



Arbeitshilfe des Ennepe-Ruhr-Kreises zu § 22 SGB II Kosten der Unterkunft (KdU) und Heizung

ÖRTLICHE REGELUNGEN

Inhaltsverzeichnis

1 Vorwort und In-Kraft-Treten der Richtlinie	Seite 7
1.1 Grundlagen	Seite 7
1.2 Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“ des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes NRW (MAGS NRW)	Seite 7
1.3 Örtliche Regelungen für den Ennepe-Ruhr-Kreis	Seite 7
1.4 Inkrafttreten	Seite 7
1.5 Historische Übergangsregelungen zu früheren Arbeitshilfen	Seite 7
1.6 Organisatorisches	Seite 8
1.7 Gesetzestext	Seite 8
2 Bedarfe für Unterkunft gem. § 22 Abs. 1 SGB II	Seite 12
2.1 Allgemeines	Seite 12
2.2 Umfang der Unterkunftskosten	Seite 12
2.2.2 Bedarfe der Unterkunft	Seite 16
2.2.2.1 Allgemeines	Seite 16
2.2.2.2 Nießbrauch	Seite 16
2.2.2.3 Wirksame Zahlungsverpflichtung	Seite 19
2.2.2.4 Mietverhältnisse zwischen Verwandten	Seite 19
2.2.2.5 Zusammensetzung der Miete	Seite 20
2.2.2.6 Mietminderung durch Dienstleistung	Seite 21
2.2.2.7 Betreuungspauschalen	Seite 21
2.2.2.8 Doppelte Mietkosten	Seite 21
2.2.2.9 Mietminderung	Seite 22
2.2.2.10 Pauschalmieten	Seite 23
2.2.2.11 Nutzungsausfallentschädigung	Seite 24
2.2.2.12 Fälligkeit	Seite 26
2.2.3 Aufteilung der Bedarfe nach Kopfteilen	Seite 26
2.2.3.1 Sonderproblem: Zusammenwohnen mehrerer Personen (keine Bedarfsgemeinschaft)	Seite 27
2.2.3.2 Sonderproblem: Misch-BG mit Berechtigten nach dem 4. Kapitel SGB XII	Seite 30
2.2.3.3 Sonderproblem: Umgang Temporäre Bedarfsgemeinschaft	Seite 30
2.2.4 Bestandteile der Unterkunftskosten	Seite 31
2.2.4.1 Warmwasserkosten als Unterkunftskosten bei zentraler Bereitung über die Heizungsanlage	Seite 33
2.2.4.2 Kochfeuerung als Teil der Unterkunftskosten	Seite 33
2.2.4.3 Haushaltsstrom als Teil der Unterkunftskosten bei Inklusivmieten	Seite 33
2.2.5 Keine Kosten der Unterkunft	Seite 34
2.2.5.1 Unterbringung in einem Frauenhaus	Seite 38
2.3 Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft	Seite 39
2.3.1 Definition der Referenzmiete	Seite 40

2.3.2 Angemessene Wohnungsgröße und -standard	Seite 41
2.3.3 Bestimmung der angemessenen Referenzmiete / „schlüssiges Konzept“	Seite 43
2.3.3.1 Räumlicher Vergleichsmaßstab	Seite 45
2.3.3.2 Anforderungen an die Datenerhebung und -auswertung	Seite 48
2.3.3.3 Berücksichtigung von Mietspiegeln	Seite 48
2.3.3.4 Tabellenwerte nach § 12 WoGG	Seite 49
2.3.4 Folgen der Verwerfung oder bei Nichtbefolgung eines „schlüssigen Konzeptes“	Seite 49
2.3.5 Prüfung des Einzelfalles (Konkrete Angemessenheit anhand der 4-Schritt-Prüfung)	Seite 50
2.3.5.1 Vergleich der Referenzwerte mit den tatsächlichen Kosten	Seite 50
2.3.5.2 Notwendigkeit eines Abweichens vom Angemessenheitsrichtwert auf Grund von Besonderheiten des Einzelfalles (Zuschlag zur Wohnungsgröße)	Seite 50
2.3.5.3 Notwendigkeit eines Abweichens vom Angemessenheitsrichtwert auf Grund von Besonderheiten des Einzelfalles (Zuschlag zum Richtwert)	Seite 51
2.3.5.4 Tatsächliche Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung	Seite 52
2.3.6 Privilegierter Personenkreis in gemischten Bedarfsgemeinschaften (SGB II / SGB XII)	Seite 53
2.3.7 Angemessenheit von sozialem Wohnraum	Seite 54
2.4 Angemessenheit der Nebenkosten (kalte Betriebskosten)	Seite 55
2.4.1 Umlagefähige Nebenkosten als Teil der Unterkunftskosten	Seite 55
2.4.2 Angemessenheit der Nebenkosten (Kalte Nebenkosten)	Seite 56
2.4.3 Nachzahlungen von Nebenkosten	Seite 57
2.4.4 Nicht weitergeleitete Abschlagszahlungen	Seite 61
2.5 Karenzzeit	Seite 63
2.5.1 Allgemeines	Seite 63
2.5.2 Beginn und Unterbrechung	Seite 64
2.5.3 Keine Geltung der Karenzzeit	Seite 64
2.5.4 Karenzzeit innerhalb einer neu zusammengesetzten Bedarfsgemeinschaft	Seite 64
2.5.5 Tod innerhalb der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft	Seite 66
2.5.6 Umzug während der Karenzzeit	Seite 67
2.5.7 Beispiele zur Berechnung der Karenzzeit	Seite 68
2.6 Kostensenkungsverfahren u. Übernahme unangemessener Unterkunftskosten	Seite 70
2.6.1. Verfügbarer Wohnraum	Seite 74
2.6.2 Unmöglichkeit und Unzumutbarkeit der Kostensenkung aus rechtlichen und persönlichen Gründen	Seite 75
2.6.3 Wirtschaftlichkeitsprüfung	Seite 75
2.6.4 Möglichkeiten zur Kostensenkung	Seite 76
2.6.5 Änderung der Angemessenheitsgrenzen während eines laufenden Kostensenkungsverfahrens	Seite 77

3 Leistungen für Heizung	Seite 78
3.1 Allgemeines	Seite 78
3.2 Umfang der Heizkosten	Seite 78
3.2.1 Laufende Heizkostenvorauszahlungen	Seite 78
3.2.1.1 Zünd- und Pumpstrom zum Betrieb der Heizungsanlage	Seite 79
3.2.1.2 Besonderheit Heizungskosten bei Elektronachtspeicherheizungen	Seite 79
3.2.2 Einmalige Heizkosten	Seite 80
3.3 Prüfung der Heizkosten anhand des Bundesheizspiegels	Seite 81
3.3.1 Nachforderung von Nebenkosten und Heizkosten der nicht mehr bewohnten Unterkunft	Seite 89
3.3.2 Überschreitung der Werte aus dem Bundesheizspiegel	Seite 89
3.4 Kostensenkung bei unangemessenen Heizkosten	Seite 90
4. Warmwasseraufbereitung gem. § 21 Abs. 7 SGB II	Seite 92
5. Der nicht erforderliche Umzug gem. § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II	Seite 93
6. Rückzahlungen und Guthaben	Seite 94
6.1 Allgemeines	Seite 94
6.2 Dividendenausschüttung	Seite 96
6.3 Nebenkostenguthaben im Insolvenzverfahren bei Leistungsbezug	Seite 97
6.4 Anpassung der Nebenkosten nach Abrechnungen	Seite 98
7. Unterkunftskosten bei selbstbewohntem Eigentum	Seite 99
7.1 Allgemeines	Seite 99
7.2 Berücksichtigungsfähige Bedarfe der Unterkunft bei Immobilien	Seite 99
7.2.1 Schuldzinsen	Seite 101
7.2.2 Schuldzinsen bei getrennt lebenden Eigentümern	Seite 102
7.2.3 Sonderproblematik: Berücksichtigung von Tilgungsleistungen	Seite 102
7.2.4 Eigenheimzulage	Seite 103
7.2.5 Mieteinnahmen	Seite 104
7.2.6 Heizkosten	Seite 104
7.3 Instandhaltungskosten bei Wohneigentum - § 22 Abs. 2 SGB II	Seite 105
8. Renovierungskosten	Seite 109
8.1 Allgemeines	Seite 109
8.2 Wirksamkeit von Vereinbarungen im Mietvertrag	Seite 110
8.3 Einzugsrenovierung	Seite 113
8.4 Auszugsrenovierung	Seite 113
8.5 Umfang der Renovierungskosten	Seite 114
9. Abschluss eines Neuvertrages / Zusicherungen	Seite 116
9.1 Allgemeines	Seite 116
9.2 Umzug einer leistungsrechtlichen Person über 25 Jahren gem. § 22 Abs. 4 SGB II	Seite 116
9.3 Umzug einer leistungsrechtlichen Person unter 25 Jahren gem. § 22 Abs. 5 SGB II	Seite 122

9.3.1 Schwerwiegende soziale Gründe (Nr. 1)	Seite 124
9.3.2 Eingliederung in den Arbeitsmarkt (Nr. 2)	Seite 125
9.3.3 Ähnlich schwerwiegender Grund (Nr. 3)	Seite 126
9.3.4 Eilfälle (bei unter 25 jährigen Personen)	Seite 127
9.3.5 Leistungsausschluss gem. § 22 Abs. 5 Satz 4 SGB II	Seite 127
9.3.6 Folgen fehlender Zusicherung	Seite 128
9.4 Kostendeckelung bei nicht genehmigtem Umzug	Seite 128
10. Leistungen anlässlich eines Wohnungswechsels	Seite 130
10.1 Allgemeines	Seite 130
10.1.1 Notwendigkeit des Umzuges	Seite 131
10.2 Wohnungsbeschaffungskosten	Seite 133
10.2.1 Überblick	Seite 133
10.3 Umzugskosten	Seite 134
10.4 Übernahme von Mietkautionen und Genossenschaftsanteilen	Seite 135
11. Direktzahlungen gem. § 22 Abs. 7 SGB II	Seite 138
12. Übernahme von Miet- und Energieschulden nach § 22 Abs. 8 SGB II	Seite 140
12.1 Begriff „Schulden“	Seite 140
12.2 Sicherung der Unterkunft bzw. vergleichbare Notlage	Seite 141
12.3 Drohende Wohnungslosigkeit	Seite 142
12.4 Notwendigkeit der Übernahme von Miet-/Energieschulden	Seite 143
12.5 Rechtfertigung der Übernahme von Miet-/Energieschulden	Seite 143
12.6 Vergleichbare Notlage	Seite 144
12.7 Gewährung als Darlehen	Seite 145
12.8 Sogenanntes gebundenes Ermessen oder Ermessensausübung bei Übernahme von Mietschulden	Seite 145
12.9 Übernahme von Anwalts- und Prozesskosten	Seite 146
13. Information bei Räumungsklage gem. § 22 Abs. 9 SGB II	Seite 147
14. Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze	Seite 148
15. Pandemische Sonderregelungen	Seite 148
Anlage 1	Seite 150
Anlage 2	Seite 151
Anlage 3	Seite 152
Anlage 4	Seite 154
Anlage 5	Seite 156
Anlage 6	Seite 157
Anlage 7	Seite 160



Rheinische Straße 41



Ennepe-Ruhr-Kreis

Ausländerbehörde
Jobcenter EN

1 Vorwort und In-Kraft-Treten der Richtlinie

1.1 Grundlagen

Der Ennepe – Ruhr – Kreis ist Träger der Grund-
sicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB
II und damit zuständig für die Gewährung von
Leistungen für Unterkunft und Heizung nach §
6 Abs. 1 Nr. 2 SGB II, § 19 Abs.1 SGB II, § 22 SGB II.

1.2 Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“ des Mi- nisteriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes NRW (MAGS NRW)

Die Arbeitshilfe soll im Rahmen der beraten-
den Unterstützung zur rechtskonformen und
gerichtsfesten Anwendung der Vorschriften zu
den Kosten der Unterkunft und Heizung bei der
praktischen Umsetzung beitragen.

Sie ist im Ennepe-Ruhr-Kreis bei der Entschei-
dung über Leistungen nach dem SGB II zu be-
achten und anzuwenden.

Die jeweils geltende Fassung der Arbeitshilfe
des MAGS NRW ist dabei heranzuziehen.

1.3 Örtliche Regelungen für den Ennepe- Ruhr-Kreis

Die Arbeitshilfe des MAGS NRW wird auf den
folgenden Seiten um die notwendigen örtlichen
Regelungen für den Ennepe-Ruhr-Kreis ergänzt
bzw. erweitert. Die Gliederung orientiert sich an
der Systematik der Arbeitshilfe.

1.4 Inkrafttreten

Diese Arbeitshilfe (einschließlich der örtlichen
Regelungen) tritt zum Stichtag 01.07.2024 in
Kraft.

Dieser örtlichen Regelung entgegenstehende
Rundschreiben aus dem Bereich SGB II werden
hiermit gegenstandslos.

Die Arbeitshilfe berücksichtigt nicht den im Rah-
men des Sozialschutz - Pakets neu eingeführten
und durch spätere Gesetze geänderten § 67 SGB
II. Hierfür gelten vorrangig die diesbezüglich er-
lassenen Rundschreiben und die damit einher-
gehenden Sonderregelungen. § 67 SGB II galt bis
zum 31.12.2022. Ab dem 01.01.2023 kam die Ka-
renzregelung ins § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II.

1.5 Historische Übergangsregelungen zu früheren Arbeitshilfen

Hinsichtlich der geltenden Richtwerte (Nicht-
prüfungsgrenzen) für die Kosten der Unterkunft
in den jeweiligen Stadtgebieten der kreisange-
hörigen Städte ist eine Überprüfung des Einzel-
falles unumgänglich.

Nachzahlungen an KdU und Heizkosten sind
mit Inkrafttreten der Arbeitshilfe in Fällen vor-
zunehmen, in denen die bisherigen KdU nur in
begrenztem Umfang berücksichtigt wurden und
durch die neuen Angemessenheitsgrenzen sich
nunmehr ein höherer, anerkennungswürdiger
KdU- oder Heizkostenbedarf darstellt.

In allen Haushalten ergeben sich Steigerungen
der Angemessenheitswerte, weshalb auf weitere

Übergangsregelungen zu einem Fortbestand von vergangenen, höheren Werten nicht einzu-gehen ist.

- Für noch nicht geltend gemachte Nachfor-derungen, deren Abrechnungszeitraum vor dem 1.7.2024 endete und welche noch wirk-sam geltend gemacht werden können, gelten die aktuellen Richtwerte dieser Arbeitshilfe.
- Für Überprüfungsanträge nach § 44 SGB X ist auf die zum Zeitpunkt der Leistungser-bringung geltende Richtlinie abzustellen.

Abweichend hierzu sind bisherige örtliche Re-gelungen, die der neuen Regelung entgegenste-hen, nicht mehr anzuwenden. Sie werden damit gegenstandslos.

1.6 Organisatorisches

Hinweis für die Aktenführung

Soweit in dieser Arbeitshilfe nicht gesondert ge-regelt, sind Ermessensentscheidungen im Einzel-fall durch einen elektronischen Vermerk nachvoll-ziehbar aktenkundig zu machen. Im Übrigen gilt die AGA (=allgemeine Geschäftsanweisung) des Ennepe-Ruhr-Kreises in der aktuellen Fassung.

Nr.	z. Ziffer	Bezeichnung
1	2.3.1.3	Tabellen „Angemessene Unterkunftskosten - Richtwerte Nettokaltmieten
2	2.4	Tabellen „Angemessene kalte Neben-kosten“
3	2.3.3	Tabellen „Angemessene Unterkunftskosten - 5 % Zuschlag
4	2.3.5	Tabellen „Angemessene Unterkunftskosten - 10 % Zuschlag
5	7.2	VO zu § 82 SGB XII
6	7.2.2.4	Rentabilitätsberechnung
7	3.3	Bundesheizspiegel

Erklärung zu personenbezogenen Bezeichnungen

Sämtliche personenbezogenen Bezeichnungen sind geschlechtsneutral zu verstehen.

1.7 Gesetzestext

§ 22 SGB II

(1) 1. Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. 2. Für die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft gilt eine Karenzzeit von einem Jahr ab Beginn des Monats, für den erstmals Leistungen nach diesem Buch bezogen werden. 3. Innerhalb dieser Karenzzeit werden die Bedarfe für Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt; Satz 6 bleibt unberührt. 4. Wird der Leistungsbezug in der Karenzzeit für mindes-tens einen Monat unterbrochen, verlängert sich die Karenzzeit um volle Monate ohne Leistungsbezug. 5. Eine neue Karenzzeit beginnt, wenn zuvor mindestens drei Jahre keine Leistungen nach diesem oder dem Zwölften Buch bezogen worden sind. 6. Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt. 7. Soweit die Aufwendungen für Heizung und, nach Ablauf der Karenzzeit, die Aufwendungen der Unterkunft den der Beson-derheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzu-erkennen, wie es der oder dem alleinstehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendun-

gen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. 8. Nach Ablauf der Karenzzeit ist Satz 7 mit der Maßgabe anzuwenden, dass der Zeitraum der Karenzzeit nicht auf die in Satz 7 genannte Frist anzurechnen ist. 9. Verstirbt ein Mitglied der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft und waren die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung davor angemessen, ist die Senkung der Aufwendungen für die weiterhin bewohnte Unterkunft für die Dauer von mindestens zwölf Monaten nach dem Sterbemonat nicht zumutbar. 10. Eine Absenkung der nach Satz 1 unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.

(2) 1. Als Bedarf für die Unterkunft werden auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne des § 12 Absatz 1 Satz 2 Nummer 5 anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. 2. Übersteigen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Bedarf für die Unterkunft nach Satz 1, kann der kommunale Träger zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbringen, das dinglich gesichert werden soll. 3. Für die Bedarfe nach Satz 1 gilt Absatz 1 Satz 2 bis 4 nicht.

(3) Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift; Rückzahlungen, die sich

auf die Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen, bleiben außer Betracht.

(4) 1. Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll die leistungsberechtigte Person die Zusicherung des für die neue Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Trägers zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. 2. Innerhalb der Karenzzeit nach Absatz 1 Satz 2 bis 5 werden nach einem Umzug höhere als angemessene Aufwendungen nur dann als Bedarf anerkannt, wenn der nach Satz 1 zuständige Träger die Anerkennung vorab zugesichert hat. 3. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

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

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

3. Unter den Voraussetzungen des Satzes 2 kann



vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es der oder dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen. 4. Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht anerkannt, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.

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

(7) 1. Soweit Bürgergeld für den Bedarf für Unterkunft und Heizung geleistet wird, ist es auf Antrag der leistungsberechtigten Person an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen. 2. Es soll an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. 3. Das ist insbesondere der Fall, wenn

1. Mieterückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen,
2. Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,
3. konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden, oder
4. konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

4. Der kommunale Träger hat die leistungsberechtigte Person über eine Zahlung der Leistungen für die Unterkunft und Heizung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte schriftlich zu unterrichten.

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

(9) 1. Geht bei einem Gericht eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Absatz 1, 2 Satz 1 Nummer 3 in Verbindung mit § 569 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ein, teilt das Gericht

dem örtlich zuständigen Träger nach diesem Buch oder der von diesem beauftragten Stelle zur Wahrnehmung der in Absatz 8 bestimmten Aufgaben unverzüglich Folgendes mit:

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

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

(10) 1. Zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach Absatz 1 Satz 1 ist die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze zulässig. 2. Dabei kann für die Aufwendungen für Heizung der Wert berücksichtigt werden, der bei einer gesonderten Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und der Aufwendungen für Heizung ohne Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall höchstens anzuerkennen wäre. 3. Absatz 1 Satz 6 bis 10 gilt entsprechend.

