2011, B 14 AS 51/10 R).

Stromkosten

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 scheidet von vornherein aus, wenn das Wohneigentum nicht unter den Vermögensschutz des § 12 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 SGB II fällt; auf die Verwertbarkeit kommt es nicht an (LSG BRB, 19.05.2021, L 29 AS 1920/19; LSG SAN, 22.10.2015, L 4 AS 431/15 B ER).

Erhaltungsaufwand

Unabweisbar sind nur besonders dringliche Aufwendungen, die unerlässlich sind.

Zu übernehmen sind nur die angemessenen Aufwendungen. Die Karenzzeit gilt nicht für Instandhaltung und Reparatur. Der Gesetzgeber hält dies vor dem Hintergrund erheblicher Kostenrisiken für gerechtfertigt.

Abzustellen ist auf die gesamten Aufwendungen für die Unterkunft im laufenden und den folgenden elf Kalendermonaten.

Beispiel:

Der Leistungsempfänger und seine Ehefrau begehren 200 € für Reparaturen am Dach. Die angemessenen laufenden Aufwendungen für die Unterkunft betragen monatlich 380,25 €; bei der Berechnung des Hilfeanspruches werden 250 € Zinsen und 100 € Nebenkosten berücksichtigt. Da die Leistungsempfänger den Richtwert nicht ganz ausschöpfen, sind Reparaturkosten bis zu 363 € angemessen (= 12 Monate x 30,25 €). Die 200 € 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 1.500 € für unabweisbare Reparaturen am Dach. Die angemessenen laufenden Aufwendungen für Unterkunft betragen 380,25 €; bei der Berechnung des Hilfeanspruches werden 250 € Zinsen und 100 € Nebenkosten berücksichtigt. Die Leistungsempfänger schöpfen den Richtwert zwar nicht ganz aus, Reparaturkosten sind jedoch nur bis zu 363,00 € angemessen (= 12 Monate x 30,25 €). Es sind 363,00 € als Zuschuss zu übernehmen.

Es bleiben Restkosten von 1.137,00 €. Die Leistungsempfänger verfügen über 1.000 € Schonvermögen, so dass noch 137,00 € 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; 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 den Regelbedarf 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 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).

Erhaltungsmaßnahmen

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 sie sich von diesen Kosten nicht befreien können (§ 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 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).

Instandhaltungsrücklage

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

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

vermieteter Wohnraum

Mieteinnahmen bei vermietetem Wohneigentum sind sonstiges Einkommen im Sinne des § 4 Nr. 2 Bürgergeld-V.

Die im Mietvertrag vereinbarte Miete bildet die Bruttoeinnahmen. Diese sind nach § 11b SGB II zu bereinigen.

Anrechnung von Mieteinnahmen

Betriebs- und Heizkosten sind reine Durchlaufposten und bleiben deshalb außer Betracht.

Von den Mieteinnahmen abzuziehen sind

- Einkommensteuer
- Pflichtbeiträge zur Sozialversicherung
z. B. Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung. Beiträge zur Rentenversicherung und zur Arbeitslosenversicherung fallen in der Regel nicht an.

- Beiträge zu öffentlichen und privaten Versicherungen
z. B. freiwillige Beiträge zur Arbeitslosenversicherung
- Geförderte Altersvorsorgebeiträge
- Die mit der Erzielung der Mieteinnahmen verbundenen notwendigen Ausgaben, die auf die vermietete Fläche entfallen, soweit sie nicht auf die Mieter umgelegt wurden:
 - Schuldzinsen
Die Zinsen müssen aus dem Erwerb oder der Instandsetzung des Wohneigentums resultieren. Nicht zu berücksichtigen sind Zinsen aus Darlehen für Möbel oder PKW; auch dann nicht, wenn das Darlehen zur Sicherung im Grundbuch eingetragen wurde.
 - Dauernde Lasten
Hiermit sind in der Praxis zumeist Erbbauzinsen gemeint, nicht jedoch Leibrenten.
 - Steuern vom Grundbesitz
Grundsteuer
 - Sonstige öffentliche Abgaben
Dazu zählen Gebühren, z. B. Wasser- und Abwassergebühren, und Beiträge, z. B. Straußenausbau- oder Kanalschlussbeiträge. Der Leistungsberechtigte muss aber alle Möglichkeiten nutzen, diese Last zu reduzieren, z. B. durch Stundungsanträge.
 - Versicherungsbeiträge
z. B. Wohngebäudeversicherung; nicht aber eine Rechtsschutzversicherung.
 - Erhaltungsaufwand
Hierzu zählen Ausgaben für Instandsetzung und Instandhaltung, nicht für Verbesserungen. Zu berücksichtigen sind:
 - Bezugsfähig vor dem 01.01.1925:
15% der Jahresroheinnahme ohne Nachweis
 - Bezugsfähig nach dem 31.12.1924:
10% der Jahresroheinnahme ohne Nachweis oder
 - Tatsächliche Ausgaben mit Nachweis
- Sonstiger Bewirtschaftungsaufwand
Ohne besonderen Nachweis sind hier ein Prozent der Jahresroheinnahme zu berücksichtigen.
- Instandhaltungs- und Reparaturkosten
Instandhaltung ist die Erhaltung des vertrags- und ordnungsgemäßen Zustands der Mietsache, also Beseitigung der durch Abnutzung, Alter und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen und sonstigen Mängel (BGH, 06.04.2005, XII ZR 158/01; 14.02.2007, VIII ZR 123/06; BSG, 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R).
Reparaturen sind Maßnahmen, die auf die Beseitigung von Mängeln auf Grund anderer Ursachen gerichtet sind oder anderen Zwecken dienen (BSG, 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R).

Aufwendungen für die Instandhaltung und Reparatur müssen angemessen sein und dürfen den Standard des selbst genutzten Wohneigentums nicht verbessern.

8. 4 Nebenkosten bei Eigentumswohnungen

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.

Hausgeld

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 die Arbeitshilfe „Wohneigentum“ zu verwenden.

**Arbeitshilfe
„Wohneigentum“**

9. Senkung unangemessener Unterkunftskosten

Ab dem 01.01.2023 gilt für Unterkunftskosten eine Karenzzeit von einem Jahr ab Beginn des Monats für den erstmals SGB-II-Leistungen bezogen werden:

Karenzzeit

In der Karenzzeit sind Unterkunftskosten in tatsächlicher anzuerkennen, ausgenommen Leistungen nach § 22 Abs. 2 SGB II. Waren die KdU gedeckelt, bleiben sie gedeckelt. Unterbrechungen des Leistungsbezugs verlängern die Karenzzeit; sie beginnt erst erneut, wenn der Leistungsbezug für mindestens 3 Jahre unterbrochen war.

Innerhalb der Karenzzeit fordern wir nicht zur Kostensenkung auf, informieren aber über die angemessenen Unterkunftskosten mit dem Schreiben „Unterkunftskosten in der Karenzzeit – Information über angemessene KdU“.

Kostensenkung

Sind die tatsächlichen Unterkunftskosten nach der Karenzzeit im Einzelfall unangemessen, sind die unangemessenen Kosten nur solange zu berücksichtigen, wie es dem Leistungsberechtigten nicht möglich oder nicht zumuten 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 sprechen (für die Zeit der Arbeitslosigkeit).

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 10 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 Vergleichsraum Südkreis ein Umzug unwirtschaftlich, wenn die tatsächlichen Aufwendungen 453,75 € (= 412,50 € + 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).

Seit dem 01.01.2023 gilt Folgendes:

Verstirbt ein Mitglied der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft, darf das Jobcenter 12 Monate nicht zur Kostensenkung auffordern, wenn die Unterkunfts- und Heizkosten davor angemessen waren (§ 22 Abs. 1 Satz 9 SGB II).

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

Kurzarbeit

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.

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 vorzulegen (z. B. monatlich).

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 Leistungsbezuges**

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 Unterkunftskostenbedarf des Leistungsberechtigten. Auf den KdU-Bedarf anzurechnen sind jedoch nur die Einnahmen, die auf Flächen entfallen, die zu Wohnzwecken 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.