(11) 1. Die für die Erstellung von Mietspiegeln nach § 558c Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nach Landesrecht zuständigen Behörden sind befugt, die in Artikel 238 § 2 Absatz 2 Nummer 1 Buchstabe a, d und e des Einführungsgesetzes

zum Bürgerlichen Gesetzbuche genannten Daten zu verarbeiten, soweit dies für die Erstellung von Übersichten über die Angemessenheit von Aufwendungen für eine Unterkunft nach Absatz 1 Satz 1 erforderlich ist. 2. Erstellen die nach Landesrecht zuständigen Behörden solche Übersichten nicht, so sind sie befugt, die Daten nach Satz 1 auf Ersuchen an die kommunalen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende für ihren örtlichen Zuständigkeitsbereich zu übermitteln, soweit dies für die Erstellung von Übersichten über die Angemessenheit von Aufwendungen für die Unterkunft erforderlich ist. 3. Werden den kommunalen Trägern der Grundsicherung für Arbeitsuchende die Übersichten nicht zur Verfügung gestellt, so sind sie befugt, die Daten nach Satz 1 für ihren örtlichen Zuständigkeitsbereich bei den nach Landesrecht für die Erstellung von Mietspiegeln zuständigen Behörden zu erheben und in sonstiger Weise zu verarbeiten, soweit dies für die Erstellung von Übersichten über und die Bestimmung der Angemessenheit von Aufwendungen für die Unterkunft nach Absatz 1 Satz 1 erforderlich ist.

(12) Die Daten nach Absatz 11 Satz 1 und 3 sind zu löschen, wenn sie für die dort genannten Zwecke nicht mehr erforderlich sind.



2 Bedarfe für Unterkunft gem. § 22 Abs. 1 SGB II

2.1 Allgemeines

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II).

Bei der Beurteilung des unbestimmten Rechtsbegriffes der Angemessenheit ist die gründliche Prüfung des Einzelfalles wichtig.¹ Der Angemessenheitsbegriff beinhaltet für den Grundversicherungsträger keinen Beurteilungsspielraum und ist damit vollständig durch das Gericht überprüfbar.²

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts³ ist dabei die Frage der Angemessenheit der Unterkunftskosten für Mieter und Hauseigentümer nach einheitlichen Kriterien zu beantworten, um eine im Hinblick auf das Gleichbehandlungsgebot gemäß Art. 3 Abs. 1 GG nicht gerechtfertigte Privilegierung von Haus- und Wohnungseigentümern gegenüber Mietern zu vermeiden.

2.2 Umfang der Unterkunftskosten

Voraussetzung für die Übernahme von Unterkunftskosten ist, dass diese tatsächlich entstehen. Zu beachten ist, dass die Rückwirkung der Antragstellung zum Ersten des Monats gem. § 37 Abs. 2 Satz 2 SGB II auch für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung anzuwenden ist.⁴

Als Nachweis für das tatsächliche Entstehen der Kosten der Unterkunft ist ein Abgleich zwischen den aus den Kontoauszügen ersichtlichen tatsächlich gezahlten Unterkunftskosten und den auf der Vermieterbescheinigung und im Mietvertrag ausgewiesenen Kosten der Unterkunft vorzunehmen. Sollten die Kosten der Unterkunft in „bar“ gezahlt worden sein, sind Quittungen oder das Mietbuch als Beleg für die Zahlungen anzufordern.

Die Berücksichtigung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung ist nicht von einem gesonderten Antrag abhängig. Der Antrag auf die Erbringung entsprechender Leistungen ist vom bereits gestellten Antrag auf Bürgergeld umfasst. Für einmalige Kosten (insbesondere Nebenkostenabrechnung und Heizkostenbeschaffung) besteht gleichwohl eine Obliegenheit zur vorherigen Anzeige ggf. verbunden mit der Einreichung von Kostenvoranschlägen.

Lediglich Kostenpositionen, die bereits vor der Antragstellung auf Leistungen nach dem SGB II fällig waren, sind keine Kosten im Sinne des § 22 Abs. 1, Abs. 2 SGB II. Es handelt sich vielmehr um Schulden im Sinne des § 22 Abs. 8 SGB II (siehe dazu Gliederungsziffer XII.).

2.2.1 Definition Unterkunft

Unter dem Begriff einer „Unterkunft“ ist jede bauliche Anlage oder Teile hiervon zu verstehen, die für die Unterbringung von Personen geeignet ist, vor Witterungseinflüssen schützt, ein Minimum an Privatsphäre bietet und die Möglichkeit eröffnet, persönliche Gegenstände zu verwahren.⁵

1. vgl. Bundessozialgericht (BSG), Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 10/06 R
2. BSG, Urteil vom 17.12.2009, Az.: B 4 AS 27/09 R; BSG, Urteil vom 07.11.2006, a. a. O.
3. vgl. u. a. BSG, Urteil vom 15.04.2008, Az.: B 14/7b AS 34/06 R
4. vgl. Burkiczak in: Beck'scher Onlinekommentar SGB II, § 37 Rdnr. 13

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

Unterkünfte sind daher neben Miet- und Eigentumswohnungen oder Eigenheimen, insbesondere auch Not- oder Obdachlosenunterkünfte⁶, Frauenhäuser⁷, Hotel-/Pensionszimmer (ohne Serviceleistungen wie Verköstigung und Reinigungsservice⁸), Schiffe und ggf. Wohnwagen oder Wohnmobile⁹.

Einem **Obdachlosen** wurden mit der Unterkunft verbundene Heizkosten, für die Beheizung eines von ihm dauerhaft bewohnten Zeltens, zugesprochen.¹⁰ Hierbei handelte es sich, nach der Definition des BSG, zwar nicht um eine von § 22 Abs. 1 SGB II erfasste Unterkunft, da es bereits an einer baulichen Anlage ermangelte. Bau-rechtlich bedingt eine bauliche Anlage grundsätzlich immobil zu sein, also zumindest nicht ohne die Hilfe von Werkzeugen und Geräten bewegt werden zu können. Andererseits spiegeln solch gegensätzliche Auffassungen den sozialen Grundgedanken wieder und können sich daher, insbesondere innerhalb eines einstweiligen Rechtsschutzverfahrens, im Einzelfall entgegen der Auffassung des BSG äußern, ohne einen grundsätzlich Anspruch auf eine abweichende Auslegung zu begründen.

Die Bedarfe für Unterkunft, die für den **Aufenthalt im Frauenhaus** anfallen, werden zweckmäßigerweise direkt mit dem Frauenhaus abgerechnet. Voraussetzung für einen Kostenerstattungsanspruch dem Grunde nach ist ein Wechsel der örtlichen Zuständigkeit der kommunalen Träger durch eine Flucht der leistungsberechtigten Frau vom bisherigen gewöhnlichen Aufenthaltsort in ein Frauenhaus. Erstattungsberechtigt ist dann die Kommune, in deren örtlichen Zuständigkeitsbereich im Sinne des § 36 SGB II das Frauenhaus gelegen

ist.¹¹ Wird also ein auswärtiges Frauenhaus in Anspruch genommen, erfolgt gem. § 36a SGB II ein Kostenerstattungsverfahren zwischen den kommunalen Trägern (siehe Punkt 2.2.5.1).

Nutzt ein Leistungsberechtigter ein **Wohnmobil als einzige Unterkunft**, sind die Kraftfahrzeugsteuern und die Beiträge für die Kraftfahrzeughaftpflichtversicherung als Unterkunftskosten zu berücksichtigen, wenn ohne sie eine Nutzung des Wohneigentums zum Zwecke des Wohnens in der konkret durchgeführten Form nicht möglich wäre (bspw. wenn der Leistungsberechtigte das Wohnmobil auf öffentlichen Straßen nutzt, unabhängig davon, ob es ordnungsrechtlich zulässig ist).

Bei **Nutzung eines Stellplatzes** handelt es sich bei der Stellplatzmiete um Unterkunftskosten. Handelt es sich um einen dauerhaften Stellplatz, besteht die Möglichkeit, das Wohnmobil behördlich abzumelden. Kraftfahrzeugsteuern und die Beiträge für die Kraftfahrzeughaftpflichtversicherung fallen dann nicht mehr an. Kraftstoffkosten stellen keine Kosten dar, die spezifisch mit der Funktion des Wohnmobils als Unterkunft verbunden sind. Es besteht im Rahmen des Wohnbedarfs kein Anspruch darauf, sich zusätzlich mit dem Wohnmobil noch fortzubewegen bzw. mit dem Fahrzeug am Verkehr teilzunehmen. Dieser Bedarf muss insofern aus der Regelleistung gedeckt werden¹².

Reparaturkosten oder andere Kosten zur Erhaltung des Wohnmobils können nur geltend gemacht werden, wenn sie konkret anfallen, angemessen und unabweisbar sind. Pauschale Pflege- und Reparaturkosten werden nicht anerkannt (analog Reparatur- und Instandhal-

6. Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), Urteil vom 12.12.1995, Az.: 5 C 28/93
7. LSG Nordrhein-Westfalen (LSG NRW), Urteil vom 23.02.2010, Az.: L 1 AS 36/09
8. SG Augsburg, Urteil vom 23.03.2009, Az.: S 9 AS 187/09
9. BSG, Urteil vom 17.06.2010, Az.: B 14 AS 79/09 R
10. SG Freiburg, Urteil vom 13.01.2022 - S 9 AS 84/22 ER

11. BSG, Urteil vom 23.05.2012, Az.: B 14 156/11 R
12. BSG, Urteil vom 17.06.2010, Az.: B 14 AS 79/09 R



tungskosten siehe bei Eigentum nach § 22 Abs. 2 SGB II).

In der Regel werden **Propangasflaschen** zum Heizen genutzt. Die Kosten für deren Befüllung sind zu übernehmen. Weitere Möglichkeiten sind Gas-, Diesel- oder Elektro-Heizungen.

Ein **Pritschenwagen** stellt auch dann keine Unterkunft dar, wenn er über eine Standheizung verfügt und seit Jahren als einzige Schlafstätte dient.¹³

Der Anspruch nach § 22 SGB II entfällt bei **Unterbringung in einer stationären Einrichtung oder in einer Justizvollzugsanstalt** entsprechend den Anspruchsvoraussetzungen des § 7 Abs. 4 SGB II.¹⁴

Nicht alleinstehende Inhaftierte, zählen nicht mehr zu den tatsächlichen Bewohnern der Unterkunft mit der Folge, dass die Verteilung der Unterkunftskosten entsprechend zu ändern ist. Der Kopfanteil des Betroffenen geht somit für die Dauer der Abwesenheit auf den oder die übrigen Bewohner über. Wird die Wohnung durch die Inhaftierung unangemessen, muss geprüft werden, ob das Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden muss. Zu prüfen ist in diesem Zusammenhang, ob ein Leistungsbezug nach dem SGB II weiterhin vorliegt.

Hat allein die inhaftierte Person einen Leistungsanspruch nach dem SGB II begründet, kommt mit Haftantritt nunmehr ein Zuständigkeitswechsel in das SGB XII in Betracht. Begründet hingegen ein weiteres Mitglied der BG einen SGB II-Leistungsanspruch, scheidet ein Zuständigkeitswechsel aus diesem Grunde aus.

Bei allein wohnenden Inhaftierten (1-Personen-BG) ist eine Übernahme der Unterkunftskosten während einer Inhaftierung, auch wenn nur kurzzeitig, aufgrund des **Leistungsausschlusses nach § 7 Abs. 4 SGB II** nicht möglich.

Dies gilt auch für **Freigänger**. Selbst wenn sie mindestens 15 Stunden in der Woche erwerbstätig sind, denn diese sind nicht in einer „stationären Einrichtung“ nach § 7 Abs. 4 S. 1 SGB II untergebracht. Der Gesetzgeber hat mit der Änderung von § 7 Abs. 4 S. 3 Nr. 2 SGB II durch das Neunte Gesetz zur Änderung des SGB II - Rechtsvereinfachung ab dem 01.08.2016 den Ausnahmetatbestand in § 7 Abs. 4 S. 3 Nr. 2 SGB II auf Einrichtungen nach Abs. 4 S. 1 beschränkt, um entgegen der bis dahin vorherrschenden Rechtsprechung und Auffassung in der Literatur klarzustellen, dass Personen, die sich in einer Einrichtung zum Vollzug richterlich angeordneter Freiheitsentziehung aufhalten, auch dann nicht leistungsberechtigt sind, wenn sie als Freigänger einer Beschäftigung nachgehen.¹⁵

Der alleinstehende Antragsteller ist an das zuständige Sozialamt im Ennepe-Ruhr-Kreis zwecks Prüfung einer Übernahme der Unterkunftskosten nach dem SGB XII zu verweisen.

Für **Strafhäftlinge** können im SGB XII die Mietkosten für in der Regel maximal sechs Monate übernommen werden, wenn der dauerhafte Erhalt der Wohnung dadurch möglich ist.

Sofern nach pflichtgemäßem Ermessen keine KdU für die Dauer der stationären Hilfe erbracht werden, ist zu prüfen, ob das vorhandene Mobiliar zu Lasten der Sozialhilfe untergestellt werden kann. Zur Beurteilung der Angemessenheit

13. LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 10.05.2016, L 9 AS 5116/15).
14. BSG, Urteil vom 24.02.2011, Az: B 14 AS 81/09 R

15. LSG NRW, Beschluss vom 05.09.2017 - L 7 AS 1419/17 B ER

der Kosten können die Erstaussstattungspauschalen für Hausrat gem. der entsprechenden Rundschreibenlage des Ennepe-Ruhr-Kreises herangezogen werden. Über die tatsächliche Übernahme entscheidet jedoch der SGB XII Träger im Einzelfall.

Bei Haftentlassung kommen allenfalls Leistungen zur Sicherung einer angemessenen Unterkunft und damit zur Vermeidung drohender Wohnungslosigkeit (vgl. § 22 Abs. 8 SGB II) in Betracht¹⁶, allerdings nur dann, wenn noch keine Räumungsklage infolge einer bereits erfolgten Vermieterkündigung durchgeführt worden ist.

Bei einem **stationären Aufenthalt** des Leistungsempfängers ist zu beachten, dass die Prognoseentscheidungen der stationären Einrichtungen jeweils einzeln gesehen werden müssen. Sind zwei Prognoseentscheidungen mit unterschiedlichen Prognosen vorhanden, dürfen diese nicht zusammen addiert werden.

Bsp.:

1. Prognoseentscheidung	5 Monate Dauer des Aufenthalts
2. Prognoseentscheidung nach 5 Monaten	4 Monate Dauer des Aufenthalts

Erg.:

Entscheidungen werden nicht addiert / Leistungsempfänger erhält weiter Leistungen nach dem SGB II.

Übernahmefähig sind nur tatsächlich anfallende Aufwendungen für eine privat genutzte Unterkunft zur Deckung des Wohnbedarfs, nicht jedoch die Kosten für **gewerblich genutzte**

Räume, auch wenn der Leistungsberechtigte sich tagsüber darin ausschließlich aufhält.¹⁷ Die Kosten für gewerblich genutzte Räume finden Berücksichtigung bei Vorlage der Gewinn- und Verlustrechnung durch den Leistungsberechtigten.

Wenn der angemietete Wohnraum so klein ist, dass ein **Lagerraum** zur angemessenen Unterbringung von persönlichen Gegenständen des Betroffenen erforderlich ist, kann ein Anspruch auf Leistungen für den zusätzlichen Lagerraum bestehen¹⁸. Die Kosten für die Unterkunft und einen Lagerraum dürfen allerdings in der Gesamtsumme die Angemessenheitsgrenze nicht überschreiten.

Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 SGB II sind bei einer Mietwohnung die wirksam vereinbarte Kaltmiete und die umlagefähigen Neben- und Heizkosten sowie Renovierungskosten (sofern nicht der geltend gemachte Bedarf in den Regelbedarfen enthalten bzw. nur soweit mietrechtlich wirksam geschuldet ist – vgl. Ziff. VIII dieser Arbeitshilfe). Welche Kosten umlagefähig sind, wurde in § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) abschließend benannt. Regelmäßig ausgeschlossen von einer Umlage sind Verwaltungskosten, sowie Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungskosten (§ 1 BetrKV).

Bei einer Genossenschaftswohnung ist es das vereinbarte Nutzungsentgelt anstelle der Miete, bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen sind es grundsätzlich die Schuldzinsen und Betriebskosten und bei Übergangsheimen oder Notunterkünften die nach kommunaler Gebührensatzung anfallenden Gebühren.

16. Berlit in: LPK-SGB II, § 22 Rdnr. 18

17. BSG, Urteil vom 23.11.2006, Az.: B 11b AS 3/05 R; LSG NRW, Beschluss vom 06.01.2011, Az.: L 19 AS 1591/10 B

18. BSG, Urteil vom 16.12.2008, Az.: B 4 AS 1/08 R; Bayer.LSG, Urteil vom 28.11.2012, Az.: L 11 AS 79/09 ZVW



Da grundsätzlich nur Kosten für den aktuellen Unterkunftsbedarf übernommen werden, ist maßgeblich, ob die Unterkunft **tatsächlich** genutzt wird. Daher kommt es auf die Rechtmäßigkeit der Nutzung (beispielsweise fehlende Untermieterlaubnis oder baurechtliche Unzulässigkeit der Nutzung) und formal vertragliche Verhältnisse¹⁹ nicht an, solange dem Hilfebedürftigen Kosten tatsächlich entstehen.²⁰

Allerdings sind Kosten einer Unterkunft, die auf einem Mietvertrag beruhen, der ein gesetzliches Verbot verletzt, im Regelfall nicht zu übernehmen (z.B. Nutzung eines Gartenhauses, das sich in einer Kleingartenkolonie z.B. ohne ausreichende Trinkwasserversorgung bzw. sanitäre Anlagen befindet).²¹

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

Die tatsächliche Nutzung entfällt nicht schon bei gelegentlichen Aufenthalten oder Übernachtungen bei Dritten, zeitlich überschaubaren Krankenhaus- oder Einrichtungsaufenthalten oder einem Auslandsurlaubsaufenthalt, der den gewöhnlichen Inlandsaufenthalt unberührt lässt²². Dies gilt jedenfalls bei einem Zeitraum von unter sechs Monaten.²³

Jedoch hat ein Grundsicherungsempfänger keinen Anspruch auf Übernahme der Kosten einer Unterkunft, wenn diese von ihm tatsächlich nicht genutzt wird. Hiervon kann ausgegangen werden, wenn nach Hausbesuchen durch das

Jobcenter feststeht, dass die Wohnung trotz niedriger Außentemperaturen dauerhaft nicht geheizt wird und auch sonst keine Anhaltspunkte für ein normales Bewohnen erkennbar sind.²⁴

2.2.2 Bedarfe der Unterkunft

2.2.2.1 Allgemeines

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts²⁵ ist dabei die Frage der Angemessenheit der Unterkunftskosten für Mieter und Hauseigentümer nach einheitlichen Kriterien zu beantworten, um eine im Hinblick auf das Gleichbehandlungsgebot gemäß Art. 3 Abs. 1 GG nicht gerechtfertigte Privilegierung von Haus- und Wohnungseigentümern gegenüber Mietern zu vermeiden.

Maßgeblich für die Berücksichtigung von Unterkunfts- und Heizkosten bei der Gewährung von Leistungen ist, dass diese tatsächlich auch anfallen.²⁶ Dies ist nicht der Fall, wenn die Unterkunft unentgeltlich gewährt werden muss (z.B. durch ein dinglich gesichertes Nießbrauchrecht oder die Aufnahme in der Wohnung von Freunden ohne Begründung eines Untermietverhältnisses).

2.2.2.2 Nießbrauch

Der Nießbrauch beschreibt hierbei neben Eigentum oder Besitz eine andere Form um auf Sachen, Vermögen oder Erbschaften zurück-

19. Bayer. LSG, Urteil vom 15.03.2007, Az.: L 7 AS 134/06

20. BSG, Urteil vom 03.03.2009, Az.: B 4 AS 37/08 R

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

22. vgl. BSG, Urteil vom 19.10.2010, Az.: B 14 AS 50/10 R

23. BSG, Urteil vom 19.10.2010, a.a.O.

24. LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 09.01.2017, L 11 AS 1138/16

25. vgl. u.a. BSG, Urteil vom 15.04.2008, Az.: B 14/7b AS 34/06 R

26. BSG, Urteile vom 14.04.2011, Az.: B 8 SO 18/09 R und vom 18.02.2010, Az.: B 14 AS 32/08 R

zugreifen. Dem Grunde nach bezeichnet diese Rechtsform, dass eine Person Anteil an einem fremden Gut hat und aus diesem in irgendeiner Form Profit zieht, ohne selbst Eigentümer der Sache zu sein. Im umgangssprachlichen Bereich ist hier die Bezeichnung des "Nutznießers" geläufig.

Der Eigentümer verfügt über die Rechte sein Eigentum selbst zu nutzen, die Früchte aus dem Eigentum zu tragen (Gewinnerzielung) und über sein Eigentum zu verfügen. Im Rahmen eines Nießbrauches kann der Eigentümer die Rechte der Nutzung und der Fruchtziehung an einen Nießbrauchnehmer übertragen.

Die Fruchtziehung ist beispielsweise bei der Pflicht zur Reduzierung der Hilfebedürftigkeit von Bedeutung. Hierbei hat der Nießbrauchnehmer den Gebrauch an dem Gegenstand Gewinnerzielend einzusetzen, ohne diesen allerdings zu veräußern, denn er ist selbst nicht der Eigentümer und kann nicht frei über den Gegenstand verfügen.

Besonders häufig wird der Nießbrauch bezogen auf ein Wohnrecht gewährt, etwa wenn das Haus der Eltern im Eigentum an die eigenen Kinder übergeht – z. B. im Rahmen einer Schenkung – die Eltern jedoch auch weiterhin in dem Haus leben wollen, bis sie versterben. In dem Schenkungsvertrag kann dann festgehalten werden, dass die Eltern weiterhin in dem Haus leben dürfen – oder in einem Teil davon. Sie erhalten damit das Nießbrauchrecht. Fruchtziehung im eigentlichen Sinne ist hierbei nicht direkt zu erwarten.

Unter dem Begriff „freies Wohnrecht“ ist die unentgeltliche Überlassung von Wohnraum zu verstehen. Die häufigste Form des „Nießbrauchs“ ist ein lebenslanges Recht, eine Wohnung oder

ein Haus zu bewohnen und alle Nutzungen aus dem Grundstück zu ziehen.

Das im Antragsformular aufgeführte freie Wohnrecht bezieht sich auf ein notariell beurkundetes und im Grundbuch eingetragenes Wohnungsrecht (§ 1093 BGB). Hierbei handelt es sich um eine persönliche Grunddienstbarkeit, die im Grundbuch eingetragen wird. Dazu wird eine notariell beurkundete Vereinbarung getroffen, worin dem Begünstigten das Recht eingeräumt wird, ein Gebäude oder einen Teil davon unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu benutzen. Sind keine besonderen vertraglichen Regelungen getroffen worden, hat der Inhaber eines solchen dinglichen Wohnrechts seine verbrauchsabhängigen Kosten selbst zu tragen. Hierunter fallen insbesondere die Kosten für Wasser, Abwasser, Heizung und Müll. Es ist möglich, weitere vertragliche Vereinbarungen über Gegenleistungen des/der Begünstigten (z.B. die Beteiligung an laufenden Instandhaltungskosten) zu treffen. Diese müssen nicht notariell beurkundet werden.

Beispielhafter Sachverhalt:

Ein Eigenheim wird bewohnt von einem Ehepaar und der Mutter der Ehefrau. Die Mutter der Ehefrau hat dem Ehepaar vor einigen Jahren das Eigentum an dem bebauten Grundstück übertragen. Im Gegenzug wurde für die Mutter ein freies Wohnrecht bestellt. Dieses wurde notariell beurkundet und ist im Grundbuch eingetragen.

Fallgruppe 1:

Ausweislich des notariell beurkundeten Vertrages zur Grundstücksübertragung hat die Mutter bei Ausübung ihres Wohnrechts keinerlei Kosten zu tragen.

a) Ehepaar ist im Leistungsbezug, die Mutter nicht: Für das Ehepaar werden die verbrauchs-



abhängigen Kosten zu 2/3, die restlichen Kosten in voller Höhe berücksichtigt.

b) Die Mutter ist im Leistungsbezug, das Ehepaar nicht: Für die Mutter sind keine Kosten der Unterkunft und Heizung zu berücksichtigen.

c) Ehepaar und Mutter sind im Leistungsbezug: Für das Ehepaar werden die Kosten der Unterkunft in voller Höhe berücksichtigt; für die Mutter sind keine Kosten der Unterkunft und Heizung zu berücksichtigen.

Fallgruppe 2:

Ausweislich des notariell beurkundeten Vertrages zur Grundstücksübertragung hat die Mutter bei Ausübung ihres Wohnrechts die verbrauchsabhängigen Kosten und sonstigen Nebenkosten anteilig selbst zu tragen (z.B. Schornsteinfeger, Gebäudeversicherung).

a) Ehepaar ist im Leistungsbezug, die Mutter nicht: Für das Ehepaar sind die nach dem notariell beurkundeten Grundstücksübertragungsvertrag durch die Mutter selbst zu tragenden Kostenpositionen zu 2/3, die restlichen Kosten in voller Höhe zu berücksichtigen.

b) Die Mutter ist im Leistungsbezug, das Ehepaar nicht: Für die Mutter sind die nach dem notariell beurkundeten Grundstücksübertragungsvertrag durch sie selbst zu tragenden Kostenpositionen zu 1/3 zu berücksichtigen.

c) Ehepaar und Mutter sind im Leistungsbezug: Für das Ehepaar sind die nach dem notariell beurkundeten Grundstücksübertragungsvertrag durch die Mutter selbst zu tragenden Kostenpositionen zu 2/3, die restlichen Kosten in voller Höhe zu berücksichtigen; für die Mutter sind die nach dem notariell beurkundeten Grundstücksübertragungsvertrag durch sie selbst zu

tragenden Kostenpositionen zu 1/3 zu berücksichtigen.

Spätere Änderungen der notariell beurkundeten Kostentragungsregelungen (z.B. trotz des „freien Wohnrechts“ soll plötzlich Miete gezahlt werden; Mutter wird entgegen der Vereinbarung bei Bestellung des Wohnrechts plötzlich von jeglichen Kosten befreit) finden grundsätzlich keine Berücksichtigung. Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen möglich.

Wenn zwischen den Parteien neben der Eintragung eines Wohnrechts weitere vertragliche Vereinbarungen getroffen wurden (z.B. Mietzinsvereinbarungen, Befreiung von sämtlichen Kosten), ist im Einzelfall anhand der Gesamtumstände zu prüfen, ob es sich hier um echte Verträge mit Bindungswillen handelt oder ob diese möglicherweise nur zum Schein abgeschlossen wurden.

Damit soll erreicht werden, dass Leistungsberichtigte nicht auf Leistungen verzichten, die sie vorrangig von anderer Seite erhalten könnten und dass Personen Leistungen nicht widerrechtlich erlangen.

Sofern besondere Vereinbarungen bereits in der notariellen Urkunde festgelegt wurden, ist in der Regel von einer Bindungswirkung auszugehen. Es ist daher notwendig, sich die entsprechende Urkunde vorlegen zu lassen.

Ein Indiz für ein Scheingeschäft kann dagegen sein, wenn nach der Einräumung eines freien Wohnrechts und mit zeitlicher Nähe zum Leistungsbezug ein Vertrag geschlossen wurde, der eine Abweichung zum freien Wohnrecht enthält.

Eine Einzelfallprüfung ist in diesen Fällen unumgänglich. Sollte im Ergebnis feststehen, dass

der Vertrag zu akzeptieren ist, sind die sich daraus ergebenden Leistungen zu gewähren.

Vom Leistungsberechtigten nicht verursachte laufende Kosten werden nicht anerkannt. Kosten die üblicherweise der Eigentümer trägt, können nicht als Unterkunftskosten vom Träger der Grundsicherung bzw. Sozialhilfeträger gefordert werden.

2.2.2.3 Wirksame Zahlungsverpflichtung

Auch scheidet eine Berücksichtigung der Kosten aus, wenn die leistungsberechtigte Person keiner ernsthaften bzw. wirksamen Zahlungsverpflichtung ausgesetzt ist. Dies kann z.B. bei einem Mietvertragsverhältnis der nur zum Schein abgeschlossene Mietvertrag (insbesondere zwischen Verwandten und Angehörigen) oder auch bei behinderten volljährigen Kindern, bei den die Eltern gleichzeitig Mieter und Betreuer sind, der Fall sein.²⁷

Die Berücksichtigung von Unterkunftskosten entfällt auch bei der rechtswidrigen Weiternutzung der Mietsache, nach Ablauf der gerichtlich festgesetzten Räumungsfrist²⁸, weil Schadensersatzansprüche nicht zu den Kosten der Unterkunft zählen. (siehe Unterpunkt: 2.2.2.11 - Nutzungsausfallentschädigung).

2.2.2.4 Mietverhältnisse zwischen Verwandten

Insbesondere bei der Überlassung von Wohnraum unter Verwandten oder Verschwägerten ist für den Bereich des SGB II eine **Unterhaltsvermutungsprüfung** nach § 9 Abs. 5 SGB II i.V.m.

§ 1 Abs. 2 Bürgergeld-Verordnung (=Bürgergeld-V) durchzuführen und von einer unentgeltlichen Überlassung von Wohnraum auszugehen.

Dabei ist auch zu prüfen, ob der nicht hilfebedürftige Wohnungsinhaber und die übrigen nicht hilfebedürftigen Haushaltsangehörigen die auf den Leistungsberechtigten entfallenden anteiligen Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung voll tragen können.

Bei der Prüfung, ob Unterkunftskosten entstehen, ist grundsätzlich ein tatsächlich abgeschlossener Mietvertrag erforderlich. Dieser muss aber nicht zwingend in Schriftform vorliegen (Formfreiheit). In jedem Fall ist aber im Einzelfall ein kritisches Hinterfragen der Ernsthaftigkeit des Mietvertrages geboten.

Bei **Verträgen zwischen Angehörigen (Verwandten)** ist ein Fremdvergleich zu Verträgen mit Personen, die nicht miteinander verwandt sind, nicht vorzunehmen, denn es kann nicht schematisch auf die Elemente eines „Fremdvergleichs“ zurückgegriffen werden. Wie sonst unter Dritten auch, muss aber der Leistungsberechtigte einer wirksamen, nicht dauerhaft gestundeten Mietforderung ausgesetzt sein und diesbezüglich kommt es auf die Glaubwürdigkeit der vorgetragenen Tatsachen und auf die feststellbaren Indizien an.³⁰ Hierbei ist ein enger Maßstab zu setzen. Somit ist neben dem Vorliegen einer zivilrechtlich wirksamen Vereinbarung ausschlaggebend, dass diese auch tatsächlich gelebt wird.³¹ Dies erfordert regelmäßig einen Mietvertrag, der jedoch kein Scheinmietvertrag sein darf, welcher etwa alleine zum Zwecke der Leistungserlangung ohne weitergehenden Rechtsbindungswillen abgeschlossen wurde.

27. LSG Baden-Württemberg (LSG BW), Urteil vom 21.11.2012, Az.: L 2 AS 5209/11; BSG, Urteil vom 25.08.2011, Az.: B 8 SO 29/10 R

28. SG Stuttgart, Beschluss vom 16.04.2019 - S 24 AS 6803/18

29. vgl. BSG, Urteil vom 07.05.2009, Az.: B 14 AS 31/07 R

30. LSG NRW, Urteil v. 18.11.2021, L 7 AS 1200/21

31. LSG BW, Urteil vom 21.11.2012, Az.: L 2 AS 5209/11



Der Verpflichtung aus dem Mietvertrag heraus muss auch tatsächlich nachgegangen worden sein.³² Gegen einen Rechtsbindungswillen und für einen Scheinmietvertrag spricht auch die Praxis der Heiz- und Betriebskostenabrechnung durch die vermeintlichen Mietvertragsparteien. Wenn die Heizkosten- und Nebenkostenabrechnung zunächst gar nicht erfolgte und dann auf die Nachfrage des Jobcenters teilweise pauschal und nicht nach dem im Mietvertrag vereinbarten Schlüssel abgerechnet wurde.³³ Fehlt der Rechtsbindungswille zum Vollzug des Mietverhältnisses, so sind die nur zum Schein abgegebenen Willenserklärungen nichtig. Anhaltspunkte dafür können die fehlende Möglichkeit zur Mietzinszahlung, ausbleibende Konsequenzen trotz Mietschulden, widersprüchliche Angaben zu den Mietzinszahlungen und Wohnverhältnissen sowie während des Klageverfahrens eingereichte, offensichtlich falsche Nebenkostenabrechnungen sein.³⁴

So ist beispielsweise bei dauerhaft gestundeten Mietforderungen nicht von der Ernsthaftigkeit der Mietforderung gegenüber dem Leistungsempfänger auszugehen. In einem solchen Fall sind damit keine Unterkunftskosten zu übernehmen.

Gleiches gilt im Falle des Vorliegens eines **Untermietvertrages**.

Allein die Tatsache, dass der vereinbarte Mietzins zwischen Verwandten / Angehörigen unter dem Üblichen mit Dritten liegt, genügt nicht, um einem Fremdvergleich nicht zu entsprechen. Grundsicherungsrechtlich ist es mithin sogar erwünscht, wenn der vereinbarte Mietzins etwa aus Gründen der verwandtschaftlichen Verbundenheit niedriger ist, als dieses in einem Mietverhältnis unter Fremden der Fall wäre.

Erscheint der Mietzins im Fremdvergleich zu hoch, wird einem Missbrauch ggf. dadurch vorgebeugt, dass nach § 22 Abs. 1 SGB II nur „angemessene“ Kosten zu übernehmen sind.

Vergleichspunkte könnten insbesondere sein (nicht abschließend):

- eigener, abgetrennter Wohnraum (keine Miete für das „Kinderzimmer“)
- eigener Zugang zur Wohnung
- eigenes Bad und eigene Küche
- Kontoauszüge mit laufender Mietzahlung
- ggf. Mietquittungen (tatsächliche Zahlung der Miete)
- jährliche Nebenkostenabrechnungen
- Angabe von Einkünften aus Vermietung bei der Einkommensteuererklärung (Finanzamt anschreiben und befragen).

2.2.2.5 Zusammensetzung der Miete

Ist dem Mietvertrag nicht zu entnehmen, wie sich die aktuelle Gesamtmiete zusammensetzt und die Warmwasserbereitung erfolgt, ist eine **Mietbescheinigung**, ausgefüllt durch den Vermieter beim Leistungsberechtigten anzufordern.

Dies ist insbesondere der Fall, wenn der Mietvertrag noch Beträge in DM ausweist oder die Prüfung von Kontoauszügen ergibt, dass andere Mietkosten an den Vermieter überwiesen werden als vertraglich geschuldet.

32. LSG Hessen, Urteil vom 06.04.2016, Az.: L 6 AS 464/13; LSG Sachsen-Anhalt, Urteil v. 09.03.2017, Az.: L 4 AS 818/13

33. LSG NRW, Urt. v. 31.08.2022 - L 12 AS 2089/19

34. LSG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 06.05.2021 - L 2 AS 1104/20

2.2.2.6 Mietminderung durch Dienstleistung

Erbringt der Leistungsberechtigte Dienstleistungen für den Vermieter und wird deshalb die Miete ermäßigt, so ist die Miete ohne Ermäßigung zu berücksichtigen. Der Ermäßigungsbeitrag stellt Erwerbseinkommen im Sinne des § 11 Abs. 1 SGB II dar und ist unter Berücksichtigung der Freibeträge anzurechnen.

2.2.2.7 Betreuungspauschalen

Betreuungspauschalen können übernommen werden, wenn

- sie Bestandteil der Miete sind und die Wohnung ohne diese Kosten nicht vermietet wird;
- der sozialhilferechtliche Bedarf gegeben ist;
- die KdU angemessen sind.

Bei Betreuungsleistungen, insbesondere beim sog. „betreuten Wohnen“, ist die Angemessenheit der KdU in der Regel nicht gegeben.

2.2.2.8 Doppelte Mietkosten

Unterkunftskosten können i.d.R. nur für eine Unterkunft übernommen werden, selbst wenn der Leistungsberechtigte mehrere Wohnungen nutzen kann oder tatsächlich nutzt.³⁵

Im Einzelfall können jedoch doppelte Mietkosten übernommen werden. Dies kann z.B. im Falle eines vom Grundsicherungsträger veranlassten Umzuges der Fall sein, wenn für einen

Übergangszeitraum Doppelmietzahlungen (z.B. Kündigungsfristen der bisherigen Unterkunft oder notwendige Renovierungsarbeiten) **unvermeidbar** sind.

Wird der Unterkuftsbedarf im Monat des Umzuges durch die tatsächliche Nutzung sowohl der alten als auch der neuen Wohnung gedeckt, können die tatsächlichen Aufwendungen für beide in diesem Monat einen Lebensmittelbildenden Wohnungen als Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach **§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB II** anzuerkennen sein. Dies setzt grundsätzlich – neben der abstrakten Angemessenheit der jeweiligen Aufwendungen (beide Wohnungen müssen für sich genommen angemessen sein) – voraus, dass die zeitliche Überschneidung sowohl der **vertraglichen Verpflichtungen**, als auch der **tatsächlichen Nutzung** im Einzelfall nicht vermeidbar ist.

Bei einer zeitlichen Überschneidung alleine aufgrund der **vertraglichen Verpflichtungen** zu Zahlungen für Unterkunft und Heizung 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 S. 1 SGB II** in Betracht, was insbesondere eine vorherige Zusicherung erfordert.³⁶

Die Regelungen in § 22 Abs. 1 S. 1 und Abs. 6 S. 1 SGB II stehen hinsichtlich der Unterkuftsbedarfe in Umzugssituationen nicht in einem Entweder-oder-Verhältnis.³⁷

Bezüglich eines Umzuges außerhalb des Zuständigkeitsbereichs des Jobcenter EN ist die Frage der Zuständigkeit und zur Übernahme der jeweiligen Kosten nicht abschließend geklärt.

35. Bayer. LSG, Urteil vom 01.07.2010, Az.: L 11 AS 442/09; LSG Hessen, Beschluss vom 08.10.2007, Az.: L 7 AS 249/07

36. Luik/Harich/Luik, 6. Aufl. 2024, SGB II § 22 Rn. 279
37. BSG, Urteil vom 30.10.2019, B 4 AS 2/19 R



Im Falle des § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II ist eine Zuständigkeit des jeweiligen Jobcenters nicht eindeutig abgrenzbar, da hier angenommen wird, dass beide Wohnungen in diesem Monat den Lebensmittelpunkt bilden können. Die Umsetzung ist in der Praxis entsprechend problematisch, da ein weiterer Träger in die Entscheidung zu involvieren ist.

Somit ist im Falle eines Zuständigkeitswechsels eine Absprache mit dem anderen Träger für den jeweiligen Einzelfall zu halten.

Es empfiehlt sich hier einen „Gleichklang“ zu generellen Umzugskosten herzustellen, sodass der jeweils abgebende Träger für die Kosten in seinem Einzugsgebiet zuständig bleibt. So wäre eine doppelte Miete durch den abgebenden und eine durch den aufnehmenden Träger zu übernehmen.

Doppelte Unterkunftskosten können auch im Falle des Aufenthaltes im Frauenhaus entstehen (KdU für den laufenden Monat bereits bewilligt; Tagessatz des Frauenhauses fällt zusätzlich an). (Siehe hierzu Punkt 2.2.5.1)

Aufwendungen für eine Zweitwohnung (sog. doppelte Haushaltsführung), die entstehen, weil eine Erwerbstätigkeit in einer größeren Entfernung aufgenommen wird, sind jedoch im Regelfall im Rahmen einer Mobilitätshilfe gem. § 16 Abs. 1 SGB II i.V.m. § 44 SGB III oder im Rahmen der Einkommensanrechnung bei den mit dem Einkommen verbundenen notwendigen Ausgaben gem. § 11b Abs. 1 S. 1 Nr. 5 SGB II zu berücksichtigen und nicht im Rahmen des § 22 SGB II.