Die Nichtberücksichtigung eines Teils der Untermiete kommt nur für Kosten in Betracht, die im Untermietvertrag beziffert sind und vom Hauptmieter aus seinem Regelbedarf zu tragen wären, z. B. Stromkosten, Kosten für Telefon, Internet, Kochgas, Putzmittel sowie Erneuerungs- und Renovierungskosten (LSG Hamburg, 05.05.2022, L 4 AS 39/20).

Mieten Leistungsberechtigte eine zu große und zu teure Wohnung und untervermieten dann einen Teil der Wohnung zur Kostensenkung, muss das Jobcenter nach dem Ende des Untermietverhältnisses die Leistungsbezieher nicht über die als angemessen angesehenen Unterkunftskosten aufklären und für sechs Monate die tatsächlichen Kosten berücksichtigen (LSG BRB, 21.09.2023, L 34 AS 319/19).

9. 4 Frist

Die in § 22 Abs. 1 Satz 7 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 nach der Karenzzeit 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.

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

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 dem Regelbedarf selbst zu tragen (vgl. 9. 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).

Fristverkürzung

Prüffragen „Kostensenkung“

1. Übersteigen die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung *nach der Karenzzeit* die Angemessenheitsgrenze?
2. Wäre eine Kostensenkung wirtschaftlich unter Berücksichtigung der Kosten eines Wohnungswechsels?
3. Hat der Leistungsberechtigte Kenntnis von seiner Kostensenkungspflicht?
4. Ist eine Kostensenkung möglich?
 - 4.1 Steht im sozialen Umfeld eine Unterkunftsalternative zur Verfügung?
 - 4.2 Ist dem Leistungsberechtigten eine Kostensenkung auf andere Weise möglich (z. B. Vermieten oder Neuverhandeln mit dem Vermieter)?
5. Ist eine Kostensenkung zumutbar unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls?

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 Eintragenlassen 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 mit 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). Das gilt auch in der Karenzzeit; diese macht aus unangemessenen keine angemessenen Kosten. 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 7 SGB II den Bewilligungszeitraum, sind die verbleibenden Monate in den nächsten Bewilligungszeitraum zu übertragen.

Beispiel:

Der eLB beantragt Bürgergeld am 14.03.2023; seine Unterkunftskosten sind unangemessen. Das Jobcenter bewilligt Leistungen für die Zeit 01.03. – 31.08.2023 und 01.09. – 29.02.2024 unter Berücksichtigung der tatsächlichen KdU.

Mit Schreiben vom 27.03.2024 wird der eLB zur Kostensenkung aufgefordert; der Sechs-Monats-Zeitraum des § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II beginnt am 01.04.2024 und endet am 30.09.2024.

Für die Zeit 01.09. - 30.09.2024 sind die tatsächlichen KdU zu berücksichtigen, für die Zeit 01.10.2024 – 28.02.2025 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 dem Regelbedarf 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.

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.

Fehlbetrag

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. 11.1), 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 6 SGB II; BSG, 01.06.2010, B 4 AS 60/09 R; LSG BWB, 17.07.2008, L 7 AS 1300/08). Innerhalb der Karenzzeit sind nach einem Umzug höhere als angemessene Kosten nur anzuerkennen, wenn das Jobcenter dies vorab zugesichert hat (§ 22 Abs. 4 Satz 2 SGB II). 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 Konzept 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 375 €. Die Steigerung beträgt 10,29%. Für den LB sind ab dem 01.01. monatlich 275,73 € KdU zu berücksichtigen (= 250 € + 10,29%).

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

Während der Karenzzeit gilt § 22 Abs. 4 Satz 2 SGB II, unabhängig vom Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages.

Beispiel:

Antrag auf Bürgergeld: 15.03.2024; Umzug erfolgte am 14.03.2024; Abschluss des Mietvertrags war am 13.03.2024.

Lösung: Die Karenzzeit beginnt am 01.03.2024. Die Aufwendungen für KdU sind auf die angemessene Höhe begrenzt.

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

Das Jobcenter 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

Voraussetzungen

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 a. F. 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 grundsätzlich 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).

Verfahren

Zusicherung und Ablehnung sind in der Ablage eingestellt.

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

Der Auszug junger Erwachsener und die damit einhergehende Gründung einer eigenen Bedarfsgemeinschaft sind vom Gesetzgeber im Regelfall 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 Unterhaltungspflicht 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) **oder**
- **ein Auszug aus dem Haushalt der Großeltern (LSG NRW, 13.03.2023, L 7 AS 310/23 B ER).**

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 Zusicherung. 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 verwiesen 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 Leistungsrechte nicht vorübergehend auf eine Zweitwohnung verwiesen werden kann (z. B. möbliertes Zimmer).

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 Wohnung der Eltern 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 zu sehen sein.

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 das Gründen einer Familie.

Die Schwangerschaft allein hingegen begründet noch keinen ähnlich schwerwiegenden Grund im Sinne des Gesetzes. Vor allem bei Minderjährigen ist 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. In jedem Fall muss das Jobcenter auch das

ungeschriebene Tatbestandsmerkmal „Angemessenheit der Unterkunftskosten“ prüfen.

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 Vervollendung des 25. Lebensjahres außerhalb des Haushaltes der Eltern Unterkunft nehmen darf.

Ohne Zusicherung zahlt das Jobcenter keine Leistungen für Unterkunft und Heizung.

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. *Handelt es sich um den erstmaligen Auszug aus dem Elternhaus?*
3. *War der Betroffene zum Zeitpunkt des Umzuges hilfebedürftig oder konnte seine Hilfebedürftigkeit vorhersehen?*
4. *Schließt der Leistungsberechtigte vor dem Umzug einen Vertrag über die neue Unterkunft?
Es müssen also nach dem Umzug Bedarfe für Unterkunft und Heizung entstehen.*
5. *Darf der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern verwiesen werden?
oder*
6. *Ist der Bezug der Unterkunft erforderlich zur Eingliederung in Arbeit?
oder*
7. *Liegt ein sonstiger ähnlich schwerwiegender Grund vor?*
8. *Sind die Kosten der neuen Unterkunft angemessen?*

11. Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten, Mietsicherung

Die mit einem Wohnungswechsel verbundenen Aufwendungen (Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution, Genossenschaftsanteile und Umzugskosten) sind nicht im Regelbedarf 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 (§ 22 Abs. 6 SGB II, 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.

In allen Fällen müssen die Kosten für die neue Wohnung angemessen sein (LSG NRW, 22.11.2010, L 19 AS 29/09). Hierbei handelt es sich um eine ungeschriebene Voraussetzung.

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 Vergleichsraum 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 Vergleichsraum verlässt, aber innerhalb seines sozialen Umfelds verbleibt,
- sich innerhalb des Vergleichsraums keine angemessene Wohnung finden lässt,
- der Leistungsberechtigte auf die Nähe von Verwandten angewiesen ist, etwa bei Pflegebedürftigkeit oder zur Kinderbetreuung.

Wer die Zusicherung der Kosten nicht vor dem Umzug beantragt und nichts unternommen hat, um eine kostengünstige Wohnung zu finden, hat keinen Anspruch auf Umzugskosten für eine unangemessene Unterkunft, auch wenn der Auszug aus der bisherigen Wohnung grundsätzlich erforderlich war (LSG Sachsen, 10.06.2021, L 3 AS 607/18).

§ 22 Abs. 6 SGB II findet 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 eine Erwerbstätigkeit aufzunehmen, 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

- das Jobcenter 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; zu beachten ist, im Einzelfall kann Vollstreckungsschutz beantragt werden,
- 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 behebbbar ist und deshalb ein Verbleib in der Wohnung nicht zumutbar erscheint. Dies kann der Fall sein bei dauernder 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).
- für eine alleinerziehende Mutter mit vier Kindern ein weiterer Verbleib im Haus ihres alkoholabhängigen Ehemanns unzumutbar ist, gerade wenn er sich nicht an das Kontaktaufnahmeverbot hält und ihr gegenüber mehrfach schwer gewalttätig wurde (SG München, 14.07.2021, S 13 AS 483/21).