In Anlehnung an § 140 Abs. 4 SGB III kann eine

Berücksichtigungsfähigkeit einer Zweitwohnung in folgenden Fällen angenommen werden:

- tägliche Pendelzeiten von insgesamt mehr als 2,5 Stunden bei einer Arbeitszeit von mehr als 6 Stunden bzw.
- tägliche Pendelzeiten von insgesamt mehr als 2,0 Stunden bei einer Arbeitszeit von 6 Stunden und weniger.
- Sind in einer Region unter vergleichbaren Arbeitnehmern längere Pendelzeiten üblich, bilden diese den Maßstab.

2.2.2.9 Mietminderung

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.³⁸

Stellt sich in einem später geführten Verfahren zwischen Vermieter und Mieter heraus, dass die Mietminderung ungerechtfertigt gewesen ist und ist der Mieter zur Erbringung der Differenzmiete verpflichtet, löst dieses wiederum eine Zahlungsverpflichtung des Grundleistungsträgers bezüglich der tatsächlichen oder der einschlägigen angemessenen Mietkosten aus.

38. SG Köln, Urteil vom 26.04.2016, S 22 AS 4939/14

2.2.2.10 Pauschalmieten

Gemäß Urteil des Bundesgerichtshof (= BGH) vom 19.07.2006 (VIII ZR 212/05) ist die Bildung einer „Pauschalmiete“, bzw. Bruttowarmmiete aus der Grundmiete, den Nebenkosten und den verbrauchsabhängigen Kosten nicht zulässig. Die in einem Mietvertrag enthaltene Vereinbarung einer Bruttowarmmiete ist - außer bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt - gemäß § 2 Heizkostenverordnung (HeizkV) nicht anzuwenden, weil sie den Bestimmungen der Heizkostenverordnung widerspricht.

Außer bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, gehen die Vorschriften dieser Verordnung rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vor (§ 2 Heizkostenverordnung - HeizkostenV). Der Gebäudeeigentümer hat die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser auf der Grundlage der Verbrauchserfassung nach Maßgabe der §§ 7 bis 9 auf die einzelnen Nutzer zu verteilen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV).

In Anbetracht dieses klaren gesetzgeberischen Willens erachtet der BGH die Vereinbarung einer sogenannten Bruttowarmmiete, bei der also alle Nebenkosten mit der monatlichen Miete abgegolten sein sollen, als unzulässig. Nach Auffassung des BGH muss eine solche Pauschalvereinbarung, in die Vereinbarung einer sogenannten Bruttokaltmiete (Pauschale für Miete und Kosten aller nicht verbrauchsabhängigen Nebenkosten) zuzüglich einer monatlichen Vorauszahlung auf die verbrauchsabhängigen Nebenkosten (Heizung und Warmwasser) umgedeutet werden.

§ 556 Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) wird damit gefolgt. Demnach können die Vertragsparteien vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften vereinbaren, dass Betriebskosten als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesen werden. Vorauszahlungen für Betriebskosten dürfen nur in angemessener Höhe vereinbart werden (§ 556 Abs. 2 BGB).

Betriebskosten nach § 1 Betriebskostenverordnung (BetrKV) sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

Nicht zu den Betriebskosten gehören Verwaltungskosten, sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten. Was hingegen Betriebskosten darstellt, wird in § 2 BetrKV abschließend benannt. (Vgl. Punkt II.4.1)

Sollte die konkrete Höhe der einzelnen Posten der Kosten für Unterkunft und Heizung bei Pauschalmieten nicht feststellbar sein, können diese Kosten nach § 202 SGG i. V. m. § 287 Absatz 2 Zivilprozessordnung (ZPO) realitätsnah geschätzt werden.³⁹

Eine Schätzung setzt die Ermittlung und Benennung der Schätzungsgrundlagen voraus (vgl. §

39. LSG, Urteil vom 14.05.2012, Az.: L 19 AS 156/12.

287 Zivilprozessordnung), sie darf nicht „völlig in der Luft hängen“. ⁴⁰

Die Bildung einer Pauschalmiete ist von der Bildung einer Inklusivmiete (inkl. Haushaltsstrom) zu unterscheiden. Siehe hierzu Punkt 2.2.4.3 der Arbeitshilfe.

2.2.2.11 Nutzungsausfallentschädigung

Aufwendungen für die Unterkunft sind die Leistungen, die der Leistungsberechtigte in der Bedarfszeit für die Nutzung / Gebrauchsüberlassung einer bestimmten Unterkunft Dritten kraft bürgerlichen oder öffentlichen Rechts zu erbringen hat. Nicht notwendig ist, dass es sich um Kosten handelt, die aufgrund eines Vertrages zu zahlen sind. Damit ist auch eine gem. § 546 a BGB für die Nichtrückgabe der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zu zahlende Entschädigung als Kosten der Unterkunft zu zahlen, wenn der Betroffene in der Wohnung trotz Beendigung des Mietverhältnisses weiter wohnt. ⁴¹

Gibt der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, so kann der Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete oder die Miete verlangen, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist (§ 546 a BGB).

Zunächst setzt Abs. 1 voraus, dass überhaupt ein **Mietverhältnis entstanden** war, das beendet werden konnte, und dass dieses nicht nach § 545 BGB stillschweigend verlängert wurde.

Vorenthalten wird die Mietsache, wenn der Mieter sie nach dem Ende des Mietverhältnisses dem Vermieter gegen dessen Willen nicht oder unberechtigterweise nur zum Teil zurückgibt und damit seine Rückgabepflicht nach § 546 Abs. 1 BGB nicht erfüllt. Vorenthalten wird die Mietsache auch, wenn gegenüber dem Herausgabeanspruch Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO oder bei Wohnraum eine Räumungsfrist nach §§ 721, 794a ZPO gewährt wird.

Die Mietsache wird **nicht vorenthalten**,

- wenn ihre **Rückgabe objektiv unmöglich** geworden, sie z.B. verloren oder untergegangen ist (s. § 275 BGB); der Vermieter ist dann auf Schadensersatzansprüche nach §§ 280 ff. BGB angewiesen;
- wenn der Mieter zur **Durchführung von Reparaturen**, die er übernommen hat, über das Ende der Mietzeit hinaus zumindest Mitbesitz an der Mietsache haben muss und aus diesem Grund nicht alle Schlüssel zurückgibt oder wenn der Mieter selbst angefertigte Schlüssel mit der Zusicherung, sie nicht zu benutzen, zurückhält, bis ihm Wertersatz geleistet wird oder wenn der Mieter nach Rückgabe der Mieträume für diese die Schlüssel wieder erhält, um Schönheitsreparaturen durchzuführen;
- wenn der Mieter die Sache **nicht in vertragsgemäßem Zustand**, insbesondere verahrloste oder nicht vollständig geräumte Räume zurückgibt, sofern darin nicht eine unzulässige Teilleistung liegt;
- wenn Mieträume nicht vollständig geräumt werden können, weil der Vermieter sein **Vermieterpfandrecht** ausübt;
- wenn der **Vermieter** in sonstiger Weise das **Fehlen des erforderlichen Rücknahmewil-**

40. BSG, Urteil v. 24.11.2011, Az.: B 14 AS 151/10 R

41. SG Berlin, Urteil vom 28.12.2023, S 121 AS 6506/23 ER

lens bekundet, etwa dadurch, dass er die angebotene Rückgabe ablehnt oder verhindert oder zu erkennen gibt, dass er das Mietverhältnis nicht als beendet ansieht;

- wenn nach dem Vertrag oder den Umständen der Vermieter selbst dafür zu sorgen hat, dass er die Sache zurückerhält⁴².

Der Begriff der Vorenthaltung besagt nach der st. Rspr. des BGH, dass der Mieter die Mietsache nicht zurückgibt und das Unterlassen der Herausgabe dem Willen des Vermieters widerspricht.⁴³ Eine Vorenthaltung scheidet jedoch aus, wenn der Vermieter die Rücknahme der Mietsache ablehnt, weil er der Auffassung ist, der Mieter müsse noch Renovierungsarbeiten in den Mieträumen ausführen; denn damit gibt der Vermieter zu erkennen, dass das Belassen der Mieträume im Besitz des Mieters nicht seinem Willen widerspricht.⁴⁴

Die Fälligkeit der Nutzungsentschädigung richtet sich nach der Fälligkeit der Miete.⁴⁵ Dies folgt zum einen aus dem vertragsähnlichen Charakter des Entschädigungsanspruchs, der an die Stelle des Anspruchs auf Miete tritt. Zum anderen wäre es für den Vermieter unbillig, die Fälligkeit auf das Ende des Besitzes des Mieters zu verlegen.⁴⁶ Soweit vertraglich nichts anderes vereinbart ist, ist die Miete daher gem. §§ 579, 556b fällig (d.h. spätestens am 3. Werktag des Monats).

Der Anspruch besteht für die Dauer der Vorenthaltung, endet also mit der Rückgabe der Sache. Geschieht dies zur Unzeit, etwa mitten im Monat, und kann der Vermieter deswegen die Sache nicht sofort weitervermieten, kann er den Mietausfall nur nach allgemeinen Grundsätzen

als Schadensersatz verlangen. Noch vor der Rückgabe der Mietsache endet der Entschädigungsanspruch, wenn der Vermieter nach Fristsetzung für die Leistung oder Nacherfüllung (§ 281 Abs. 1 S. 1) ausdrücklich Schadensersatz statt der Leistung verlangt hat (§ 281 Abs. 4), weil der Mieter von da an die Mietsache nicht mehr „vorenthält“.⁴⁷

Demnach können die Kosten der Unterkunft als Nutzungsausfallsentschädigung grundsätzlich nur bis zur Rückgabe der Mietwohnung gewährt werden. Ab Geltendmachung des Schadensersatzanspruches (z.B. nach Ablauf der gerichtlich festgesetzten Räumungsfrist) scheidet dann die Gewährung der Kosten der Unterkunft im Rahmen der SGB II Leistungen aus.

Die Ansprüche aus § 546 a BGB verjähren nach allgemeiner Auffassung innerhalb der Regelfrist des § 195 BGB, mithin nach drei Jahren.⁴⁸

2.2.2.12 Fälligkeit

Die Monatsmiete ist gemäß § 556b BGB zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag des Monats, fällig.

2.2.3 Aufteilung der Bedarfe nach Kopfteilen

Kosten der Unterkunft und der Heizung sind immer nach Köpfen auf die jeweiligen Nutzer aufzuteilen; auf eine anderweitige Nutzung bestimmter Räume durch Haushaltsangehörige kommt es insoweit nicht an.⁴⁹ Leben in der Wohnung des Leistungsberechtigten Personen, die nicht Untermieter sind und nicht zur Bedarfs-

42. MüKoBGB/Bieber, 9. Aufl. 2023, BGB § 546a Rn. 4-6

43. BGH, NJW-RR 2006, 229 = NZM 2006, 12

44. OLG Düsseldorf, Urteil vom 15. 12. 2005 - 10 U 80/05

45. BGH NJW 1989, 1730; 1974, 556; OLG Dresden NZM 2012, 89; MüKoBGB/Bieber Rn. 15; aA

OLG Koblenz ZMR 2010, 759

46. BGH NJW 1989, 1730

47. MüKoBGB/Bieber BGB § 546a Rn. 15, 16

48. OLG Düsseldorf, Urteil vom 20.03.2009 - 22 U 168/08

49. BSG, Urteile vom 23.11.2006, Az.: B 11b AS 1/06 R und vom 31.10.2007, Az.: B 14/11b AS 7/07 R



gemeinschaft nach § 7 Abs. 3 SGB II gehören, sind die auf diese Person entfallenden Teile der Unterkunft- und Heizungskosten bei der Leistungsberechnung abzusetzen.

Die Aufteilung ist (auch für Kleinkinder) nach der Kopffzahl vorzunehmen, sofern nicht eine andere Aufteilung (z. B. nach Wohnflächen oder Wohnräumen) den tatsächlichen Verhältnissen besser gerecht wird.

Die Kopffanteilmethode ist ebenfalls nicht anzuwenden, wenn vertragliche Vereinbarungen (Mietvertrag / Untermietvertrag) eine konkrete Kostentragung vorsehen. In diesem Fall sind die Bedarfe entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen anzuerkennen, sofern nicht Anhaltspunkte für eine unwirksame Vereinbarung zu Lasten des Leistungsträgers ersichtlich sind.

Nicht ausreichend für eine Aufteilung ist der gelegentliche Aufenthalt weiterer Personen z.B. zu Besuchszwecken.⁵⁰

Hier ist zu ermitteln, wo sie ihren gewöhnlichen Aufenthalt im Sinne eines Lebensmittelpunkts hat (vgl. § 30 Abs. 3 Satz 2 SGB I). Unabhängig von der Dauer der jeweiligen Aufenthalte kann etwa der Lebensmittelpunkt eines Studenten trotz zeitlich überwiegenden Aufenthalts in einem Studentenwohnheim immer noch im elterlichen Haushalt liegen.

Ist hingegen eine Person unerlaubt ortsabwesend oder fällt aus anderen Gründen aus der KdU-Berechnung raus, sind die KdU-Anteile dieser Person auf die übrigen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft umzuverteilen. Es darf keine Sippenhaftung eines Hilfebedürftigen für ein Fehlverhalten eines anderen Bedarfs-

gemeinschaftsmitgliedes erfolgen.⁵¹ Dauert die Ortsabwesenheit länger als sechs Monate, ist gegebenenfalls ein Senkungsverfahren bei der Unangemessenheit der Kosten der Unterkunft einzuleiten.

Eine Abweichung vom Kopffteilprinzip wegen einer 100 % Sanktion gegenüber einem Mitglied der Bedarfsgemeinschaft ist jedoch nur insoweit gerechtfertigt, als dieses Mitglied über kein Einkommen oder Vermögen verfügt, um seinen Kopffteil oder Teile davon zu bezahlen.⁵² (historisch betrachtet zur Verdeutlichung des Standpunkts des BSG in Bezug auf die Ausnahme einer Sippenhaftung)

2.2.3.1 Sonderproblem: Zusammenwohnen mehrerer Personen (keine Bedarfsgemeinschaft)

Bei der Berücksichtigung der (angemessenen) Bedarfe für Unterkunft und Heizung und damit der Aufteilung der Bedarfe nach den Personen, die in der Wohnung leben und keine Bedarfsgemeinschaft nach § 7 Abs. 3 SGB II sind und nur einen (Haupt-) Mietvertrag abgeschlossen haben, ergibt sich ein Problem bei der Ermittlung der zu berücksichtigenden Wohnungsgröße und damit der abstrakten Angemessenheitsgrenze (hierzu mehr unter Ziff. II.3 ff.).

Unter einer **Wohngemeinschaft** ist das Zusammenleben mehrerer unabhängiger, meist nicht verwandter Personen in einer Wohnung zu verstehen. Von einer Wohngemeinschaft ist aber nach der Rechtsprechung des BSG auch dann auszugehen, wenn Verwandte, die keine Bedarfsgemeinschaft i.S. des § 7 Abs. 3 SGB II bil-

50. vgl. Luik in: Eicher, SGB II, § 22 Rdnr. 69 ff.

51. BSG, Urteil vom 23.05.2013, Az.: B 4 AS 67/12 R
52. BSG, Urteil vom 02.12.2014, Az.: B 14 AS 50/13 R

den, eine Wohnung gemeinsam nutzen.⁵³ Lebt eine erwerbsfähige leistungsberechtigte Person daher in einer bloßen Wohngemeinschaft, ist bei der Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße allein auf sie als Einzelperson abzustellen.⁵⁴

Allein stehende Personen in einer Wohngemeinschaft sind daher wie ein 1 – Personen-Haushalt zu betrachten. Die gemeinsame Nutzung von Räumen rechtfertigt keinen Abschlag von der angemessenen Quadratmeterzahl. Die Bildung einer Wohngemeinschaft hat im Allgemeinen das Ziel, die Kosten zu senken. Beim Zusammenleben in einer reinen Wohngemeinschaft, die keine Bedarfsgemeinschaft nach § 7 Abs. 3 SGB II darstellt, stehen allein stehenden Leistungsberechtigten von Wohngemeinschaften die üblichen Mietrichtwerte zu, die für Allein-stehende als angemessen gelten.

Die Angemessenheitsprüfung hat lediglich für die Mitglieder der einzelnen Bedarfsgemeinschaften zu erfolgen. Soweit Personen in einer Haushaltsgemeinschaft oder einer Wohngemeinschaft ohne Vorliegen einer Bedarfsgemeinschaft leben, bleiben diese – unabhängig davon, ob es sich dabei um Familienmitglieder handelt – bei der Angemessenheitsprüfung unberücksichtigt.⁵⁵

Dies gilt nicht für aufgrund des Bezugs von anderen staatlichen Hilfen (z.B. Kinderwohngeld, SGB XII, AsylbLG) aus dem Leistungsbezug fallende oder nicht leistungsberechtigte Personen einer Bedarfsgemeinschaft.

Die absolute Zahl der Nutzer einer Wohnung erlangt lediglich Bedeutung bei der Aufteilung der tatsächlichen Wohnungskosten (kopfteilig),

sofern keine anderweitigen Vereinbarungen getroffen wurden.

Durch die kopfteilige Aufteilung wird der KdU-Bedarf in fast allen Fällen niedriger sein, als wenn jede Bedarfsgemeinschaft eine eigene Wohnung bezieht. Auch bei Untermietverträgen ist dies i.d.R. der Fall.

Besteht bei in Wohngemeinschaft / Haushaltsgemeinschaft lebenden Personen ein Hauptmietvertrag, welcher zwischen allen potentiellen Mietern (allen in der Wohn- bzw. Haushaltsgemeinschaft lebenden Personen) und dem Vermieter ohne eine konkrete Aufteilung der Gesamtkosten abgeschlossen wurde, sind die Gesamtkosten für die Unterkunft und Heizung zu gleichen Teilen auf die in der Wohngemeinschaft lebenden Personen aufzuteilen (kopfteilig).

Bei Untermietverträgen gelten abweichend von den Kopfteilen die jeweiligen Vereinbarungen (Ausnahme: wenn Anhaltspunkte für eine sittenwidrige Vertragsgestaltung zu Lasten des Grundsicherungsträgers vorliegen).

Bei einer Bedarfsgemeinschaft kann typischerweise davon ausgegangen werden, dass der Wohnraum insgesamt gemeinsam genutzt wird. Bei einer Wohngemeinschaft wird hingegen typischerweise nur ein Teil der Wohnung, zumeist Flur, Küche und Bad, gemeinschaftlich genutzt.⁵⁶

Der entscheidende Unterschied zur Wohngemeinschaft ist bei einer Bedarfsgemeinschaft derjenige, dass die übrigen Mitbewohner typischerweise in engster Verbundenheit zum Leis-

53. BSG, Urteil vom 07.05.2009, Az.: B 14 AS 14/08 R.

54. vgl. BSG, Urteil vom 18.06.2008, Az.: B 14/11b AS 61/06 R; BSG, Urteil vom 18.02.2010, Az.: B 14 AS 73/08 R

55. BSG, Urteile vom 18.06.2008, Az.: B 14/11b AS 61/06R; vom 18.02.10, Az.: B 14 AS 73/08 R

56. LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 13.06.2012, Az.: L 13 AS 246/09



tungsberechtigten stehen, was auf die Wohngemeinschaft nicht übertragen werden kann.

Das Wohnen in einer Wohngemeinschaft ist seinerseits ein Element des „Wohnstandards“ und führt im Ergebnis allgemein dazu, dass die gleiche Wohnfläche für den Einzelnen dadurch günstiger wird, da er auf seine Privatsphäre teilweise verzichtet. Nehmen die übrigen Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft typischerweise an der engeren Privatsphäre des Einzelnen teil, so lässt sich dies auf die Wohngemeinschaft nicht übertragen. Das Mitglied einer Wohngemeinschaft verzichtet demnach auf einen wichtigen Aspekt des derzeit in Deutschland sozialtypischen Wohnstandards, nämlich auf die Möglichkeit einer Abschottung seiner selbst unter Einschluss von Partner und (Klein-)Familie in einer abschließbaren Wohneinheit mit vollständig eingerichteten Funktionsräumen wie Küche und Bad. Allerdings wirkt sich dieser Umstand erfahrungsgemäß kostensenkend für das einzelne Mitglied einer Wohngemeinschaft aus, wenn man es mit einer jeweiligen Anmietung getrennter Wohnungen durch die Hilfesuchenden vergleicht.

Schon im Interesse einer klaren rechtlichen Abgrenzung – aber auch bereits nach dem allgemeinen Sprachgebrauch – ist auch in den heute gebräuchlichen Konstellationen einer Untervermietung regelmäßig von einer Wohngemeinschaft auszugehen. Die Rechtssicherheit gebietet die Annahme des Vorliegens einer Wohngemeinschaft auch dann, wenn Verwandte, die keine Bedarfsgemeinschaft im Sinne des § 7 Abs. 3 SGB II bilden, eine Wohnung gemeinsam nutzen⁵⁷.

In besonders gelagerten Ausnahmefällen mag darüber nachgedacht werden, ob die Grenzen der Angemessenheit gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1

SGB II im Einzelfall in einer Weise überschritten sind, die sich durch Gesichtspunkte der Typisierung nicht mehr rechtfertigen lässt.

Typische Beispiele für echte Wohngemeinschaften (keine Pärchen, keine Verpflichtungsgemeinschaften (VEG) nach § 7 Abs. 3 Nr. 3, Abs. 3a SGB II, keine Bedarfsgemeinschaften nach § 7 Abs. 3 SGB II) sind:

- Familie mit Kindern; ein Kind ist 25 Jahre alt
- Familie mit einem Kind U25, welche bedarfsdeckendes Einkommen / Vermögen hat
- Familie mit Oma im Haushalt
- Bruder und Schwester leben zusammen
- Freunde / Freundinnen leben zusammen
- Hauptmieter/in nimmt Untermieter/in zur Kostensenkung

Zur Verdeutlichung mögen folgende Beispiele dienen:

Beispiel A:

2 Personen bilden eine Wohngemeinschaft (Person 1: Student, nicht hilfebedürftig; Person 2: hilfebedürftig). Die Personen sind in diesem Beispielfall weder Partner noch verwandt und bilden demnach keine BG nach § 7 Abs. 3 SGB II.

Ergebnis:

Bei der Bemessung der Angemessenheit der Unterkunftskosten für Person 2 sind die Werte für einen 1-Personenhaushalt zugrunde zu legen.

Beispiel B:

Haushalt mit zwei hilfebedürftigen Personen (28 und 33 Jahre alt), beide Personen beziehen

57. vgl. BSG, Urteil vom 07.05.2009, Az.: B 14 AS 14/08 R

Leistungen nach dem SGB II, bilden jedoch keine BG nach § 7 Abs. 3 SGB II:

Ergebnis:

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten wird jeweils separat anhand der Angemessenheitswerte für 2 getrennte 1-Personenhaushalte bestimmt.

Beispiel C:

Mutter und Tochter (26 Jahre alt), beide hilfebedürftig nutzen eine gemeinsame Wohnung

Ergebnis:

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten wird jeweils separat anhand der Angemessenheitswerte für 2 getrennte 1-Personenhaushalte bestimmt.

Beispiel D:

Ehepaar, 63 und 68 Jahre alt, beide hilfebedürftig. Ehefrau, 63 Jahre alt, bezieht Leistungen nach dem SGB II und Ehemann, 68 Jahre alt, bezieht ergänzend zu seiner Altersrente Leistungen nach dem 4. Kapitel SGB XII und ist somit nach § 23 SGB II vom Bürgergeldbezug ausgeschlossen. Zählt jedoch als Ehepartner zur BG nach § 7 Abs. 3 SGB II.

Ergebnis:

Bei dieser Konstellation ist bei der Angemessenheit der Unterkunftskosten von einem 2-Personen-Haushalt auszugehen.

Beispiel E:

In einem Haushalt leben 4 Personen, ein Ehepaar, beide hilfebedürftig. Sie bilden eine eigene BG. Weiterhin leben im Haushalt die Tochter, 30 Jahre alt, mit ihrem Ehemann, beide hilfebe-

dürftig und bilden ebenfalls eine eigene BG.

Ergebnis:

In diesem Fall handelt es sich um zwei eigenständige BGs. Somit sind die Angemessenheitswerte von jeweils 2 eigenständigen 2-Personenhaushalten zugrunde zu legen. Nicht sachgerecht wäre es hingegen die Werte eines 4-Personenhaushaltes anzusetzen.

Beispiel F:

In einem Haushalt lebt die 45-jährige Mutter mit ihrer 24-jährigen Tochter. Da sich die Tochter derzeit in der betrieblichen Ausbildung befindet, erhält sie keine Leistungen nach dem SGB II und ist in der Lage, ihren notwendigen Lebensunterhalt selbst sicherzustellen.

Ergebnis:

Bei dieser Konstellation ist bei der Angemessenheit der Unterkunftskosten von einem 1-Personen-Haushalt auszugehen. Die Tochter gehört nicht zur Bedarfsgemeinschaft nach § 7 Abs. 3 Nr. 4 SGB II.⁵⁸

58. BSG, Urteil v. 25.04.2018, Az.: B 14 AS 14/17 R



2.2.3.2 Sonderproblem: Misch-BG mit Berechtigten nach dem 4. Kapitel SGB XII

Besondere Probleme könnten sich bei der Konstellation von Bedarfsgemeinschaften mit Berechtigten der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung ergeben. Im Spannungsfeld von fehlender unterhaltsrechtlicher Pflicht und fortbestehender sittlicher Verpflichtung zur Sorge sind bei Mietverträgen gewisse Besonderheiten zu beachten, welche die unter Betreuung stehenden, volljährigen, behinderten Hilfeempfänger mit ihren Eltern über Wohnraum in der elterlichen Immobilie schließen.⁵⁹ Wegen eines InSichgeschäftes (§ 181 BGB) zwischen einem als dessen Vormund bestellten Großvater des Leistungsberechtigten als Vermieter und dem Leistungsberechtigten hatte das SG Detmold eine Übernahme der mietvertraglich vereinbarten Aufwendungen abgelehnt und lediglich kopfanteilig die tatsächlichen Aufwendungen für die eigengenutzte Immobilie berücksichtigt.⁶⁰

Umgekehrt rechnet das BSG im Falle eines volljährigen, behinderten Kindes, das im Haushalt der Eltern wohnt, zu den übernahmefähigen tatsächlichen Aufwendungen für eine Unterkunft 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, und lässt es ausreichen, dass sich die betroffenen Bewohner der Unterkunft faktisch einig sind.⁶¹

Der SGB XII – Träger hat diesen Bereich insbesondere für verschiedene Konstellationen des Zusammenlebens leistungsberechtigter Personen mit Dritten differenziert neu geregelt. (Siehe hierzu auch Punkt 2.3.6)

2.2.3.3 Sonderproblem: Umgang Temporäre Bedarfsgemeinschaft

Vgl. hierzu letzte Ausführungen Ziff. 9.2 dieser Arbeitshilfe.

2.2.4 Bestandteile der Unterkunftskosten

Zu den Unterkunftskosten zählen im Einzelnen die nachfolgenden Aufwendungen:

Bei Mietobjekten:

- vertraglich vereinbarter Mietzins (Grundmiete oder Nettokaltmiete)
- Nutzungsentschädigungen (z.B. bei Weiternutzung einer Wohnung nach Ende des Mietvertrages)
- Nutzungsentgelte bei Genossenschaftswohnungen
- Nebenkosten (kalte Betriebskosten), die gem. § 556 BGB i.V.m. Betriebskostenverordnung auf den Mieter umgelegt werden dürfen
- Kosten des Erhaltungsaufwandes
- u.U. Kosten der Einzugsrenovierung⁶²
- Schönheitsreparaturen, soweit sie vertraglich geschuldet sind
- 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.⁶³
- Anschlussgebühren für Kabelfernsehen oder „Sat-Schüssel (nur, wenn sie im Mietvertrag fest an die Miete der Wohnung gekoppelt sind und nicht vermieden werden können)⁶⁴ – gilt bis zum 30.06.2024

59. LSG NRW, Urteil v. 18.02.2016, Az.: L 9 SO 145/14; LSG Baden-Württemberg, Urteil v. 16.09.2015, Az.: L 2 SO 537/14

60. BSG, Urteil v. 19.10.2016, Az.: B 14 AS 53/15 R; SG Detmold, Urteil v. 19.05.2015, Az.: S 18 AS 1604/10

61. BSG, Urteil v. 17.12.2015, Az.: B 8 SO 10/14 R

62. BSG, Urteil vom 16.02.2008, Az.: B 4 AS 49/09 R

63. BSG, Urteil vom 07.05.2009, B 14 AS 14/08 R

- Angemessene Kosten für Unterbringung und Einlagerung von Hausrat und Möbeln (ausnahmsweise-siehe Punkt II.2.1)

Kabelgebühren und / oder Gebühren für den Breitbandanschluss:

§ 2 Nr. 15 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) wurde unter anderem dahingehend geändert, dass die Umlagefähigkeit der laufenden monatlichen Nutzungsentgelte und der Gebühren für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Gemeinschafts-Antennenanlage sowie der laufenden monatlichen Grundgebühren für den Breitbandanschluss im Rahmen der Wohnnebenkosten - dem sog. Nebenkostenprivileg - spätestens bis zum 30.06.2024 endet.

Diese Abschaffung des Nebenkostenprivilegs war notwendig, um eine faire und soziale Gleichbehandlung der SGB II Bezieher sicherzustellen. Nach der BSG Entscheidung vom 19.02.2009⁶⁴ „sind die Kabelgebühren für die Nutzbarkeit einer Unterkunft nicht erforderlich. Zum Wohnen und zur Unterkunft gehören nur solche Bedarfe, die der Befriedigung grundlegender Bedürfnisse wie Essen, Schlafen und Aufenthalt dienen, nicht aber bestimmte Freizeitbeschäftigungen oder Unterhaltungs- und Informationsbedürfnissen. Daher sind Aufwendungen für den Kabelanschluss den von der Regelleistung erfassten Bedarfen zuzurechnen. Etwas anderes gilt nach der Rechtsprechung des BSG ausnahmsweise dann, wenn der Leistungsberechtigte mietvertraglich verpflichtet ist, (im Rahmen der Betriebskosten) auch Kabelentgelte an den Vermieter zu zahlen. Der Leistungsberechtigte ist dann verpflichtet, wenn diese Nebenkosten in § 2 BetrKV aufgeführt sind. Nach § 2 Nr. 15 BetrKV sind Gebühren für eine nicht zu dem Gebäude

gehörende Gemeinschafts-Antennenanlage sowie der laufenden monatlichen Grundgebühren für den Breitbandanschluss Betriebskosten, soweit sie dem Vermieter entstehen und der sie im Rahmen der Betriebskostenvorauszahlungen auf seine Mieter umlegt“. In solchen Fällen wurden dann diese Kabelgebühren ausnahmsweise als Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II übernommen.

Hat der Leistungsberechtigte allerdings selbst den Kabelanschluss privat abgeschlossen (nicht über den Vermieter) oder hat er sich zusätzlich zu der Gemeinschafts-Antennenanlage für einen privaten Streaming-Dienst entschieden, muss er diese Kosten selbst aus der Regelleistung tragen. Aus diesem Grund bestand nur wenig Anreiz für die Leistungsberechtigten auf alternative Übertragungswege zu wechseln, da der Kabelanschluss trotzdem über die Nebenkostenabrechnung bezahlt werden muss. Diese Ungleichbehandlung sollte mit der Gesetzesänderung aufgehoben werden, weil es ungerecht erscheint nur die Leistungsberechtigten zu privilegieren, die einen Sammelkabelanschluss bzw. Breitbandanschluss über den Vermieter haben und die anderen Leistungsberechtigten nicht. Zudem gibt es auch viele Wettbewerber, so dass es nicht mehr zeitgemäß ist, einen Kabelanschluss zu haben. Mehr Wettbewerb führt erfahrungsgemäß auch zu sinkenden Verbraucherpreisen.

Wenn die mietvertragliche Pflicht zum Abschluss eines Kabelfernsehvertrages zum 30.06.2024 entfällt, sind diese Kosten keine „unausweichlichen Wohnnebenkosten“ im Sinne der BSG-Rechtsprechung⁶⁶ mehr und müssen dann auch nicht mehr vom Jobcenter als Unter-

64. BSG, Urteil vom 19.02.2009, Az.: B 4 AS 48/08 R
65. BSG, Urteil vom 19.02.2009, Az.: B 4 AS 48/08 R

66. BSG, Urteil vom 19.2.2009, Az.: B 4 AS 48/08 R

kunftskosten übernommen werden. In der Folge ist diese Position bzgl. Kabelgebühren bzw. Breitbandanschluss ab dem 01.07.2024 kein Bestandteil der Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II mehr und muss demnach aus der Regel-satzleistung bestritten werden. Wie das BMAS klarstellte, könnten Kabelgebühren künftig auch nicht als Mehrbedarf nach § 21 Abs. 6 SGB II gegenüber dem Jobcenter geltend gemacht werden, da diese Bedarfe bis hin zu Streamingkosten bereits vom Regelbedarf umfasst seien.⁶⁷

Eine mietvertragliche Verpflichtung eines bedürftigen Bewohners zum Abschluss einer Privathaftpflichtversicherung ist grundsätzlich rechtlich beachtlich, so lange die Rechtswidrigkeit einer formularvertraglichen Vereinbarung einer Versicherungspflicht als Voraussetzung für den Bezug einer angemessenen Unterkunft nicht feststeht.⁶⁸

Bei selbst bewohntem Wohneigentum:

Siehe hierzu auch Punkt 2.4.1 und 7. 1 der Arbeitshilfe

- übliche Nebenkosten
- Schuldzinsen
- Sonstige Abgaben und Steuern (z.B. Grundsteuer, dauernde Lasten, sonstige öffentliche Ausgaben, Erbbauzinsen)
- Kosten für den Erhaltungsaufwand
- bei einer Eigentumswohnung von der Eigentümerversammlung beschlossenen Instandhaltungsrücklage
- Haftpflichtversicherung
- in **Ausnahmefällen** Tilgungsleistungen⁶⁹ bei Vorliegen folgender Voraussetzungen:
 - › der Erwerb der Immobilie vor Eintritt des Leistungsbezuges erfolgt ist
 - › wenn es sich um ein selbst bewohntes

und angemessenes Wohneigentum iSv § 12 Abs. 1 S. 2 Nr. 5 SGB II handelt und

- › alle Möglichkeiten zur Aussetzung oder Verminderung der Tilgungsleistung (Tilgungsaussetzung, -herabsetzung oder -streckung) wurden ausgeschöpft, d.h. Unvermeidbarkeit der Tilgungsleistung zur Erhaltung des Wohnraumes
- › Grenze vgl. Rechtsprechung:⁷⁰ Keine Übernahme bei einer vollfinanzierten Immobilie, bei der die Vermögensbildung eindeutig im Vordergrund steht (z.B. bei einer Restschuld von ca. 10 %)
- › Die Tilgungsleistungen inklusive Schuldzinsen und aller weiteren (berücksichtigungsfähigen) Bedarfe die Kosten einer angemessenen Mietwohnung nicht überschreiten

2.2.4.1 Warmwasserkosten als Unterkunfts-kosten bei zentraler Bereitung über die Heizungsanlage

Seit dem 01.01.2011 sind die Warmwasserbereitungskosten bei zentraler Bereitung des Warmwassers (z.B. durch die Zentralheizung im Keller oder eine Kombigastherme) Teil der Heizkosten nach § 22 Abs. 1 SGB II (Umkehrschluss zur Regelung in § 21 Abs. 7 SGB II). Als Berechnungsgrundlage für die Höhe der berücksichtigungsfähigen Kosten nach § 22 SGB II für die Warmwasserbereitung sind in entsprechender Anwendung die Warmwassermehrbedarfe nach § 21 Abs. 7 SGB II zu Grunde zu legen.

Die Haushaltsenergie ist zwar grundsätzlich mit dem Regelbedarf abgedeckt. Nicht berücksichtigt ist jedoch ein erhöhter Energieverbrauch,

67. Sitzung der Bund/Länderarbeitsgruppe vom 08.11.2023

68. BSG, Urteil vom 30. Juni 2021 (B 4 AS 76/20 R)
69. vgl. BSG, Urteile vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 8/06 R ; vom 07.07.2011, Az.: B 14 AS 79/10 R ; LSG NRW vom 03.07.2009, Az.: L 12 B 42/09 AS ER
70. BSG, Urteil vom 07.07.2011, Az.: B 14 AS 79/10

wie er durch die dezentrale Warmwassererzeugung mit Strom oder Gas entsteht. Zum Ausgleich dieses Mehraufwands ist bei betroffenen Leistungsberechtigten ein in der Regel pauschalierter Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II anzuerkennen. Bei sogenannten Mischhaushalten in Bezug auf die Warmwasserbereitung ist eine hälftige Aufteilung der Bedarfe (1/2 Mehrbedarf § 21 Abs. 7 SGB II / 1/2 KDU § 22 Abs. 1 SGB II) vorzunehmen.

2.2.4.2 Kochfeuerung als Teil der Unterkunftskosten

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung⁷¹ hat ein Abzug des Energieanteils für das Kochen aus den Unterkunftskosten zu unterbleiben, wenn sich ein Bezugspunkt für dessen realistische Schätzung nicht finden lässt. Dies ist mit der neuen Systematik der Regelbedarfsbemessung der Fall. Der Bundesgesetzgeber gibt hierfür keinen Anhaltspunkt und differenziert die in die Regelbedarfsermittlung eingeflossenen Kosten für Haushaltsenergie nicht weiter aus, so dass für den Träger der Sozialleistungen kein Raum für eigene, regionale Schätzungen gegeben ist. Der Abzug einer Kochenergiepauschale aus den KdU ist somit unter den oben genannten Voraussetzungen nicht vorzunehmen.

2.2.4.3 Haushaltsstrom als Teil der Unterkunftskosten bei Inklusivmieten

Bei einer Inklusivmiete, in der auch die Stromkosten enthalten sind, sind die Leistungen für die Unterkunft nicht um einen aus der Regelleistung ermittelten Anteil für Haushaltsenergie zu

kürzen, wenn eine zuverlässige Schätzung nicht möglich ist.⁷² Dazu hat das BSG ausgeführt, dass jede Kürzung des Bedarfs des Klägers, der sich aus der Regelleistung und den tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung, soweit diese angemessen sind, zusammensetzt, eine begründete Herleitung des Kürzungsbetrages erfordert. Eine Schätzung setzt die Ermittlung und Benennung der Schätzungsgrundlage voraus, sie darf demnach nicht „völlig aus der Luft hängen“. Im entschiedenen Fall wurde ein pauschalierter Betrag, der für Strom in der Regelsatzleistung enthalten war, rausgerechnet und das ist nach der Meinung des BSG nicht zulässig, denn das stehe im Widerspruch zum Pauschalcharakter der Regelleistung.