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).

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 Jobcenter am Ort der bisherigen Unterkunft zuständig.

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 SGB II i. V. m. § 44 SGB III).

Definition
„Wohnungsbeschaffungskosten“

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 5.

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 dem Regelbedarf 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 Wohnkaufvertrag und eine Grundschuldbestellung (LSG HES, 24.11.2011, L 1 AS 93/10).

Maklerkosten

Kosten einer Einzugs- oder Auszugsrenovierung sind keine Wohnbeschaffungskosten (vgl. 7. 1).

Ein- und Auszugsrenovierung

Prüffragen „Wohnbeschaffungskosten“

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 bis zum Umzug zuständige 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“

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).

Sonstige 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) oder Umzugskartons zu mieten (BSG, 06.05.2010, B 14 AS 7/09 R).
- 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

Die Übernahme der Aufwendungen für einen gewerblich organisierten Umzug kommt in Betracht, soweit 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). Ein wichtiger Grund für die Beauftragung eines Dritten kann grundsätzlich nur 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- und Aufbau von Möbeln und den Transport. Das Verpacken des Hausrates ist dem Leistungsberechtigten grundsätzlich selbst zuzumuten.

Zur Abgrenzung der notwendigen übernahmefähigen Umzugskosten können wir ergänzend auf das Bundesumzugskostengesetz zurückgreifen.

Prüffragen „Umzugskosten“

1. *Handelt es sich um Kosten, die einmalig durch die besondere Bedarfslage „Umzug“ verursacht wurden?*
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 Mietsicherung vor. Die Höhe der Mietkautions kann frei ausgehandelt werden. Jedoch gibt es eine absolute Obergrenze: Mehr als drei Monatsmieten darf der Vermieter nicht fordern – ohne Neben- und Heizkosten!

Der Mieter ist berechtigt, die Kautions in drei Monatsraten zu zahlen (§ 551 Abs. 2 BGB). Die erste Rate ist bei Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen 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. ein gemeinsames Sparsbuch, ein Sparsbuch 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 Fehlen eigener Mittel ist Voraussetzung und damit der typische Fall (LSG HAM, 23.02.2017, L 4 AS 135/15).

§ 22 Abs. 6 Satz 1, 2. HS SGB II räumt dem Jobcenter auch bei einem Bezug einer unangemessen teuren Wohnung Ermessen ein, eine Mietkaution als Bedarf anzuerkennen. Es ist Ermessensnichtgebrauch, wenn ein Jobcenter die Ablehnung einer Mietkaution nur darauf stützt, die Kosten der Unterkunft wären unangemessen, ohne die aktuelle Situation des Antragstellers sachgerecht zu würdigen (SG München, 14.07.2021, S 13 AS 483/21).

Das Kopfteilprinzip ist auf Leistungen für eine Mietkaution nicht anzuwenden. Leistungsberechtigt ist grundsätzlich nur der, der die Kautions nach dem Mietvertrag schuldet (LSG SAN, 18.10.2018, L 5 AS 295/18).

Die Zusicherung erteilt das für die neue Wohnung örtlich zuständige Jobcenter. 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.

**Genossenschafts-
anteile**

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 Fehlen eigener Mittel ist Voraussetzung und damit der typische Fall (LSG HAM, 23.02.2017, L 4 AS 135/15).

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

Zuständigkeit

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

Verhandlungsniederschrift

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

Abtretungserklärung

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

Erst dann sind Kautions- oder Genossenschaftsanteile auszuführen 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% seines Regelbedarfs; ab 01.07.2023 in Höhe von 5%. Die Aufrechnung ist durch Bescheid zu erklären. Die Rückzahlungspflicht beginnt im Monat nach der Zahlung der Kautions- 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 Minderungszeitraumes 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- 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 nicht vollständig auszahlt oder bei Bürgschaftserklärung die Kautions auszuzahlen ist.

11. 4. 4. 1 Kautions

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
Kautions**

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

Beispiel:

Der Leistungsberechtigte nimmt eine Arbeit auf und ist nicht mehr hilfebedürftig. Sein anrechenbares Einkommen beträgt 1.200 €. Abzüglich der tatsächlichen KdU von 400 € verbleiben 800 €. Davon ist der Regelbedarf zuzüglich 10% abzuziehen, also 625,56 € (= 563 € + 10%). Es verbleiben 174,44 €. Dem Leistungsberechtigten ist es grundsätzlich zuzumuten, einen Betrag von bis zu 87,22 € (= 174,44 € x ½) monatlich zu erstatten.

Reagiert der Leistungsberechtigte nicht auf das Schreiben, ist davon auszugehen, dass er die Kautions 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 Kautions vom Vermieter an das Jobcenter erstattet, da der Leistungsberechtigte den Rückzahlungsanspruch vor Bewilligung der Kautions an das Jobcenter abgetreten hat.

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

Die „verlorene“ Kautions 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 Vermieter

Ein entsprechendes Schreiben befindet sich in der Ablage.

Musterschreiben

Zieht der Leistungsberechtigte aus seiner Wohnung aus und der Vermieter fordert die Auszahlung der Kautions, 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).

Fordert der Vermieter die Kautions 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% des Regelbedarfs (§ 43 Abs. 2 SGB II).

Schadenersatz

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).

Der Vermieter hat bei einer Direktzahlung keinen Anspruch auf Angabe eines konkreten Verwendungszwecks der Überweisung (LSG NSB, 03.02.2022, L 11 AS 578/20).

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 des eventuell gekürzten Regelbedarfs sind oder ob sie völlig anderen Zwecken dienen (z. B. Schuldentilgung).

Zweckmäßige Verwendung

Die zweckentsprechende Verwendung ist auch dann nicht sichergestellt, wenn der Leistungsempfänger die Mietforderung des Vermieters offenkundig nicht erfüllen will (LSG HES, 24.02.2023, L 7 AS 41/22).

Eine Direktzahlung an einen Dritten nach § 22 Abs. 7 S. 2 SGB II ist auch rechtmäßig, wenn der Leistungsbezieher ankündigt, die Nutzungsgebühren für seine Obdachlosenunterkunft einbehalten zu wollen. Das Jobcenter muss den Leistungsbezieher nicht anhören, bevor es von seinem Wunsch abweicht (LSG NRW, 28.10.2022, L 21 AS 188/22).

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.

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.

Musterbescheid

Das Jobcenter darf dem Vermieter aus Gründen des Datenschutzes grundsätzlich keine weiteren Auskünfte erteilen. Er hat auch keinen Anspruch auf Angabe eines konkreten Verwendungszwecks der Überweisung bei einer Direktzahlung (LSG NSB, 03.02.2022, L 11 AS 578/20). 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 Bürgergeld 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).

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).

Rückzahlungsanspruch

13. Übernahme von Miet- und Energieschulden

Forderungen werden grundsätzlich zu Schulden, wenn sie nicht innerhalb des Zahlungsziels (Fälligkeit) beglichen werden (Ausnahme siehe 7. 2). Die Forderung ist § 22 Abs. 1 SGB II zuzuordnen und nicht § 22 Abs. 8 SGB II, wenn sie einem während der Hilfebedürftigkeit eingetretenen und bisher noch nicht gedeckten Bedarf zuzuordnen ist (BSG, 13.07.2022, B 7/14 AS 52/21 R).

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).

Der Höhe nach ist das Darlehen begrenzt auf den Betrag, den der Leistungsberechtigte als Privatarlehen erlangt und zum Ausgleich von Mietschulden verwendet hat (BSG, 13.07.2022, 52/21 R).

Privatarlehen

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 Teils 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 Leistungsverzögerung verursacht hat (LSG BWB, 27.06.2017, L 9 AS 1742/14).

Zu den Mietschulden können auch Gerichtskosten und Gerichtsvollziehergebühren gehören sowie die Kosten des Vermieters, die er an die Fortführung des Mietverhältnisses geknüpft hat (LSG BRB, 21.02.2022, L 32 AS 139/22 B ER).

Gerichtskosten/Gerichtsvollzieherkosten

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, 79. Auflage, Rd. 10 zu § 314 BGB).