Dieses ist von der Bildung einer Pauschalmiete (Bruttowarmmiete) zu unterscheiden. (siehe hierzu Punkt II.2.2.10 der Arbeitshilfe)

Bei den Unterkünften in einer städtischen Einrichtung (sog. Flüchtlingsunterkünfte bzw. Übergangsheime) handelt es sich häufig um Inklusivmiete. Wenn allerdings die Kommune die Stromkosten in bestimmter Höhe beziffert (wie z.B. in Gevelsberg: Nutzungsgebühr, Betriebs- und Verbrauchskostenpauschale in Höhe von 119 € inkl. Haushaltsenergie in Höhe von 19,25 €), dann können diese Kosten in Höhe von 19,25 € aus der Regelsatzleistung rausgerechnet werden. Aus der Satzung von Gevelsberg ergibt sich, dass die Stromkosten ermittelt werden, in dem die gesamten Stromkosten durch die durchschnittliche Belegungszahlen dividiert werden. Damit stellt z.B. diese Satzung eine Schätzungs-

71. BSG, Urteil vom 19.10.2010, Az.: B 14 AS 50/10 R

72. BSG 24.11.2011 – B 14 AS 151/10 R; Luik/Harich/Luik, 6. Aufl. 2024, SGB II § 22 Rn. 90

grundlage dar, so dass die Zahlen nicht „völlig aus der Luft gegriffen sind.“ Außerdem liegt eine Verletzung des Art. 3 GG (Ungleichbehandlung) vor, wenn die Stromkosten beziffert werden, angemessen erscheinen (nicht höher sind als der Pauschalbetrag aus der Regelsatzleistung) und trotzdem bei den Flüchtlingsunterkünften nicht rausgerechnet werden und alle anderen Leistungsberechtigten müssen die Stromkosten aus der Regelleistung zahlen. Dadurch wird auch die systemwidrige, doppelte Leistungserbringung in Bezug auf Stromkosten vermieden.

Die Herausrechnung des Stromanteils sollte in solchen Fällen allerdings nicht erfolgen, wenn die Bezifferung bzgl. Stromkosten in Gebührenbescheiden nicht erfolgt ist und die Stromkosten nicht geschätzt werden können (z.B. wenn dort nur steht „Verbrauchskosten“, dann ist daraus nicht ersichtlich, ob es sich dabei um Nebenkosten, Heizkosten oder Stromkosten handelt und wie hoch die einzelnen Positionen sind, so dass der Abzug aus der Regelsatzleistung dann nicht vorzunehmen ist).

2.2.5 Keine Kosten der Unterkunft

Keine Kosten der Unterkunft im Sinne von § 22 SGB II sind folgende Aufwendungen und daher auch nicht als Teil der KdU zu übernehmen:

- **Kosten für Haushaltsenergie**, soweit die Kosten gesondert ausgewiesen werden (idR ist ein eigener Zähler für den Haushaltsstrom vorhanden; siehe auch 2.2.4.3)

Die Kosten des Haushaltsstromes sind nicht zu verwechseln mit den Kosten des Gemeinschaftsstromes (z.B. Treppenhausbeleuchtung) als Teil der Nebenkosten. Diese sind umlegbare Nebenkosten nach § 2 Nr. 11 Betriebskostenverordnung.

- **Verköstigung durch den Vermieter** (siehe unten),
- Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen der Beschädigung der Mietsache⁷³,
- Kosten für die **Einlagerung von Möbeln**⁷⁴ – ausnahmsweise zulässig, wenn wirtschaftlich sinnvoll auf Grund des Wertes der Möbel⁷⁵ oder wenn eine vorübergehende Unterbringung in einer Notunterkunft erfolgt und die Kosten weiterhin angemessen sind⁷⁶, Grundreinigung und Renovierung einer „Messie-Wohnung“⁷⁷, aber Kosten für notwendigen Sperrmüll schon⁷⁸,
- Kosten für eine **PKW Stellfläche / eine Garagemiete**, sofern die Anmietung auch ohne diese hätte erfolgen können – Ausnahme: wenn eine Anmietung nicht ohne Stellfläche oder Garage möglich war und die KdU weiterhin noch angemessen sind. Allerdings soll dann die Verpflichtung für den Leistungsempfänger bestehen, im Wege der Selbsthilfe seine Unterkunftskosten zu minimieren und die Stellfläche / Garage weiterzuvermieten, um die KdU zu senken.⁷⁹ (siehe unten)
- Schornsteinfegergebühren (zählen zu den Heiznebenkosten, soweit sie nicht bei den Betriebskosten berücksichtigt wurden).

73. SG Köln, Beschluss vom 21.06.2008, Az.: S 30 AS 126/08 ER

74. LSG Sachsen, Beschluss vom 08.05.2008, Az.: L 11 AS 340/07

75. BSG, Urteil vom 16.12.2008, Az.: B 4 AS 1/08 R

76. BSG, Urteil vom 16.12.2008, Az.: B 4 AS 1/08 R

77. LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 08.03.2012, Az.: L 13 AS 22/12 B ER

78. vgl. SG Aurich, Beschluss vom 08.03.2012, Az.: S 35 AS 201/11 R

79. BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 10/06 R

Sind die zuletzt genannten Kostenbestandteile in einem Gesamtentgelt enthalten und können sie nicht ausgesondert werden (z. B. Wohneinrichtung, Beherbergungsbetrieb), so ist das Gesamtentgelt als Aufwand für die Unterkunft zu berücksichtigen. Dies gilt jedoch nicht, wenn in der Mietbescheinigung oder im Mietvertrag die Einzelkosten für z.B. die Nutzung von Wohnungseinrichtungsgegenständen (Einbauküche, Waschmaschine, Kühlschrank usw.) aufgeführt werden. Bzgl. der Ausnahme bei einer Teilmöblierung wird auf den Punkt 2.2.4 verwiesen.

Ein „**Garagenzuschlag**“ oder **Stellplatzzuschlag** als ein Bedarf für Unterkunft und Heizung im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II, wenn der Mietvertrag über die Wohnung keine Möglichkeit einer Teilkündigung dieses Vertrags, bezogen auf den Stellplatz, vorsieht und die vermietende Partei einer Untervermietung des Stellplatzes an hausfremde Personen nicht zustimmt, kann anerkennungsfähig sein.

Eine Garage oder ein Stellplatz können prinzipiell nicht als ein Ausstattungsmerkmal aufgefasst werden, das der Erhaltung eines einfachen Wohnstandards und damit grundsicherungsrechtlichen Wohnzwecken im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II dient.

An dieser Stelle ist aber **eine Ausnahme** vertretbar, wenn von erwerbsfähigen Leistungsberechtigten sich eine Wohnung ohne eine Garage nicht anmieten lässt, und die Kosten der Unterkunft bei einer fehlenden vertraglichen „Abtrennbarkeit“ der Garage innerhalb des Mietverhältnisses am jeweiligen Wohnort noch als angemessen gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II aufgefasst werden können.

Eine Aufforderung zur Senkung der Kosten der Unterkunft entsprechend § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II hat eine Überschreitung der Angemessenheitsgrenze nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II zur Voraussetzung. Wenn Wohnung und Stellplatz Bestandteile eines einheitlichen Mietverhältnisses sind, dann haben bei einer fehlenden „Abtrennbarkeit“ des Stellplatzes in Bezug auf diesen Vertrag keine anderen Angemessenheitswerte Gültigkeit als dies bei Unterkünften ohne eine Garage der Fall ist.⁸⁰

Wird eine Mietvorauszahlung oder ein Mieterdarlehen mit der Miete verrechnet, so ist nur die ermäßigte Miete zu berücksichtigen. Dies gilt nicht, wenn der Leistungsberechtigte zur Bezahlung der Mietvorauszahlung oder des Mieterdarlehens nachweislich selbst ein Darlehen aufgenommen hat und er die zurückgezahlten Beträge zur Tilgung dieses Darlehens benötigt.

Keine Unterkunftskosten sind darüber hinaus solche Bedarfe, die bereits von der Regelleistung umfasst sind (wie z.B. **Verköstigung durch den Vermieter**). Sind in der Miete solche Kosten enthalten, müssen diese aus den Unterkunftskosten herausgerechnet werden.⁸¹ Abzustellen ist dabei auf den tatsächlichen Kostenanteil, soweit dieser ausgewiesen ist. Für den Fall, dass die Kosten nicht ausgewiesen sind, wird auf die §§ 5 und 6 des Regelbedarfs-Ermittlungsgesetzes (RBEG) unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen Einkommens- und Verbrauchsstichprobe verwiesen.

80. BSG, Urteil vom 19. Mai 2021, Az.: B 14 AS 39/20 R, B 14 AS 57/19 R
81. LSG Hamburg, Urteil vom 09.08.2012, AZ: L 4 AS 367/10



Hinweis für die Aktenführung

Soweit in dieser Arbeitshilfe nicht gesondert geregelt, sind Ermessensentscheidungen im Einzelfall durch einen elektronischen Vermerk nachvollziehbar aktenkundig zu machen. Im Übrigen gilt die AGA (=allgemeine Geschäftsanweisung) des Ennepe-Ruhr-Kreises in der aktuellen Fassung.

Sonderproblematik Sperrmüllkosten

Die Übernahme von Kosten der Sperrmüllbeseitigung obliegt dem Einzelfall. Hierbei kommt es auf die Rahmenbedingungen des jeweiligen Sachverhaltes an.

Durch den Kunden verursachte Sperrmüllkosten

Soweit ein Kunde in seinem eigenen Haushalt regelmäßige Gegenstände, welche zu entsorgen wären (Hausmüll), nicht rechtzeitig dem Restmüll zugeführt hat, sondern ansammelt, sind die Kosten der Entsorgung selbst verursacht. Eine Übernahme kommt nicht in Betracht. Auch kleinere Möbel sind zu zerlegen und können über den Restmüll entsorgt werden. Hier helfen jedoch die örtlichen Richtlinien der Entsorgungsbetriebe weiter.

Gleiches gilt für die Bereinigung einer „Messiewohnung“. Die hierbei anfallenden Kosten sind keine Kosten zur Sicherung des Lebensunterhaltes oder der laufenden Leistungserbringung. Auch handelt es sich hierbei nicht um typische, anlassbezogene Kosten. Bereits die Tatsache, dass solch eine Entsorgung in der Regel als Sondermüll (aufgrund krankheits- und Ansteckungsgefahren) behandelt wird, grenzt diese

atypischen Fälle von denen genereller Sperrmüllentsorgung bereits ab.

Anlassbezogene Kosten der Sperrmüllentsorgung

Soweit sich ein besonderer Anlass ergibt, bei welchem generell mehr Entsorgungsgegenstände als üblich anfallen und die Notwendigkeit der Entsorgung nicht selbst verschuldet gewesen ist, kann grundsätzlich eine Übernahme der Entsorgungskosten erfolgen.

Dies ist regelmäßig bei Umzügen der Fall, aber auch bei Renovierung nach längerer Wohnzeit. Die Entsorgung von Hausrat während eines Umzuges führt darüber hinaus auch dazu, dass sich der Aufwand des eigentlichen Umzuges reduziert, da neue Möbel üblicherweise in die neue Wohnung verbracht werden und die zu transportierenden Gegenstände dadurch entsprechend abnehmen.

Auch die Ansammlung von Entsorgungsgegenständen, welche nicht regelmäßig über den Hausmüll zu entsorgen gewesen wären, kann hier Anerkennung in der Übernahme der Kosten finden.

Das SG Aurich entschied diesbezüglich in einem Fall:

„Es entspricht dem Verhalten und den Wohnverhältnissen durchschnittlicher Bürger, dass größere Müllgegenstände zunächst im Keller oder in einem anderen Abstellraum gelagert werden. Sodann entschließt sich der Durchschnittsbürger irgendwann dazu, seinen Keller oder den anderen Abstellraum zu entrümpeln. Auch die Kläger sind so verfahren und haben den Müll über

einen nicht zu beanstandenden Zeitraum gelagert. Nunmehr konnte er abgefahren werden. Eine weitere Sammlung des Großmülls wäre der Erhaltung der Wohnung nicht zuträglich gewesen.“⁸²

Sperrmüllkosten im Rahmen von Nebenkosten § 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 8 BetrKV:

„Betriebskosten im Sinne von § 1 sind: die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung.

Zu den Kosten der Straßenreinigung gehören, die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich, die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;“

Ob die Beseitigung von Sperrmüll, welches durch den Vermieter veranlasst wird, zu den für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren zählt, ist teilweise umstritten. Es kommt auf den Einzelfall an und kann daher nicht grundsätzlich festgeschrieben werden.

Gemäß der Rechtsprechung des BGH⁸³ ist der Vermieter berechtigt, dies gelagerte Kosten auf den Mieter umzulegen, sofern es wiederholt zu einer Entsorgung wegen einer Vermüllung von Gemeinschaftsflächen des Mietobjektes gekommen ist und der Müll sich einer bestimmten Partei nicht zuordnen lässt.

Einig ist man sich jedoch darüber, dass die Einmaligkeit eines solchen Vorkommnisses oder wenn sich die Verursacher bestimmen lassen, nicht zu einer Umlagefähigkeit der Kosten führen.

Auch ist der Vermieter berechtigt derartige Kosten umzulegen, soweit er den Mietern ein „Sperrmülldepot“ oder eine „Sperrmüllecke“ zur Verfügung stellt, welche regelmäßig abgefahren wird.

Vermeidbarkeit der Kosten

Die Abfuhr von Sperrmüll ist in den Städten des Kreises unterschiedlich geregelt. Mancherorts erledigt die Stadt die Abfuhr einmal im Quartal kostenfrei zu festen Terminen. In anderen Städten können Bürger die Entsorgungsbetriebe einmal jährlich kostenfrei mit der Abfuhr beauftragen. In manchen Städten ist die Abfuhr jedoch generell kostenpflichtig.

Auf die Möglichkeit kostenfreier Entsorgung ist hinzuweisen und soweit der Termin der Entsorgung planbar gemacht werden kann, auch darauf zu verweisen.

Zwingend zu beachten

Die Übernahme der Kosten differenziert sich zwischen den Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II und den notwendigen Umzugskosten nach § 22 Abs. 6 SGB II.

Die Konsequenz aus der Differenzierung besteht darin, dass umgelegte Kosten des Vermieters sich in den Grenzen der Angemessenheit erschöpfen. Soweit bereits eine Kostendeckelung hinsichtlich der KdU besteht, kann eine Übernahme nicht erfolgen. Gleiches gilt bei einer Re-

82. SG Aurich, Urt. v. 08.03.2012, Az.: S 35 AS 201/11
83. Urteil vom 13.01.2010 - AZ: VIII ZR 137/09



novierung nach einer langen Wohndauer, bzw. der Ansammlung von Unrat, welcher nicht über den normalen Hausmüll zu entsorgen gewesen wäre. Es handelt sich hierbei um Kosten nach § 22 Abs. 1 SGB II.

Anlassbezogene Sperrmüllkosten im Rahmen eines Umzuges unterliegen den Regelungen des § 22 Abs. 6 SGB II und zählen zu den Umzugskosten. Diese bedingen eine Notwendigkeit des Umzuges und die vorherige Zusicherung nach § 22 Abs. 6 SGB II. Wurde eine Zusicherung nach § 22 Abs. 6 SGB II nicht erteilt und hätte auch nicht erteilt werden können, sind auch die anlassbezogenen Kosten der Sperrmüllbeseitigung nicht zu übernehmen.

2.2.5. 1 Unterbringung in einem Frauenhaus

Ebenfalls keine Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II sind die Kosten für die Unterbringung in einem Frauenhaus. Hierbei handelt es sich um Erstattungskosten nach § 36a SGB II.

Demnach ist der kommunale Träger am **bisherigen gewöhnlichen Aufenthaltsort** verpflichtet, dem durch die Aufnahme im Frauenhaus zuständigen kommunalen Träger am Ort des Frauenhauses die Kosten für die Zeit des Aufenthaltes im Frauenhaus zu erstatten.

Hierbei ist zu beachten, dass die Kosten für den Aufenthalt im Frauenhaus nicht gleichzusetzen sind mit den Kosten der Unterbringung im Frauenhaus. Hinzu kommen regelmäßig Kosten für eine psychosoziale Betreuung nach § 16a SGB II. Entsprechend ist es unabdingbar, dass die durch das Frauenhaus zu Recht geltend ge-

machten Gesamtkosten in die Kosten der Unterbringung und der psychosozialen Betreuung unterteilt werden. Hierdurch werden durch das Fachverfahren unterschiedliche Haushaltsstellen belastet.

Liegt eine rechtmäßige Erstattungsforderung eines Frauenhauses vor, ist diese nicht als zusätzliche Mietzahlung, sondern als Beihilfe über das Fachverfahren, getrennt nach Kosten der Unterbringung und psychosoziale Betreuung, zu begleichen.

2.3 Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden gewährt, soweit diese **angemessen** sind (§ 22 Abs. 1 SGB II).

Der Begriff der „Angemessenheit“ unterliegt als unbestimmter Rechtsbegriff hinsichtlich der Auslegung in vollem Umfange der gerichtlichen Überprüfung. Voraussetzung für die Auslegung ist in jedem Falle eine **Einzelfallprüfung**⁸⁴. Dabei hat der Leistungsträger darzulegen, welche Kriterien und ermittelten Daten der Entscheidung zu Grunde gelegt wurden. Bei der Einzelfallprüfung ist dabei ein konkret-individueller Maßstab anzulegen⁸⁵.

Die Einführung einer **pauschalen Nichtbearbeitungsgrenze** ist dabei nicht zu beanstanden, entbindet jedoch nicht von einer Einzelfallüberprüfung.

Die Prüfung der Angemessenheit erfolgt im

84. vgl. BSG, Urteile vom 19.10.2010, Az.: B 14 AS 2/10 R; vom 17.12.2009, Az.: B 4 AS 27/09 R; BSG; vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 18/06 R

85. BSG, Urteil vom 27.02.2008, B 14/7b AS 70/06 R

Rahmen einer **abstrakten** und **konkreten Angemessenheitsprüfung**.

Die Ermittlung der abstrakten Angemessenheit bedeutet, dass die Kosten dem entsprechen müssen, was für eine angemessene Wohnung auf dem maßgeblichen Wohnungsmarkt aufzubringen ist.

Die Festlegung der **abstrakten Angemessenheitswerte** (pauschale Nichtbearbeitungsgrenzen) erfolgt dabei in 4 Prüfschritten:

1. Welche Wohnungsgröße und welcher –standard sind abstrakt als angemessen anzusehen?
2. Festlegung des maßgeblichen räumlichen Vergleichsmaßstabes (Wohnort/ Vergleichsraum/ gesamtes Stadtgebiet)
3. Wie viel ist für eine abstrakt als angemessen eingestufte Wohnung auf dem maßgeblichen Wohnungsmarkt aufzuwenden (Produkttheorie)?
4. Es müssen tatsächliche Wohnungen, die den unter 1 – 3 genannten Kriterien entsprechen, auf dem Markt anzumieten sein (Referenzwert).

Die Ermittlung einer abstrakten Angemessenheits- bzw. Nichtbearbeitungsgrenze) erfolgt für die Nettokaltmiete oder Bruttokaltmiete ohne Heizkosten, die der Leistungsträger auf Grund eines schlüssigen Konzepts durchführen muss. Dieses muss hinreichende Gewähr dafür bieten, dass die aktuellen Verhältnisse auf dem örtlichen Wohnungsmarkt wiedergegeben werden. Das kann u.a. der Fall sein, wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht – sog. „**Referenzmieten**“⁸⁶.

Der Ennepe-Ruhr-Kreis hat sich bei der Festlegung regionaler Angemessenheitsgrenzen für Bruttokaltmieten (Kaltmiete zuzüglich kalter Nebenkosten) entschieden.

Dabei hat er unter Beachtung der durch die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts gesetzten Maßstäbe für ein schlüssiges Konzept zur Herleitung der Nichtbearbeitungsgrenzen Miethöchstwerte entwickelt. Für die Ermittlung der abstrakten Nichtbearbeitungsgrenze für die Nettokaltmiete hat der Ennepe-Ruhr-Kreis dabei das Institut Empirica beauftragt. Die Festlegung abstrakter Nichtbearbeitungsgrenzen für die kalten Nebenkosten basieren dagegen auf eigenen Betrachtungen der örtlichen Kostenstrukturen und der Berücksichtigung des Betriebskostenspiegels des Bundes bzw. des Landes NRW.

Die Ermittlung der **konkreten Angemessenheitsgrenze, d.h. die unerlässliche Prüfung im Einzelfall bei Übersteigen der abstrakten Nichtbearbeitungsgrenzen**, erfolgt ebenfalls in 4 Prüfschritten:

1. Vergleich Richtwert mit den tatsächlichen Kosten
2. Notwendigkeit eines Abweichens vom Richtwert im Hinblick auf die Größe der Wohnung - Einzelfallprüfung
3. Notwendigkeit eines Abweichens vom Richtwert im Hinblick auf die Höhe der Referenzmiete - Einzelfallprüfung
4. Tatsächliche Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung (Referenzwert)

86. vgl. u.a. BSG, Urteile vom 23.08.2011, Az.: B 14 AS 91/10 R; vom 18.06.2008, Az.: B 14 /7b AS 44/06 R; vom 19.03.2008, Az.: B 11b AS 41/06 R; vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R; vom 17.12.2009 Az.: B 4 AS 50/09 R



2.3.1 Definition der Referenzmiete

Der Richtwert für den Mietpreis hat nicht den Charakter einer Pauschale. Vielmehr soll er eine Orientierung bieten. Er bestimmt sich nach der so genannten **Produkttheorie**.⁸⁷ Hiernach ist die Referenzmiete das Produkt aus der abstrakt angemessenen Quadratmeterzahl und dem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis.

**abstrakt angemessene
Quadratmeterzahl**

X

**abstrakt angemessener
Quadratmeterpreis**

=

Referenzmiete

Konsequenz der Produkttheorie ist, dass der Leistungsempfänger zu Gunsten oder zu Lasten eines Kriteriums (z.B. Wohnungsgröße) abweichen kann, wenn er dies bei einem weiteren Kriterium (z.B. Mietpreis) ausgleicht. Entscheidend ist also nur die ermittelte Gesamtsumme, da es im Ergebnis allein auf die Kostenbelastung des Grundsicherungsträgers ankommt.⁸⁸ Für den Ennepe-Ruhr-Kreis setzt sich das Produkt aus dem Referenzwert einer **Bruttokaltmiete** zusammen, so dass auch ein Ausgleich zwischen der Kaltmiete und den umlagefähigen Betriebskosten erfolgen kann.

2.3.2 Angemessene Wohnungsgröße und -standard

Zur Ermittlung der abstrakt angemessenen Bedarfe für die Unterkunft ist als erster Faktor die angemessene Wohnungsgröße unter Berücksichtigung der Größe der Bedarfsgemeinschaft zu bestimmen.

Der Preis pro Quadratmeter angemessener Wohnfläche wird auf der Basis der oben dargestellten Systematik festgelegt (siehe Punkt 2.3.1).

Dabei hat das Empirica Gutachten bereits die Rechtsprechung des BSG⁸⁹ bezüglich der nach den Wohnungsnutzungsbestimmungen (WNB NW) des Landes Nordrhein – Westfalen nunmehr anzuerkennenden Wohnflächen beachtet. Als angemessene Wohnflächen sind auf Grundlage des o.g. BSG Urteils und der Werte der WNB des Landes Nordrhein – Westfalen vom 01.01.2010 folgende Wohnungsgrößen für

- einen 1 Personen Haushalt **50 m²**
- einen 2 Personen Haushalt **65 m²**
- einen 3 Personen Haushalt **80 m²**
- einen 4 Personen Haushalt **95 m²**
- einen 5 Personen Haushalt **110 m²**

sowie für jede weitere Person weitere **15 m²** Wohnfläche anzuerkennen.

Für Haushalte ab 6 Personen ist für eine plausible Herleitung der Neben- und Heizkosten eine Umrechnung auf die anzuerkennenden Wohnflächen vorzunehmen – siehe Anlage 4 und 2.

Bezüglich der Nichtbearbeitungsgrenzen der Bruttokaltmieten für Haushalte ab 6 Personen

87. BSG, Urteile vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 18/06 R; vom 27.02.2008, Az.: B 14/7b AS 70/06; vom 02.07.2009, Az.: B 14 AS 36/08 R; vom 20.08.2009, Az.: B 14 AS 41/08 R; vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R

88. BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 18/06 R

89. BSG, Urteil vom 16.02.2012, Az.: B 4 AS 109/11 R

ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen. Dafür kann als Orientierungswert auf die einschlägigen Tabellenwerten (rechte Tabellenspalte) der entsprechenden Mietstufe für die jeweilige Gemeinde des Ennepe-Ruhr-Kreises aus dem Wohngeldgesetz oder einen örtlichen Mietspiegel zurückgegriffen werden.

Die Fortschreibung der Nichtbearbeitungsgrenzen der Nettokaltmieten erfolgt regelmäßig.

Bei der Prüfung der Angemessenheit des Mietzinses ist von der **Nettokaltmiete** auszugehen.

› Anlage 1 Richtwerte Nettokaltmieten (NkM)

Die Angemessenheit der Nebenkosten (kalte Betriebskosten) ist zusätzlich zu prüfen (vgl. hierzu Ziff. II.4.2).

Die Wohnflächenobergrenzen stellen Obergrenzen dar, d.h. begründen keinen Mindestanspruch der Antragsteller. Eine tatsächlich kleinere Wohnung begründet keinen Anspruch auf Umzug in eine noch angemessene größere Wohnung. Hier ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Findet dennoch ein Umzug statt, werden gem. § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II auch danach nur die Kosten der vorherigen Wohnung übernommen. Die Regelung des § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II findet jedoch nur innerhalb des Vergleichsraumes statt. Im Ennepe-Ruhr-Kreis wurden **Vergleichsräume** zur Herleitung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft gebildet, die den Anforderungen des BSG an ein schlüssiges Konzept aus mathematisch-statistischen Gründen entsprechen. Auf Basis dieser Daten fasst der Ennepe-Ruhr-Kreis die Gemeinden im Kreisgebiet zu vier Ver-

gleichsräumen zusammen (siehe Punkt 2.3.3.1): Die nördliche Kommune Witten bildet den eigenständigen **Vergleichsraum I -Nord**. Die beiden angrenzenden Kommunen Herdecke und Wetter bilden den zusammengefassten **Vergleichsraum II -Nordost**. Der **Vergleichsraum III - Nordwest** umfasst die beiden nordwestlichen Kommunen Hattingen und Sprockhövel. Die übrigen Gemeinden Gevelsberg, Schwelm, Ennepetal und Breckerfeld im südlichen Kreisgebiet bilden zusammen **Vergleichsraum IV - Süd**.

Bei einem (nicht genehmigten) Umzug außerhalb des Vergleichsraumes (Umzug in einen anderen Vergleichsraum innerhalb des Ennepe-Ruhr-Kreises oder Umzug von außerhalb des Ennepe-Ruhr-Kreises in den Ennepe-Ruhr-Kreis) erfolgt eine Berücksichtigung der Kosten für Unterkunft nur im Rahmen der abstrakten Nichtbearbeitungsgrenze (vgl. hierzu Ziff. 9.2.).

Zu beachten ist, dass die in der Nr. 8.2 WNB vorgesehenen Erhöhungen der Wohnungsgröße (um jeweils 15 m²) wegen personenbezogener Merkmale (z.B. bei jungen Ehepaaren, Blinden, rollstuhlfahrenden Schwerbehinderten, Alleinerziehenden mit einem oder mehreren Kindern ab vollendetem 6. Lebensjahr) nicht in die Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße einzubeziehen sind.⁹⁰ Eine generelle bzw. pauschale Erhöhung der angemessenen Quadratmeterzahl scheidet daher aus.⁹¹ Zu berücksichtigen sind entsprechende persönliche Merkmale jedoch ggf. bei der konkreten Angemessenheit. (vgl. hierzu Ziff.3.5.).

Als **Wohnungsstandard** gilt ein **einfacher, im unteren Marktsegment liegender Standard**⁹².

90. Erlass des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales des Landes NRW vom 22.01.2013

91. BSG, Urteile vom 22.08.2012, Az.: B 14 AS 13/12 R und vom 11.12.2012, Az.: B 4 AS 44/12 R

92. BSG, Urteile vom 11.12.2012, Az.: B 4 AS 44/12 R; BSG, vom 20.12.2011, B 4 AS 19/11 R; vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 18/06, bestätigt durch Urteil LSG NRW, Beschluss vom 29.04.2010, Az.: L 9 AS 58/08



Die Wohnung muss hinsichtlich ihrer Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen (Abgrenzung somit zu den sog. „Schlichtwohnungen mit z.B. gemeinschaftlichen sanitären Anlagen, also einfachsten Standard). Um ausgehend davon den angemessenen Quadratmeterpreis zu ermitteln, ist es nicht erforderlich, auf einfache oder qualifizierte Mietspiegel im Sinne der §§ 558c und 558d BGB abzustellen bzw. solche Mietspiegel erstellen zu lassen, soweit sie insbesondere im ländlichen Raum fehlen.

Die vom Grundsicherungsträger gewählte Datenquelle muss allerdings auf einem **schlüssigen Konzept** beruhen, das eine hinreichende Gewähr dafür bietet, dass es die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes wiedergibt.⁹³

Dabei kann ein schlüssiges Konzept sowohl auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) als auch auf Wohnungen nur einfachen Standards abstellen⁹⁴.

Für den Fall, dass der Grundsicherungsträger als Gegenstand der Beobachtung seiner Datenerhebung nur die Wohnungen sog. „einfachen Standards“ zugrunde legt, muss er nachvollziehbar offen legen, nach welchen Gesichtspunkten er dabei die Auswahl getroffen hat.

Das Institut Empirica hat den Wohnungsmarkt aller Standards untersucht.

2.3.3 Bestimmung der angemessenen Referenzmiete / „schlüssiges Konzept“

Nach der Bestimmung der abstrakt angemessenen Größe sowie des Wohnstandards ist in einem zweiten Schritt der räumliche Vergleichsmaßstab zu ermitteln. Mit Hilfe des räumlichen Vergleichsmaßstabes kann nun ermittelt werden, wie viel für eine abstrakt in Größe und Standard angemessene Wohnung auf dem entsprechenden Wohnungsmarkt aufzuwenden ist (Ermittlung der Referenzmiete auf Grund eines „schlüssigen Konzepts“). Im nächsten Schritt ist dann zu überprüfen, ob zu den abstrakt ermittelten Kosten auf dem konkreten Wohnungsmarkt auch tatsächlich Wohnungen zur Verfügung stehen. Bei der nun zu ermittelnden Referenzmiete (Angemessenheitsgrenze) kann sowohl von einer Nettokaltmiete (zzgl. angemessener kalter Betriebskosten) oder einer Bruttokaltmiete ausgegangen werden.

Bei der zu ermittelnden Referenzmiete (Angemessenheitsgrenze) geht der Ennepe-Ruhr-Kreis von der Bruttokaltmiete aus. Für die ermittelnde Referenzmiete auf Basis der Kaltmiete hat der Ennepe-Ruhr-Kreis das Institut Empirica beauftragt.

Der Ennepe – Ruhr – Kreis hat unter Beachtung der durch die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) gesetzten Maßstäbe für ein **schlüssiges Konzept**⁹⁵ zur Herleitung der Nichtbearbeitungsgrenzen ein Konzept entwickelt.

Voraussetzungen für ein schlüssiges Konzept nach Ansicht des BSG sind folgende Kriterien:

- die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten Vergleichsraum

93. vgl. BSG, Urteile vom 18.06.2008, Az.: B 14/7b, AS 44/06 R; vom 19.03.2008, Az.: B 11b AS 41/06 R; vom 20.08.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R; vom 17.12.2009, Az.: B 4 AS 50/09

94. vgl. BSG, Urteil vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R

95. BSG, Urteile vom 18.06.2008, Az.: B 14/7b AS 44/06 R; vom 02.07.2009, Az.: B 14 AS 33/08 R; vom 17.12.2009, Az.: B 4 AS 50/09 R; vom 18.02.2010, Az.: B 14 AS 73/08 R; vom 19.10.2010, Az.: B 14 AS 50/10 R; vom 13.04.2011, Az.: B 14 AS 106/10 R vom 23.08.2011, Az.: B 14 AS 91/10 R; vom 06.10.2011, Az.: B 14 AS 131/10 R; BSG, Urteil vom 20.12.2011, Az.: B 4 AS 19/11 R; BSG, Urteil vom 22.03.2012, Az.: B 4 AS 16/11 R

erfolgen ohne Verdichtung auf ein bestimmtes Stadtviertel (sog. „Ghettobildung“)

- es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Beobachtungsgegenstandes (Art der Wohnung, Differenzierung nach Standard der Wohnung, Brutto- bzw. Nettokaltmiete und der Wohnungsgröße)
- es bedarf Angaben über den Beobachtungszeitraum
- die Benennung und Festlegung der Erkenntnisquellen
- Repräsentativität des Datenmaterials sowie eine ordnungsgemäße Datenerhebung
- Einhaltung anerkannter mathematischer – statistischer Grundsätze der Datenauswertung (Validität der Datenerhebung)
- Angaben über die gezogenen Schlüsse aus der erfolgten Auswertung

Für die Ermittlung der Angemessenheit der Unterkunftskosten (Kaltmiete und Betriebskosten) im Gebiet des Ennepe-Ruhr-Kreises erfolgte mangels eines einheitlichen qualifizierten Miet spiegels

für die 9 kreisangehörigen Städte, im Jahr 2004 zur Vorbereitung der Einführung des SGB II, eine Bestandsaufnahme der bisher in den Leistungen nach dem Bundessozialhilfegesetz (BSHG) enthaltenen Unterkunftskosten. Für die bis dahin ebenfalls bestandenen Leistungsfälle aus der Arbeitslosenhilfe waren keine belastbaren Daten für die Kosten der Unterkunft vorhanden, die man in die o.g. Bestandsaufnahme hätte einfließen lassen können, da die Vorschriften zur Berechnung der Arbeitslosenhilfe anders als im BSHG keine Überprüfung der Unterkunfts- und Heizkosten vorsahen.

Um den Hilfebedürftigen einen Spielraum bei der Wohnungswahl einzuräumen, wurde nicht allein das untere Segment des Wohnungsmarktes, sondern das untere Drittel der mittleren Ausstattungs- und Preisklasse gewählt.

Die Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten als Teil der BSHG-Leistungen wurden jeweils getrennt für die kreisangehörigen Kommunen vorgenommen, um den örtlichen Gegebenheiten am Wohnungsmarkt in den jeweiligen Städten differenziert Rechnung zu tragen.

Grundlage dafür bildeten die in 2004 geltenden Wohngeldtabellen mit den jeweiligen Mietstufen der kreisangehörigen Gemeinden für Wohnungen bis Baujahr 1983 einbezogen mit Heizung, eigener Küche und eigenem Bad („komplett ausgestattete Wohnung“ im Sinne der örtlichen Richtlinie des Ennepe-Ruhr-Kreises zu § 22 SGB II), in mittlerer Ausstattungs- und Preisklasse zuzüglich eines Sicherheitsaufschlages in Höhe von 15% auf den einschlägigen Mietstufenwert, Werte aus den vorhandenen BSHG-Leistungsfällen mit den o.g. Wohnungsmaßstäben sowie Werte aus den damals vorhandenen Mietspiegeln in der o.g. Ausstattungsklasse.

Diese Kriterien sollten einer Verfälschung der durchschnittlichen Unterkunftskosten (ohne Heizkosten) entgegenwirken, die durch sog. „Schlichtwohnungen“ - z.B. ohne eigene abgeschlossene Sanitäreinrichtungen oder Wohnungen ohne ausreichende Heizungsversorgung - eingetreten wären, als auch durch teurere, hochwertig ausgestattete „Neubauwohnungen“ mit höheren Grundmieten.

Die so ermittelten angemessenen Unterkunfts-



kosten werden den örtlichen Gegebenheiten am Wohnungsmarkt im EN - Kreis im unteren Marktdrittel - in einfacher bis mittlerer Ausstattung - gerecht.

Zur Wahrung der Anforderungen des BSG an ein schlüssiges Konzept für die Herleitung der KdU gelten nunmehr die in der **Anlage 1** aufgeführten Nichtbearbeitungsgrenzen, die durch eine externe Begutachtung durch das Empirica Institut ausgeführt wurde. Diese Begutachtung bezieht sich auf die Ermittlung einer **Nichtbearbeitungsgrenze für die Nettokaltmieten** im Ennepe - Ruhr - Kreis.

Im Hinblick auf die Lage der Unterkünfte innerhalb der kreisangehörigen Städte gibt es zudem keinerlei Hinweise darauf, dass die bestehenden Nichtbearbeitungsgrenzen für die Unterkunftskosten eine Verdichtung von Leistungsempfängern auf bestimmte Stadteile / Vergleichsräume bzw. Gebiete im Kreis zur Folge haben.

Die derzeit angemessenen Mietobergrenzen werden im Ennepe-Ruhr-Kreis nach den oben genannten Kriterien ermittelt, wobei die Festsetzung auf der **Produkttheorie (angemessene Fläche x angemessener Preis nach den örtlichen Verhältnissen zuzüglich angemessener Nebenkosten / kalte Betriebskosten)** beruht.

Produkttheorie bedeutet auch, dass nur das Produkt aus allen Faktoren als angemessene Mietobergrenze herangezogen wird und nicht die tatsächlichen Merkmale wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe, Preis.

Für die Kosten eines Eigenheims gelten die Mietpreisobergrenzen entsprechend.

Die Mietobergrenzen setzen sich somit aus der Nettokaltmiete und den kalten (umlagefähigen) Betriebskosten zusammen (= Bruttokaltmiete).

Nach der aktuellen Rechtsprechung des BSG ist wohl davon auszugehen, dass das BSG die Heranziehung von Bruttokaltmieten bevorzugt.⁹⁶

Ohne Einzelfallprüfung ist der jeweilige Richtwert des Produkts in der errechneten Höhe als Höchstbetrag für die angemessenen Kosten der Unterkunft anzusehen.

Nur **bei Überschreitung** dieses Betrages ist eine Einzelfallprüfung notwendig und vorzunehmen.

2.3.3.1 Räumlicher Vergleichsmaßstab

Zunächst ist der „räumliche Vergleichsmaßstab“ festzulegen, innerhalb dessen die Ermittlung der Referenzmiete zu erfolgen hat.

Bei der Festlegung sind diejenigen ausreichend großen Räume der Wohnbebauung heranzuziehen (nicht bloße Orts- oder Stadteile), die auf Grund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden.⁹⁷ In der Vergangenheit bildete jede Kommune des Ennepe-Ruhr-Kreises einen eigenen Vergleichsraum. Hier zeigte sich, dass in einigen Kommunen des Ennepe-Ruhr-Kreises der Mietwohnungsmarkt nur gering ausgeprägt ist, so dass Wohnungssuchende teils auch auf Nachbarkommunen oder größere Wohnungen ausweichen mussten. In solch ländlich geprägten Gebieten wie im Ennepe-Ruhr-Kreis ist es

96. BSG, Urteil vom 19.10.2010, Az.: B 14 AS 50/10 R und B 14 AS 2/10 R
97. BSG Urteil vom 19.02.2009, Az.: B 4 AS 30/08 R

sinnvoll, die Vergleichsräume etwas größer zu fassen. Auch in dieser Aktualisierung wurden daher kommunale Mietniveaus und Fallzahlen überprüft, um auf dieser Datengrundlage ggf. die Vergleichsräume entsprechend größer zu fassen. Datengrundlage zur Bestimmung der kommunalen Mietniveaus im Ennepe-Ruhr Kreis sind die Angebotsmieten der Empirica-Preisdatenbank. Das Beibehalten der Vergleichsräume ist aufgrund der Wohnungsmarktsituation auch geboten, so stehen den Hilfeempfängern mehr Möglichkeiten bei der Wohnungssuche zu. Es gibt ein größeres Gebiet und eine größere Auswahl zur Anmietung angemessenen Wohnraumes.

Die Gebiete können jedoch auch nicht zu groß gefasst werden, da sie ansonsten ihren örtlichen Zusammenhang (Homogenität) verlieren.

Für die Homogenität der Vergleichsräume sind, neben den Grundsätzen der erhebenden Firma empirica (min. 500 Wohnungsangebote, räumliche Nähe der Räume, Mietpreisgefälle <1€/qm), auch weitere Kriterien zu berücksichtigen. Insbesondere dann, wenn Leistungsberechtigte aufgefordert werden, ihre Kosten der Unterkunft und Heizung auf ein angemessenes Maß zu senken. Eines der effizientesten Mittel ist hierbei, der nach § 22 Abs. 1 S. 7 SGB II vorgesehene Wohnungswechsel.