Das Vermeiden eines Schulwechsels allein rechtfertigt in der Regel nicht die Übernahme von Mietschulden (LSG BRB, 23.08.2023, L 31 AS 627/23 B ER).

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 zu erreichen, nämlich die dauerhafte Sicherung der Unterkunft, 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 vom Hauptantrag umfasst und nicht gesondert zu beantragen. Es genügt die Anzeige des Bedarfs, die dem Jobcenter ermöglicht, die Übernahme von Mietschulden zu prüfen (BSG, 13.07.2022, B 7/14 AS 52/21 R).

Die Leistung nach § 22 Abs. 8 SGB II liegt grundsätzlich im Ermessen des Jobcenters. Die Ermessensentscheidung muss Folgendes 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; das ist z. B. der Fall, wenn der Leistungsberechtigte seine Abschläge nicht zahlt und die Notlage gezielt herbeiführt (LSG NSB, 21.03.2023, L 6 AS 90/23 B ER; LSG SHS, 29.03.2012, L 3 AS 28/12 B ER).

- Folgen finanzieller, sozialer, gesundheitlicher oder sonstiger Art, die einen Verlust der Wohnung für die Betroffenen hätte (BSG, 13.07.2022, B 7/14 AS 52/21 R). Abzuwägen sein können z. B.
 - Gesundheit und Alter der Wohnungsnutzenden
 - Zumutbarkeit eines Umzugs angesichts der bisherigen Nutzungsdauer
 - Zahlungsbereitschaft durch die Anweisung an das Jobcenter, die Miete direkt an den Vermieter zu zahlen
 - Anwaltskosten und Kosten einer Räumungsklage
 - Differenz zwischen den Kosten der derzeitigen Wohnung und den in einer anderen Unterkunft maximal zu übernehmenden Aufwendungen
 - Umfang der vom Jobcenter zu übernehmenden Umzugskosten.
- Das Vermeiden eines Schulwechsels rechtfertigt allein nicht die Übernahme von Mietschulden (LSG BRB, 23.08.2023, L 31 AS 627/23 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 muss erreichbar sein, also die Sicherung der Unterkunft oder Behebung einer vergleichbaren Notlage.

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; dies erfordert eine schriftliche Bestätigung des Vermieters.

**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 Satz 1, Abs. 4 Satz 1 SGB II verfügen. Soweit dies der Fall ist, scheidet eine Hilfe nach § 22 Abs. 8 SGB II aus oder ist ggf. geringer zu bemessen.

Schonvermögen

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. Drohende Wohnungslosigkeit bedeutet den drohenden Ver-

lust der bewohnten, kostenangemessenen Wohnung bei fehlender Möglichkeit, angemessenen Ersatzwohnraum zu erhalten (BSG, 17.06.2010, B 14 AS 58/09 R).

Wohnungslosigkeit droht regelmäßig dann, wenn der Vermieter berechtigt ist, die Wohnung wegen Mietrückständen außerordentlich zu kündigen. Kündigung oder Räumungsklage sind nicht erforderlich, können aber eine schnellere Bearbeitung beim Jobcenter gebieten (BSG, 13.07.2022, B 7/14 AS 52/21 R).

rechtmäßige Kündigung

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

- an zwei aufeinander folgenden Terminen mit mehr als einer Monatsmiete in Verzug ist
- oder
- mit einem Gesamtbetrag von zwei Monatsmieten in Verzug ist (§ 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 diesem 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.

Der Vermieter war bislang nicht berechtigt, zu kündigen, wenn das Jobcenter die Miete verspätet an den Vermieter überwiesen hatte (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).

Mieter und Vermieter müssen schriftlich kündigen (§ 568 BGB). Die Kündigung muss eigenhändig unterschrieben sein. Ein Verstoß gegen die vorgeschriebene Form führt zur Nichtigkeit (§ 125 BGB).

Die Kündigung ist zu begründen (§ 569 Abs. 4 BGB), sonst ist sie unwirksam. Der Empfänger der Kündigung muss sich ein Bild davon machen können, ob die Kündigung berechtigt ist. Kündigt der Vermieter wegen Zahlungsverzugs, muss er den Zahlungsrückstand des Mieters in der Begründung nennen.

Der Mieter kann grundsätzlich der Kündigung widersprechen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn eine Härte bedeuten würde (§ 574 BGB). Diese Sozialklausel ist allerdings nicht anzuwenden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, der den Vermieter zur außerordentlichen Kündigung berechtigt.

Zieht der Mieter nicht aus, obwohl die Kündigungsfrist abgelaufen ist, verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, wenn der Vermieter dem Mieter nicht innerhalb von 2 Wochen erklärt, dass er an der Kündigung festhält und das Mietverhältnis nicht verlängern will (§ 545 BGB). Es genügt, wenn der Vermieter seinen Widerspruch bereits mit der Kündigung erklärt. Beispiel: „Ich fordere Sie auf, die Wohnung bis zum 31.03.2024 zu räumen.“

Der Vermieter kann einer „stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses“ auch mit einer Räumungsklage widersprechen.

Prüffragen „Mietschulden“

1. *Bezieht der Betroffene laufende Unterkunfts- und Heizkosten?*
2. *Sind die Kosten angemessen?*
3. *Dient die Schuldenübernahme zur Sicherung der aktuellen Unterkunft?*
4. *Lehnt der Vermieter eine Ratenzahlung ab?*
5. *Ist im Mietvertrag keine Bürgschaft geregelt oder kann der Betroffene diese nicht realisieren?*
6. *Ist kein Schonvermögen vorhanden?*
7. *Fehlt die Möglichkeit, eine angemessene Ersatzwohnung zu mieten?*
8. *Besteht keine andere Selbsthilfemöglichkeit?*
9. *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:

- 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 (StromGVV) oder die Gasgrundversorgungsverordnung (GasGVV) 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 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. Der Grundversorger muss seine Kunden auf diese Möglichkeit hinweisen; das entbindet den Grundversorger nicht von seiner Pflicht einer eigenen Verhältnismäßigkeitsprüfung (amtliche Begründung zu § 19 GasGVV, Bundesratsdrucksache 397/21, Seite 23).

Eine Liefersperre ist z. B. unverhältnismäßig, wenn

- schwere Folgen für die Versorgung von Kleinkindern, Kranken oder Behinderten zu erwarten ist
- Heimarbeit gefährdet ist
- Frostschäden oder
- Gesundheitsschäden drohen.

Die konkrete Sperrung ist mindestens acht Werktage vorher anzukündigen, um den Gas- oder Stromkunden in die Lage zu versetzen, sich auf die Versorgungsunterbrechung einzustellen und Vorsorge zu treffen, um weitergehende Schäden zu vermeiden.

Seit dem 01.12.2021 hat der Grundversorger noch weitere Pflichten; er muss vor allem

- mit der Androhung der Unterbrechung über die Möglichkeiten informieren, die Unterbrechung zu vermeiden
- mit der Ankündigung der Unterbrechung eine Abwendungsvereinbarung anbieten und diese als Muster auf seiner Internetseite veröffentlichen (§ 2 Abs. 3 Satz 5 GasGVV) und
- mit der Ratenzahlungsvereinbarung eine Weiterversorgung auf Vorauszahlungsbasis anbieten.

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 Regelbedarfen enthalten ist.

Pers. im HH/kWh-Verbrauch	1	2	3	4	5+
Verbrauch ohne elektrische Warmwasserbereitung	2.500	3.000	3.700	4.000	5.000
Verbrauch mit elektrischer Warmwasserbereitung	2.900	3.800	4.800	5.500	6.800

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. *Bezieht der Betroffene laufende Unterkunfts- und Heizkosten?*
2. *Droht eine Sperrung oder ist diese bereits eingetreten?*
3. *Ist die Sperrung rechtmäßig?*
4. *Hat der Leistungsberechtigte dem Energieversorger ggf. Gründe genannt, wonach eine Unterbrechung der Energieversorgung unverhältnismäßig ist?*
5. *Lehnt der Energieversorger eine Ratenzahlung ab?*
6. *Besteht keine Möglichkeit, von einem anderen Anbieter Energie zu beziehen?*
7. *Ist kein Schonvermögen vorhanden?*
8. *Kommen keine Leistungen nach § 24 Abs. 1 SGB II in Betracht?*
9. *Ist dem Leistungsberechtigten auch eine vorübergehende Sperrung nicht zumutbar?*
10. *Ist die künftige Zahlung der Abschläge sichergestellt?*
11. *Bei Heizenergie: Wurde der Leistungsberechtigte über sein unangemessenes Verbrauchsverhalten belehrt?*

13. 4 Hilfe als Darlehen

Geldleistungen sollen als Darlehen gewährt werden.

Ein zinsloses Darlehen ist also der Regelfall, von dem nur in atypischen Fällen abzugehen 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 oder das Jobcenter durch ein Fehlverhalten an der Entstehung der Schulden mitgewirkt hat.

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

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 sollen Kinder nicht für die Mietschulden ihrer Eltern haften (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,

Darlehen

Ermessen

Musterbescheide

Haushaltsstrom bei drohender Sperrung, Haushaltsstrom bei eingetretener Sperrung).

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 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.

14. Heizkosten

Rechtsgrundlage für die Übernahme von Heizkosten ist **§ 22 SGB II**.

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

Dies gilt auch in der Karenzzeit. Die auf die Fläche entfallenden Kosten sind bis zur Höhe der angemessenen Wohnfläche zu berücksichtigen.

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.

Hierzu können auch die **Kosten für den Austausch eines Heizofens zählen, wenn der Vermieter nicht verpflichtet ist, einen Heizofen zur Verfügung zu stellen (LSG NRW, 05.05.2022, L 19 AS 1736/21).**

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).

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).

Nach dem Regelbedarfs-Ermittlungs-Gesetz (RBEG) 2021 wurden die Regelbedarfe anhand der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018 ermittelt. In der Gesetzesbegründung (Drucksache 486/20) sind die einzelnen Posten detailliert aufgelistet für die Einpersonenhaushalte und die Kinder bis

17 Jahren. Der Anteil des Haushaltsstroms am Regelbedarf ist der Berechnung zugrunde zu legen.

Für die Zeit **ab dem 01.01.2024** sind folgende Anteile für Haushaltsstrom von den Gesamtkosten abzusetzen:

	Regelbedarf	%	Stromanteil 2024
alleinstehende Leistungsberechtigte	563 €	8,12	45,72 €
Partner (90%)	506 €	8,12	41,09 €
Sonstige Volljährige (80%)	451 €	8,12	36,62 €
ein Kind zwischen 14 – 17 Jahren	471 €	5,07	23,88 €
6 – 13 Jahren	390 €	4,43	17,28 €
0 – 5 Jahren	357 €	2,83	10,10 €

Die Werte der Vorjahre sind in der **Anlage** 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.

Die Heizkosten sind vor allem dann unangemessen hoch, wenn sie die durchschnittlichen Kosten für eine abstrakt angemessene Wohnung deutlich überschreiten.

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).

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).

Der Heizspiegel basiert auf bundesweit erhobenen Heizdaten zentral beheizter Wohngebäude. Er wird jährlich aktualisiert und veröffentlicht. Er ist gestuft 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** Ver-

brauchskategorie berücksichtigt, dass die im Einzelfall entstehenden Heizkosten von Faktoren abhängen, die der Leistungsberechtigte weitgehend nicht beeinflussen kann.

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 6. 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).

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 B ER).

Beispiel:

Der Leistungsberechtigte und seine Familie (4 Personen) bewohnen ein 120 m² großes Haus. Die untere 80 m² große Etage wird mit Öl beheizt, die obere 40 m² große Etage mit Holzpellets. Wasser wird mittels Durchlauferhitzer erwärmt. Die berücksichtigungsfähige Jahresrechnung für Öl schließt mit 1.758,45 €; die berücksichtigungsfähige Rechnung für Pellets mit 1.102,95 €.

Die Aufwendungen sind wie folgt zu berücksichtigen:

Öl	1.758,45 € x 80/120 =	1.172,30 €
Holzpellets	1.102,95 € x 40/120 =	367,65 €
		1.539,95 €

Der Heizspiegel weist die **Kosten** und den **Verbrauch** je m² und Jahr aus.

Das Jobcenter Oberberg bestimmt die angemessenen Heizkosten nach dem **angemessenem Verbrauchswert**. So kann sichergestellt werden, dass das Kostenrisiko von Preiserhöhungen beim Jobcenter liegt.

Der Heizspiegel weist nur die **Verbrauchswerte** für die Energiearten **Erdgas, Erdöl, Fernwärme, Wärmepumpe** und **Holzpellets** aus.

Heizt der Leistungsberechtigte mit einer **anderen Energieart** (z. B. Strom, Holz, Solarenergie), liegt es nahe, vergleichend den jeweils **kostenaufwändigsten Energieträger** zu Grunde zu legen (BSG, 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R). **Dies sind im Heizspiegel 2023 die Werte für Heizöl.**

Alle Werte sind in Kilowattstunden angegeben. Die Werte für **Heizöl** müssen wir noch in Liter **umrechnen** und die Werte für **Holzpellets** in Kilogramm.

Heizöl:

Umrechnung kWh in Liter

1 Liter = 10 kWh: 229 kWh = 22,9 Liter

(§ 9 Abs. 3 Heizkostenverordnung; LSG Sachsen-Anhalt, 04.04.2011, L 5 AS 95/10 B ER; IBS Ingenieurbüro Gas-Heizung www.energieberatung.ibs-hlk.de/planbio_brennst.htm)

Holzpellets:

1 kg = 5 kWh

(§ 9 Abs. 3 Heizkostenverordnung)

Nach den Umrechnungsformeln ergeben sich auf Grundlage des **Heizspiegels 2023** für **Raumwärme und Warmwasserbereitung** somit folgende **Energiebedarfe**:

Erdgas (kWh)						
Personen in BG	Wohnfläche m ²	Wohnfläche des Gebäudes				
		bis 250 m ²	251-500 m ²	501-1.000 m ²	über 1.000 m ²	
1	50	11.450	10.900	10.350	10.000	
2	65	14.885	14.170	13.455	13.000	
3	80	18.320	17.440	16.560	16.000	
4	95	21.755	20.710	19.665	19.000	
5	110	25.190	23.980	22.770	22.000	
+1	+15	3.435	3.270	3.105	3.000	

Heizöl (Liter)						
Personen in BG	Wohnfläche m ²	Wohnfläche des Gebäudes				
		bis 250 m ²	251-500 m ²	501-1.000 m ²	über 1.000 m ²	
1	50	1.145	1.120	1.095	1.080	
2	65	1.489	1.456	1.424	1.404	
3	80	1.832	1.792	1.752	1.728	
4	95	2.176	2.128	2.081	2.052	
5	110	2.519	2.464	2.409	2.376	
+1	+15	343,5	336	328,5	324	

Fernwärme (kWh)						
Personen in BG	Wohnfläche m ²	Wohnfläche des Gebäudes				
		bis 250 m ²	251-500 m ²	501-1.000 m ²	über 1.000 m ²	
1	50	10.150	9.850	9.600	9.400	
2	65	13.195	12.805	12.480	12.220	
3	80	16.240	15.760	15.360	15.040	
4	95	19.285	18.715	18.240	17.860	
5	110	22.330	21.670	21.120	20.680	
+1	+15	3.045	2.955	2.880	2.820	

Wärmepumpe (kWh)					
Personen in BG	Wohnfläche m ²	Wohnfläche des Gebäudes			
		bis 250 m ²	251-500 m ²	501-1.000 m ²	über 1.000 m ²
1	50	4.550	4.450	4.350	4.300
2	65	5.915	5.785	5.655	5.590
3	80	7.280	7.120	6.960	6.880
4	95	8.645	8.455	8.265	8.170
5	110	10.010	9.790	9.570	9.460
+1	+15	1.365	1.335	1.305	1.290

Holzpellets (kg)					
Personen in BG	Wohnfläche m ²	Wohnfläche des Gebäudes			
		bis 250 m ²	251-500 m ²	501-1.000 m ²	über 1.000 m ²
1	50	2.080	1.980	0	0
2	65	2.704	2.574	0	0
3	80	3.328	3.168	0	0
4	95	3.952	3.762	0	0
5	110	4.576	4.356	0	0
+1	+15	624	594	0	0

Auf Grundlage des **Heizspiegel 2023** ergeben sich allein für **Raumwärme** folgende Grenzwerte für den Energiebedarf:

Erdgas (kWh)					
Personen in BG	Wohnfläche m ²	Wohnfläche des Gebäudes			
		bis 250 m ²	251-500 m ²	501-1.000 m ²	über 1.000 m ²
1	50	10.250	9.700	9.150	8.800
2	65	13.325	12.610	11.895	11.440
3	80	16.400	15.520	14.640	14.080
4	95	19.475	18.430	17.385	16.720
5	110	22.550	21.340	20.130	19.360
+1	+15	3.075	2.910	2.745	2.640

Heizöl (Liter)					
Personen in BG	Wohnfläche m ²	Wohnfläche des Gebäudes			
		bis 250 m ²	251-500 m ²	501-1.000 m ²	über 1.000 m ²
1	50	1.025	1.000	975	960
2	65	1.333	1.300	1.268	1.248
3	80	1.640	1.600	1.560	1.536
4	95	1.948	1.900	1.853	1.824
5	110	2.255	2.200	2.145	2.112
+1	+15	307,5	300	292,5	288

Fernwärme (kWh)					
Personen in BG	Wohnfläche m ²	Wohnfläche des Gebäudes			
		bis 250 m ²	251-500 m ²	501-1.000 m ²	über 1.000 m ²
1	50	8.950	8.650	8.400	8.200
2	65	11.635	11.245	10.920	10.660
3	80	14.320	13.840	13.440	13.120
4	95	17.005	16.435	15.960	15.580
5	110	19.690	19.030	18.480	18.040
+1	+15	2.685	2.595	2.520	2.460

Wärmepumpe (kWh)					
Personen in BG	Wohnfläche m ²	Wohnfläche des Gebäudes			
		bis 250 m ²	251-500 m ²	501-1.000 m ²	über 1.000 m ²
1	50	4.070	3.970	3.870	3.820
2	65	5.291	5.161	5.031	4.966
3	80	6.512	6.352	6.192	6.112
4	95	7.733	7.543	7.353	7.258
5	110	8.954	8.734	8.514	8.404
+1	+15	1.221	1.191	1.161	1.146

Holzpellets (kg)					
Personen in BG	Wohnfläche m ²	Wohnfläche des Gebäudes			
		bis 250 m ²	251-500 m ²	501-1.000 m ²	über 1.000 m ²
1	50	1.840	1.740	0	0
2	65	2.392	2.262	0	0
3	80	2.944	2.784	0	0
4	95	3.496	3.306	0	0
5	110	4.048	3.828	0	0
+1	+15	552	522	0	0

Das Jobcenter muss für jeden Hilfefall unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls den Grenzwert feststellen:

Energiebedarf x aktueller Energiepreis = angemessene Heizkosten.

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:

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 80,00 €. 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 0,40 €. Es sind folgende Heizkosten zusätzlich zu berücksichtigen:

$1.800 \text{ Watt} / 1.000 \times 1 \text{ Std.} \times 0,40 \text{ €} = 0,72 \text{ € je Tag}$

Die zusätzlichen Heizkosten betragen monatlich 21,60 € (= 0,72 € x 30 Tage).
Insgesamt sind Heizkosten von 101,60 € 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).

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 Lüneburg, 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).

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.:

- 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.

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.

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).

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

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“.

Auch die Heizkosten sind grundsätzlich nach der Zahl der Haushaltsangehörigen (**Kopfanteile**) zu berechnen, unabhängig von Alter, Wohnflächenbedarf oder Nutzungsintensität. Insofern wird auf Punkt 4. Aufteilung/Zuordnung der Unterkunftskosten verwiesen.

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. 7 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.

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.

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).

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

Das gilt auch, wenn die unangemessenen Heizkosten durch ein offensichtlich unwirtschaftliches Heizverhalten verursacht wurden. Eine Belehrung ist also auch erforderlich, wenn die Grenzwerte des bundesweiten Heizspiegels extrem überschritten werden (BSG, 19.05.2021, B 14 AS 57/19 R).

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).

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 (BayOblG, 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).

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:

- 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:

- 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**
Die Kosten für den Strom zum Betrieb der Heizungsanlage gehören zu den Grundkosten (§ 7 Abs. 2 Heizkosten-VO). 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).

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 0,40 €.

Es ergibt sich folgende Berechnung:

$1.800 \times 138 : 1.000 \times 0,40 \text{ €} = 99,36 \text{ €} : 12 \text{ Monate} = 8,28 \text{ €}$

Es sind monatlich zusätzlich 8,28 € Heizkosten für den Betriebsstrom zu berücksichtigen.

- Die Kosten für den Betriebsstrom einer Gastherme sind keine Heizkosten nach § 22 Abs. 1 SGB II; sie lösen einen Mehrbedarf für „dezentrale Warmwassererzeugung“ aus nach § 21 Abs. 7 SGB II (BSG, 18.05.2022, B 7/14 AS 1/21 R).
- 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** (bei Abrechnung mit dem Versorger)
Diese Aufwendungen sind als Grundkosten in voller Höhe zu berücksichtigen. Ebenso wie die Kosten für kleinere Reparaturen.
- **Zwischenablesung sowie das Umlageausfallwagnis.** Sie sind in tatsächlicher Höhe zu übernehmen (§ 25a Neubaumietenverordnung).
- **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.

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.

Rechnet der Vermieter mit Leistungsberechtigten ab, werden die Kosten in der Regel nach Verbrauch und Wohnfläche anteilig aufgeteilt (**Umlageabrechnung**). Diese Aufteilung ist maximal im Verhältnis 70% Verbrauch und 30% Fläche zulässig, minimal im Verhältnis 50% Verbrauch und 50% Fläche. 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 (§ 7 Heizkostenverordnung – Heizkosten-VO).

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 wurde:

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

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 Leistungsbe-rechtigte aufgrund einer **Kostensenkungsaufforderung** umgezogen ist so-wie im Zeitpunkt der **Entstehung** und der **Fälligkeit** der Kosten im **Leis-tungsbezug** stand.

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

Zuständig ist in diesem Fall der Träger, in dessen Bezirk die **neue** Wohnung liegt (BSG, 20.12.2011, B 4 AS 9/11 R).

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. 1).

14. 4. 3 Guthaben

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

Das kann jedoch nicht gelten, wenn der Betroffene im Monat der Rückzah-lung noch gar nicht SGB-II-Leistungsempfänger gewesen ist (LSG Hamburg, 19.03.2015, L 4 AS 12/14).

Die Minderung ist auch 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 € Unterkunftskosten und 70 € Heizkosten. Das Heizkostenguthaben beträgt 150 €. Im Folgemonat der Gutschrift sind zu berücksichtigen 220 € Unterkunftskosten 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, das

- 50 € nicht erreicht (Bagatellgrenze nach § 40 Abs. 1 Satz 3 SGB II) oder
- aus ersparten Heizkosten unterhalb des angemessenen Betrages herührt. Der Anreiz zum wirtschaftlichen Verhalten ist inzwischen auch in der Rechtsprechung anerkannt (LSG NRW, 01.12.2009, L 1 AS 64/09).

Eine Heizkostennachforderung stellt auch dann in voller Höhe einen Bedarf für Unterkunft und Heizung dar, wenn der Energieversorger sie mit einem **Stromguthaben** verrechnet und sich der Nachzahlungsbetrag dadurch verringert (SG Schleswig, 25.11.2020, S 9 AS 639/18).

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 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 m² großes Einfamilienhaus. Für die Zeit 01.01. – 31.12.2024 wurden erstmalig SGB-II-Leistungen bewilligt. Im Juli beantragt der eLB eine Beihilfe für die Anschaffung von Heizöl (inkl. Warmwasserbereitung). Die angemessenen Heizkosten für ein Jahr betragen 1.758,45 €. Für die „Restlaufzeit“ des Bewilligungsabschnittes vom 01.07 – 31.12.2024 sind zu gewähren: $(10+15+30+80+120+160) / 1.000 \times 1.758,45 \text{ €} = 729,76 \text{ €}$.

Auf den WBA zum 01.01.2025 werden laufende Leistungen für die Zeit 01.01. – 31.12.2025 bewilligt.

Für jeden Hilfsfall muss das Jobcenter unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles den Grenzwert feststellen. Geschieht dies nicht in Euro, sondern als Energiebedarf (z. B. in kWh), ist der Grenzwert noch mit dem aktuellen Energiepreis zu multiplizieren, um die angemessenen Heizkosten zu ermitteln.

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 m² großes Einfamilienhaus. Die Familie ist nicht laufend hilfebedürftig; das Einkommen übersteigt den monatlichen Bedarf um 125,00 €. Im Juli 2024 beantragt die Familie Leistungen für die Anschaffung von Heizöl (inkl. Warmwasserbereitung). Der einmalige Bedarf beträgt 1.758,45 € (= angemessene Heizkosten für ein Jahr). Unter Abzug des übersteigenden Einkommens sind 1.633,45 € als Heizbeihilfe für die Zeit 01.07.2024 – 30.06.2025 zu gewähren.

Für die Bewilligung der Heizbeihilfe sind die in der Ablage hinterlegten Musterbescheide zu verwenden.

Musterbescheid Heizbeihilfe

Musterbescheid Heizbeihilfe ohne lfd. Anspruch

Die Heizbeihilfe ist zu erstatten für die Zeit, für die kein Anspruch auf SGB-II-Leistungen besteht. Dafür ist der Bewilligungsbescheid nach § 47 SGB X zu widerrufen.

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. 1 Nr. 5 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

Anteile des Haushaltsstroms am Regelbedarf aus Vorjahren:

01.01. - 31.12.2023	Regelbedarf	Stromanteil EVS 2018	Stromanteil 2023
alleinstehende Leistungsberechtigte	502 €	8,12	40,76 €
Partner (90%)	451 €	8,12	36,62 €
Sonstige Volljährige (80%)	402 €	8,12	32,64 €
ein Kind zwischen 14 – 17 Jahren	420 €	5,07	21,29 €
6 – 13 Jahren	348 €	4,43	15,42 €
0 – 5 Jahren	318 €	2,83	9,00 €

01.01. - 31.12.2022	Regelbedarf	Stromanteil EVS 2018	Stromanteil 2022
alleinstehender Leistungsberechtigter	449,00 €	8,12%	36,46 €
Partner (90%)	404,00 €	8,12%	32,80 €
Sonstige Volljährige	360,00 €	8,12%	29,23 €
ein Kind zwischen 14 - 17 Jahren	376,00 €	5,07%	19,06 €
6 - 13 Jahren	311,00 €	4,43%	13,78 €
0 - 5 Jahren	285,00 €	2,83%	8,07 €

01.01. - 31.12.2021	Regelbedarf	Stromanteil EVS 2018	Stromanteil 2021
alleinstehender Leistungsberechtigter	446,00 €	8,12%	36,22 €
Partner (90%)	401,00 €	8,12%	32,56 €
Sonstige Volljährige	357,00 €	8,12%	28,99 €
ein Kind zwischen 14 - 17 Jahren	373,00 €	5,07%	18,91 €
6 - 13 Jahren	309,00 €	4,43%	13,69 €
0 - 5 Jahren	283,00 €	2,83%	8,01 €

01.01. - 31.12.2020	Regelbedarf	Stromanteil EVS 2013	Stromanteil 2020
alleinstehender Leistungsberechtigter	432,00 €	8,44%	36,46 €
Partner (90%)	389,00 €	8,44%	32,83 €
Sonstige Volljährige	345,00 €	8,44%	29,12 €
ein Kind zwischen 14 - 17 Jahren	328,00 €	5,93%	19,45 €
6 - 13 Jahren	308,00 €	4,57%	14,08 €
0 - 5 Jahren	250,00 €	3,50%	8,75 €

01.01. - 31.12.2019	Regelbedarf	Stromanteil EVS 2013	Stromanteil 2019
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 €

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

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 €

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
	14. 3 14. 3. 2 14. 6	angemessene Heizkosten Heizkosten bei freistehenden Einfamilienhäusern Berechnung der Heizbeihilfe bei Nichtleistungsberechtigten

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

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 10.4.4.1 11 12.3.1 13.2 14.3.4 14.3.5	Tabelle an neue Werte des Betriebskostenspiegels angepasst Erhaltungsaufwand Senkung unangemessener KdU: Prognoseentscheidung Aufrechnung der Kautions Vereinbarung über Rückzahlung der Kautions Leistungen 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	Kosten für ein Wohnmobil Gewöhnlicher Aufenthalt bei herumreisenden Schaustellern

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

	5.3	Der Mietspiegel für den Oberbergischen Kreis als schlüssiges Konzept; geänderter Richtwert für Wohnungen ab 80 m ²
	5.4	Neue Grundmieten für Wohnungen ab 4 Personen
	5.5	Bundesfreiwilligendienstleistende
	6	Neue angemessene durchschnittliche Nebenkosten
	6.1	Renovierungskosten sind vom Grundantrag umfasst; Schadensminderungspflicht des Leistungsberechtigten
	6.2.13	Kein Abzug von Haushaltsstrom im Rahmen einer Pauschalmiete Zinsen bei Eigentum; geänderte Grundmiete s.o.
	7.2.1	Änderung bei der Behandlung von Auszubildenden, die allein wegen der Bagatellgrenze tatsächlich kein BAföG erhalten
	13.1	Beispiel Zuschuss nach § 27 Abs. 3 SGB II bei Alleinerziehenden
	13.2	Neue Richtwerte Heizkosten Kosten der Warmwasserbereitung
30.08.2012	5.1	Neue angemessene Wohnraumgrößen
	5.3	Schlüssiges Konzept
	5.4	Neue Richtwerte Grundmiete
	6	Neue angemessene Nebenkosten
	6.2.2	Angemessene Nebenkosten – Verfahren
	6.2.4	Anpassung der Vorauszahlung bei Nebenkosten
	7.1	Tilgung
	7.2.1	Neue Richtwerte bei Eigentum – Regelung bei Verzugszinsen
	8.3	Kostensenkungsverfahren bei Unterbrechung des Leistungsbezuges
	12.2	Wohnungslosigkeit droht regelmäßig erst dann, wenn der Vermieter Räumungsklage erhoben hat
	14.3	Neue Richtwerte Heizkosten
	14.4	Ordnungsgemäße Heizkostenabrechnung
06.06.2013	5.3	Ergänzungen zum schlüssigen Konzept
	5.5	Abweichung vom Kopfteilprinzip bei unentgeltlichem Wohnrecht
	6	Mietverträge unter Angehörigen; Pauschalmiete; Anpassung des angemessenen Wasserverbrauchs
	6.2.1.1	abweichende Frist zur Erstellung der Nebenkostenabrechnung
	6.2.2.2	Anpassung des angemessenen Wasserverbrauchs
	6.2.3.2	Ergänzung zur Anrechnung von Guthaben aus Nebenkosten
	7.2.5	Anpassung des angemessenen Wasserverbrauchs
	7.2.10	Berücksichtigung der Instandhaltungspauschale nur bei Beschluss der Eigentümergemeinschaft
	8.3	Untermiete muss zur Senkung der KdU tatsächlich zufließen
	10	Zusicherungsfähigkeit eines Umzugs
	13.2	Anpassung des Mehrbedarfs
13.03.2014	3	Kostensenkungsverfahren
	3.1	Zusammenarbeit mit dem Mieterverein
	4	Doppelte Mieten sind keine Wohnbeschaffungskosten, sondern nach § 22 Abs. 1 SGB II zu berücksichtigen
	5.5	Weitere Ausnahmen vom Kopfteilprinzip
	6	Anpassung der angemessenen Nebenkosten
	6.2	Ergänzung zu Nebenkostenabrechnungen für eine nicht mehr bewohnte Wohnung
	6.2.3.2	Ergänzung zur Anrechnung von Guthaben aus einer Nebenkostenabrechnung
	7.2.7	Anpassung durchschnittliche Kosten für Versicherungen
	14.3	Anpassung der angemessenen Heizkosten
	14.3.4	Besonderheiten bei nur einem Stromzähler

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

	14.3.5 14.4	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	 3 4 5.4 6 7.2.5 9.1 10.3 14.3 14.8	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
14.02.2018	 5. 5.1 5.3 6. 6.2	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

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

	6. 2. 3. 2	Beratungspflicht bei Verrechnung von NK-Guthaben
	7. 2. 1	Richtwerte nach schlüssigem Konzept zum Stichtag 01.01.2018
	9. 4	Anwendungsbereich des § 22 Abs. 5 SGB II
	10. 4. 1	Kautions - Ermessensausübung in atypischer Bedarfslage
	11.	Rückzahlungsanspruch gegenüber dem Vermieter
	13.	Grenzwerte nach dem Heizspiegel 2017
	13. 3. 1	Haushaltsstromanteile 2017/2018
06.09.2019		Diverse Anpassungen an aktuelle Rechtsprechung Einfügen Prüfschema und Prüffragen zu folgenden Themen: <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)
	3.	Tagessatz Frauenhaus Oberberg ab 01.08.2019
	4.	Abweichen von der Pro-Kopf-Verteilung
	6. 1	Wohnungsgröße – Abstellen auf Bedarfsgemeinschaft
	6. 5	Räumlicher Mehrbedarf getrennt lebender Eltern
	7.	Richtwert – Abstellen auf Bedarfsgemeinschaft Indizien für ein Scheingeschäft bei Mietverträgen unter Verwandten
	7.2	Kopfteil-Prinzip bei Nebenkostenabrechnungen
	7. 2. 3. 2	Verteilung von Nebenkostenguthaben
	8. 1	Mietkauf
	8. 2	Anrechnung von Betriebskosten bei Wohneigentum
	9. 5	Berücksichtigung unangemessener KdU während Schonfrist
	10. 3	Wechselwirkung § 22 Abs. 4 zu § 22 Abs. 1 Satz 2
	10. 4	Zusicherung U25
	11. 1	Notwendigkeit des Umzuges
	11. 3	Definition Umzug und Umzugskosten
	11. 4. 3	Aufrechnung Mietkaution
	11. 4. 4. 2	Schuldverhältnis des Anspruches aus Bürgschaft
	12.	Verhältnis des Vermieters zum Jobcenter
	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
01.01.2023		Diverse Anpassungen der SGB-II-Vorschriften aufgrund des neuen Bürgergeldgesetzes Diverse Anpassungen an aktuelle Rechtsprechung Anpassung der Beispiele an aktuelle Regelbedarfswerte Anpassung der Prüfschemata und Prüffragen Anpassung der Anlagen an aktuelle Werte

	2	Erweiterung des Begriffs Unterkunft um das Merkmal der „sozialen Teilhabe“
	5	Rechtsgrundlage für die Aufwendungen einer Doppelmiete Berücksichtigung nachträglich erhobener Gebühren für die Nutzung einer „Aufnahmeeinrichtung“
	6.1	Unterkunftsbedarf bei einem Wechselmodell
	6.4	Richtwerte Bruttokaltmiete nach schlüssigem Konzept zum Stichtag 01.01.2022
	7	Weitere Ausführungen zu einer „Mieterhöhung“, vor allem bei Sozialwohnungen Richtwerte Kaltmiete nach schlüssigem Konzept zum Stichtag 01.01.2022 Richtwerte Nebenkosten nach schlüssigem Konzept zum Stichtag 01.01.2022
	7.2	Erweiterte Möglichkeit zur Übernahme einer Nebenkostenabrechnung nach neuer BSG-Rechtsprechung
	7.2.1	Begriffsanpassungen nach neuer Betriebskostenverordnung
	7.2.2.3	Berücksichtigung von Aufzugskosten bei einer Nebenkostenabrechnung
	7.2.2.6	Berücksichtigung von Kosten zur Ungezieferbekämpfung
	7.2.2.12	Berücksichtigung von Glasfaserkosten
	7.2.2.13	Berücksichtigung von Kosten zur Wäschepflege
	7.2.2.15	Beurteilung von Privathaftpflichtkosten im Rahmen einer Nebenkostenabrechnung
	8.2.1	Richtwerte Zinsen nach schlüssigem Konzept zum Stichtag 01.01.2022
	8.2.11	Erhaltungsaufwand und Karenzzeit
	8.3	Anrechnung von Mieteinnahmen
	9	Senkung unangemessener Kosten in der Karenzzeit
	9.1	Zumutbarkeit einer Kostensenkung nach Tod eines Mitglieds der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft
	9.5	Berücksichtigung unangemessener Kosten in der Karenzzeit und Bewilligungszeitraum
	10.1	Wohnungswechsel und Karenzzeit
	11	Erweiterung der Ermessenskriterien bei Umzugskosten Keine Anwendung des Kopfteilprinzips auf Leistungen für eine Mietkaution
	11.4.1	Übernahme von Miet- und Energieschulden nach aktueller BSG-Rechtsprechung sowie Gas- und StromGVV
	13.2	Heizkosten und Karenzzeit
	14	Anpassung Anteil Haushaltsstrom im Regelbedarf Anpassung Heizkosten nach dem Heizspiegel 2022 Erforderlichkeit einer Belehrung vor Kostensenkung auch bei offensichtlich unwirtschaftlichem Heizverhalten
	14.3	Berücksichtigung des Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetzes bei Heizkostenguthaben
	14.4.3	
	14.5	Heizbeihilfe – Besonderheit in 2023
01.03.2024	3	Zeltplatzmiete und neue Tagessätze im Frauenhaus
	5	Berücksichtigung nachträglich erhobener Kosten für die Nutzung einer Unterkunft
	6.4	Fortschreibung des schlüssigen Konzepts
	7	Mietverträge mit minderjährigen Angehörigen Mietminderung

7.2.2.12	Fortschreibung der Kaltmieten und Nebenkosten Nebenkosten - geänderte Rechtslage ab 01.07.2024 zur Erhebung von Kabelgebühren
7.2.2.15	Kleinreparaturklausel
7.2.3.2	Guthaben Nebenkosten – Erforderlichkeit eines Leistungsbezugs
8.1	Keine Übernahme von Tilgungsraten bei überwiegender Finanzierung des Vermögens aus SGB-II-Leistungen
8.2.1	Fortschreibung der übernahmefähigen Zinswerte pro m ² und BG
8.2.4	Kanalanschlusskosten – Übernahmemöglichkeit nach § 22 Abs. 8 SGB II
9.3	Untermiete Berücksichtigung bei der Bedarfsberechnung Erfordernis eines Kostensenkungsverfahrens nach Beendigung des Untermietverhältnisses
10.4	Wohnungswechsel bei jungen Erwachsenen (bis 25 Jahre) - rechtliche Wertung eines erstmaligen Auszugs aus dem Haushalt der Großeltern
11.1	Notwendigkeit eines Umzugs – weitere Fallgestaltung zur Erforderlichkeit
11.3	Umzugskosten - Ermessen
12	Fehlende zweckentsprechende Verwendung
13	Vermeiden eines Schulwechsels als Rechtfertigungsgrund für die Übernahme von Schulden
14	Heizkosten – Umstellung des Verfahrens auf den angemessenen Verbrauchswert Austausch eines Heizofens als übernahmefähige Heizkosten
14.1	Anpassung der angemessenen Verbrauchswerte nach dem Heizspiegel 2023
14.4	Betriebsstrom einer Gastherme
14.4.3	Guthaben Heizkosten – Erforderlichkeit eines Leistungsbezugs
Anlage	Anpassung Anteil Haushaltsstrom im Regelbedarf 2024