Bei der Bestimmung der Vergleichsräume muss demnach grundsätzlich ein Umzug möglich sein, ohne auch gleichzeitig das soziale Umfeld aufgeben zu müssen. Das wäre der Fall, wenn Kindertagesstätten, Schulen, Ärzte oder Einkaufsläden nicht mehr ohne weiteres erreichbar wären. Das LSG Hessen legte hierzu mit

Urteil vom 23.07.2007 – L 9 AS 91/06 – fest, dass ein Verbleib im sozialen Umfeld in der Regel gegeben ist, wenn die neue Wohnung in einem Umkreis von circa 15 km liegt. Vergleichsräume müssen damit nicht nur vom Wohnungstyp her vergleichbar sein, sondern insbesondere auch keine einschneidenden infrastrukturellen Einschränkungen mit sich bringen.

Es ist bereits Aufgabe der kreisangehörigen Städte eine infrastrukturelle Erreichbarkeit in den eigenen Quartieren, sowie ein flächendeckendes Portfolio an kommunalen Angeboten (Schulen, Kindertagesstätten, ÖPNV), sicherzustellen. Die fortwährende Prüfung erfolgt anhand eigener kommunaler Entwicklungskonzepten und Bedarfsplanungen in den Ausschüssen, welche beispielsweise die jährliche Zügigkeit der städtischen Schulen, sowie die Ausgestaltung von Kindergärten und Familienzentren festlegen.

Eine Verpflichtung die städtischen Angebote ausschließlich innerhalb der eigenen Quartiere zu beanspruchen, besteht nicht. Hier können verschiedenste, individuelle Gründe zu Abweichungen führen. So werden auch regelmäßig Angebote anderer Quartiere und sogar über die Stadtgrenzen hinaus wahrgenommen. Insbesondere in Breckerfeld ist das schulische Angebot nicht sonderlich ausgeprägt. Dies wird durch Kooperationen mit den Nachbarstädten, u.a. Hagen und Ennepetal, sichergestellt. So stehen den Kindern und Heranwachsenden auch die Schulen der Nachbarstädte offen.

Diese gestaltenden Kooperationen sind, insbesondere im südlichen Kreisgebiet, des Öfteren anzutreffen. Für die Homogenität der



Vergleichsräume kann das Vorhandensein von städtischen Angeboten daher grundsätzlich kein Kriterium sein.

Sehr wohl ein Kriterium stellt die Erreichbarkeit der jeweiligen Angebote dar. Den Leistungsberechtigten muss es möglich sein, für den Fall einer Kostensenkung, auch verfügbaren Wohnraum zu finden, ohne den jeweiligen Vergleichsraum verlassen zu müssen und somit ggf. infrastrukturelle und soziale Veränderungen zu erleiden.

Auch im Zuge der Bewertung der Erreichbarkeit der jeweiligen Angebote, bleibt es, aufgrund der verschiedensten Wahlmöglichkeiten, schwierig zu beurteilen, welches Angebot, innerhalb eines Vergleichsraumes, von wo aus erreichbar sein muss. So kann es vorkommen, dass Leistungsberechtigte an einer Grenze eines Vergleichsraumes wohnen, an der anderen Grenze jedoch zur Schule gehen, da diese einen MINT-Schwerpunkt bietet. Diese individuelle Betrachtung ist somit ebenfalls nicht geeignet zur Bestimmung der Vergleichsräume und bleibt der Entscheidung im Einzelfall, zur Beurteilung der Zumutbarkeit einer Kostensenkung, vorbehalten.

Auf abstrakter Ebene ist festzustellen, dass die Angebote der einzelnen Quartiere durch den öffentlichen Personennahverkehr erreichbar gemacht werden. Gemäß des Streckennetzplanes des Verkehrsverbund Rhein Ruhr ist eine flächendeckende Erreichbarkeit des Kreisgebietes ersichtlich. Auch ländlicher gelegene Gegenden, wie die südlichen Ausläufer von Witten und Hattingen, welche keine direkte Verbindung in den Südkreis mit sich bringen, oder das weitläufige Stadtgebiet mit niedriger Einwoh-

nerzahl von Breckerfeld, sind erreichbar. Das ergibt auch die Nahverkehrsplanfortschreibung des Fachbereichs Finanzen, Kreisentwicklung und Bildung des Ennepe-Ruhr-Kreises.

Damit stellt der VRR sicher, dass die Stadtgebiete, ausgehend von deren Zentren, vollständig zu erreichen sind. Für die Vergleichsraumbestimmung ist daher maßgeblich, dass sich die Zentren der einzelnen Städte, innerhalb eines zu bildenden Vergleichsraumes, erreichen lassen. Das ist der Fall. Die jeweiligen Zentren lassen sich mit öffentlichen Verkehrsmitteln in weniger als 60 Minuten erreichen. Mit einem privaten PKW verringert sich die Fahrtzeit drastisch. Höhere Fahrtzeiten sind dem Einzelfall vorbehalten.

Im Südkreis sind aktuell die Städte **Schwelm und Breckerfeld** mit einer durchgängigen Buslinie (550) verbunden. Daneben ergeben sich weitere Möglichkeiten durch die Linien 556, 608, 84 oder über die Stadt Hagen mit den Zügen RE7, RE13, S8, S9, SB 37.

Schwelm und Ennepetal sind über die Linien 608, 550, 551 und den Zügen RE7, RE13, SB 37 und S 8, S 9 verbunden.

Schwelm und Gevelsberg über die Linien 556, 608, 565, 568 und die Züge S8 und S9.

Breckerfeld und Ennepetal über die Linien 550, 523, 529, 573.

Breckerfeld und Gevelsberg über Ennepetal mit den Buslinien 84, 529, 550.

Ennepetal und Gevelsberg über die Linien 563, 551, 550, 556 und SB 38.

Im Südostgebiet sind **Wetter und Herdecke** mit den Linien 553, 555, sowie den Zügen S5, RB40, RE16 verbunden.

Im Bereich Nordwest sind **Hattingen und Sprockhövel** über die Linien 332, SB37, 558 und SB 37 erreichbar.

Im Norden steht **Witten** für sich als Vergleichsraum.

Üblicherweise, so auch im Ennepe-Ruhr-Kreis, siedeln sich Ärzte und Geschäfte des täglichen Lebens um die Zentren an, welche somit ebenfalls erreichbar sind. Grundsätzlich ist die allgemeine Versorgung im Kreisgebiet sichergestellt. Auch diesbezüglich können Einzelfallgestaltungen auf abstrakter Betrachtungsebene nicht dargestellt werden.

Der Zusammenschluss mehrerer vergleichbarer Gebiete ist zudem sachgerecht, um ein möglichst hohes Maß an verfügbarem Wohnraum zu bieten. Bereits im Südkreis wird die Vergleichbarkeit daran deutlich, dass sich die Städte Schwelm, Gevelsberg, Ennepetal und Breckerfeld einen gemeinsamen Mietspiegel teilen.

Infrastrukturell sprechen keine Bedenken gegen die Homogenität der gebildeten Vergleichsräume.

Vergleichsraum	Stadt
VR I - Nord	Witten
VR II - Nordost	Herdecke Wetter
VR III - Nordwest	Sprockhövel Hattingen
VR IV - Süd	Schwelm Gevelsberg Ennepetal Breckerfeld

Im Ennepe-Ruhr-Kreis bezieht sich der räumliche Vergleichsmaßstab (die Wohnungsmarktzuordnung) somit auf folgende Vergleichsräume. Die nördliche Kommune Witten bildet den eigenständigen Vergleichsraum I -Nord. Die beiden angrenzenden Kommunen Herdecke und Wetter bilden den zusammengefassten Vergleichsraum II -Nordost. Der Vergleichsraum III - Nordwest umfasst die beiden nordwestlichen Kommunen Hattingen und Sprockhövel. Die übrigen Gemeinden Gevelsberg, Schwelm, Ennepetal und Breckerfeld im südlichen Kreisgebiet bilden zusammen Vergleichsraum IV - Süd. (vgl. Abbildung).

2.3.3.2 Anforderungen an die Datenerhebung und -auswertung

In der Arbeitshilfe des MAGS NRW (früher MAIS) werden hierunter die einzelnen Anforderungen beschrieben. Unter anderem ist der Grundsicherungsträger verpflichtet, den angemessenen Quadratmeterpreis durch eigene Datenerhebungen zu ermitteln. Diese müssen ebenfalls methodischen Mindestanforderungen genügen, z.B.



- nach wissenschaftlichen und statistischen Anforderungen hinreichend repräsentative Datenbasis,
- differenzierte Darstellung (nach Wohnungsgrößen, Vermietergruppen, Lagen),
- hinreichende Aktualität (Fortschreibung),
- Unterscheidung zwischen Angebots- und Bestandsmieten,
- Nachvollziehbarkeit von Datenquellen und Auswertungsverfahren,
- ggf. Sachverständigengutachten.

Hinreichend repräsentativ kann eine solche Datenbasis u.a. sein, wenn eine Datenbasis von 10 % des Mietwohnungsbestandes gegeben ist.⁹⁸ Voraussetzung hierfür ist aber, dass sich dieser Anteil auf alle Wohnstandards verteilt.

Mit der Beauftragung des Instituts Empirica erfüllt der Ennepe-Ruhr-Kreis die o.g. Voraussetzungen.

2.3.3.3 Berücksichtigung von Mietspiegeln

In der Arbeitshilfe des MAGS NRW (früher MAIS) werden Ausführungen zur Hinzunahme von Mietspiegeln gemacht. Insbesondere wird ausgeführt, dass einfache und qualifizierte Mietspiegel nicht bzw. nur bedingt als Grundlage für ein schlüssiges Konzept herangezogen werden können.

Auf die Ausführungen wird an dieser Stelle nicht näher eingegangen.

Eine Hinzunahme von im Ennepe-Ruhr-Kreis bestehenden einfachen und qualifizierten Mietspiegeln erfolgt lediglich insofern, als dass die

Wertgrenzen mit den vom Institut Empirica empirisch erhobenen Werten verglichen worden sind.

Im Zuge der zum 01.07.2022 in Kraft tretenden Mietspiegelreform wird § 22 SGB II um die Absätze 11 und 12 ergänzt. Damit wird ein Zusammenhang zwischen Mietspiegeln und schlüssigen Konzepten hergestellt.

Im Zuge dieser Änderungen wird eine datenschutzkonforme Möglichkeit für die Kreise geschaffen, Mietspiegeldaten oder die daraus erstellte Mietspiegelübersicht von den (kreisangehörigen) Gemeinden mit Mietspiegel zu erhalten.

Die bloße Heranziehung der Mietspiegel ist jedoch nicht zur Bestimmung der Angemessenheit der KdU geeignet, da bei der Erstellung von Mietspiegeln teilweise andere Vorgaben zur Anwendung kommen, als dies bei der Ermittlung der grundsicherungsrelevanten Vergleichsmiete der Fall ist.

2.3.3.4 Tabellenwerte nach § 12 WoGG

Die Arbeitshilfe des MAGS NRW (früher MAIS) führt hierzu aus, dass die Tabellenwerte nach § 12 Wohngeldgesetz (WoGG) keinen geeigneten Maßstab darstellen und als pauschale Nichtbearbeitungsgrenze somit nicht herangezogen werden können.⁹⁹

Dabei ist zu beachten, dass die Tabellenwerte neben der Kaltmiete auch die kalten Betriebskosten beinhalten.

98. BSG, Urteil vom 23.08.2011, Az.: B 14 AS 91/10 R, LSG NRW, Urteil vom 12.03.2012, Az.: L 19 AS 174/11.

99. BSG, Urteile vom 19.10.2010, Az.: B 14 AS 2/10 R, vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 10/06, vom 02.07.2009, Az.: B 14 AS 33/08 oder vom 10.09.2013, Az.: B 4 AS 17/ 13 R

2.3.4 Folgen der Verwerfung oder bei Nichtbefolgung eines „schlüssigen Konzeptes“

Die Arbeitshilfe des MAGS NRW (früher MAIS) zu § 22 SGB II besagt an dieser Stelle, sofern die von einem Grundsicherungsträger festgelegten abstrakten Nichtbearbeitungsgrenzen nicht den Anforderungen an ein schlüssiges Konzept genügen würden, die Unangemessenheit einer Wohnung nicht festgestellt werden kann, so dass eine Kostensenkungsaufforderung ins Leere läuft.

Im Falle fehlender lokaler Erkenntnismöglichkeiten sind grundsätzlich die tatsächlichen Aufwendungen des Hilfebedürftigen zu übernehmen.

Dabei stellen die Tabellenwerte des § 12 WoGG keinen geeigneten Maßstab dar, sondern können allenfalls als ein gewisser Richtwert Berücksichtigung finden, wenn andere Erkenntnisquellen ausgeschöpft sind (vgl. Ziff. II.3.3.4).

Dies würde bedeuten, dass vorerst die Bruttokaltmiete bis zur Höhe der Tabellenwerte nach § 12 WoGG zuzüglich eines maßvollen (tlw. 10 % -igen) Sicherheitszuschlags zu übernehmen ist, sofern Ermittlungen zur maßgeblichen Referenzmiete nicht durchgeführt worden sind bzw. ein schlüssiges Konzept in Gänze nicht vorliegt.¹⁰⁰

2.3.5 Prüfung des Einzelfalles (Konkrete Angemessenheit anhand der 4-Schritt-Prüfung)

Wird die Angemessenheitsgrenze für die Kosten der Unterkunft - vgl. Anlage 3 - bzw. die der Heizkosten - vgl. Anlage 7 - überschritten, ist eine Prüfung im Einzelfall vorzunehmen. Durch die Leistungssachbearbeitung muss dann geklärt werden, ob ausnahmsweise eine Abweichung nach oben zulässig ist oder zur Kostensenkung aufzufordern ist.

Die Prüfung und das Ergebnis sind in der Akte schriftlich zu dokumentieren.

Die Ermittlung der konkreten Angemessenheitsgrenze, erfolgt ebenfalls in 4 Prüfschritten:

1. Vergleich Richtwert mit den tatsächlichen Kosten
2. Notwendigkeit eines Abweichens vom Richtwert im Hinblick auf Größe der Wohnung - Einzelfallprüfung
3. Notwendigkeit eines Abweichens vom Richtwert im Hinblick auf Höhe der Referenzmiete - Einzelfallprüfung
4. Tatsächliche Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung (Referenzwert)

100. BSG, Urteil vom 11.12.2012, Az.: B 4 AS 44/12 R; BSG, Urteil vom 17.12.2009, Az.: B 4 AS 50/09 R; LSG NRW, Urteil vom 09.05.2011, Az.: L 7 AS 165/11 B; BSG, Urteil vom 22.03.2012, Az.: B 4 AS 16/11 R



2.3.5.1 Vergleich der Referenzwerte mit den tatsächlichen Kosten

Die für den Ennepe-Ruhr-Kreis festgelegten Wohnwertgrenzen (vgl. Produktwerte aus Anlage 3) werden mit den tatsächlichen Werten verglichen.

Liegen die tatsächlichen Kosten der Unterkunft unterhalb der Angemessenheitsgrenzen aus der Anlage 3, so gelten die tatsächlichen Kosten als angemessen und es ist insoweit vom Leistungsträger und vom Leistungsberechtigten nichts zu veranlassen. Die Kosten der Unterkunft werden dabei nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II in tatsächlicher Höhe berücksichtigt.

Liegen die tatsächlichen Kosten der Unterkunft oberhalb der Angemessenheitsgrenzen, sagt dies über die Angemessenheit noch nichts aus. Vielmehr ist nunmehr der konkrete Einzelfall zu betrachten (vgl. 2.3.5.2. und 2.3.5.3).

2.3.5.2 Notwendigkeit eines Abweichens vom Angemessenheitsrichtwert auf Grund von Besonderheiten des Einzelfalles (Zuschlag zur Wohnungsgröße)

Wird die Angemessenheitsgrenze für die Kosten der Unterkunft und Heizung überschritten (siehe Anlage 3), ist die Prüfung im Einzelfall vorzunehmen.

Dabei müssen alle Lebensumstände des Leistungsberechtigten berücksichtigt werden.

Wie bereits unter Ziff.2.3.2. ausgeführt, sind die in den Nr. 8.2 WNB vorgesehenen Erhöhungen der Wohnungsgröße (um jeweils 15 m²)

wegen personenbezogener Merkmale (z.B. bei jungen Ehepaaren, Blinden, rollstuhlfahrenden Schwerbehinderten, Alleinerziehenden mit einem oder mehreren Kindern ab vollendetem 6. Lebensjahr) nicht in die Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße einzu beziehen.¹⁰¹ Eine generelle bzw. pauschale Erhöhung der angemessenen Quadratmeterzahl scheidet daher aus.¹⁰²

Somit ist im begründeten Einzelfall bei den folgenden Personenkreisen bzw. Sachverhalten die Wohnungsgröße um 15 m² anzuheben und damit der Richtwert der nächsten Haushaltsgröße zu berücksichtigen: (siehe auch II.6.2)

- für schwer behinderte Menschen (z.B. Blinde, Rollstuhlfahrer),
- für Pflegebedürftige,
- bei Vorliegen eines Härtefalles.

Vorstellbar wäre auch eine Einzelfallprüfung beim Vorliegen einer sog. „temporären“ Bedarfsgemeinschaften. Grundsätzlich löst ein Kind lediglich im Haushalt der erziehungsberechtigten Person einen erhöhten Wohnraumbedarf aus.¹⁰³

Bei zeitlich befristeten Wohn- bzw. Bedarfsgemeinschaften (temporären BG) hängt es im Einzelfall davon ab, ob ein weiteres Zimmer für die zusätzlich aufgenommene Person einzuräumen ist.¹⁰⁴

Bei wechselndem Aufenthalt von Kindern in den Haushalten der Eltern wird eine kopffallbezogene Erhöhung der m²-Zahl nur dann in Betracht kommen, wenn das Kind überwiegend in der BG lebt. Anhaltspunkte hierfür können Regelungen

101. Erlass des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales des Landes NRW vom 22.01.2013

102. BSG, Urteil v. 22.08.2012, Az.: B 14 AS 13/12 R und vom 11.12.2012, Az.: B 4 AS 44/12 R

103. BSG, Urteil v. 21.07.2021, Az.: B 14 AS 31/20 R

104. vgl. BSG v. 07.11.2006, Az.: B 7b AS 14/06 R, so auch SG Aachen v. 19.11.2007, Az.: AS 14 AS 80/07 oder SG Dortmund v. 28.12.2010, Az.: S 22 AS 5857/10 ER oder SG Lüneburg v. 31.07.2007, Az.: S 30 AS 968/07 ER

des Umgangsrechts oder des Aufenthaltsbestimmungsrechts sein.

- › Vgl. hierzu den Punkt 9.2 der Arbeitshilfe für weitere Ausführungen zur temporären Bedarfsgemeinschaft.

2.3.5.3 Notwendigkeit eines Abweichens vom Angemessenheitsrichtwert auf Grund von Besonderheiten des Einzelfalles (Zuschlag zum Richtwert)

Die Angemessenheitsgrenze (vgl. Produktwerte aus Anlage 4) kann in den (beispielsweise) genannten Fällen entsprechend erhöht werden bei:

- gesundheitliche Beeinträchtigungen,
- Pflegebedürftigkeit,
- Behinderungen, insbesondere Gehbehinderungen,
- besondere Wohngemeinschaften (betreutes Wohnen, Pflegewohngemeinschaften),
- lange Wohndauer bei älteren Menschen (so weit nicht SGB XII betroffen)
- nur kurzzeitige (absehbare) Hilfebedürftigkeit,
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z.B. suchtkranke Menschen, Versorgung durch Nachbarschaftshilfe),
- Vermeidung von Wohnungslosigkeit,
- Umstände, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung in Arbeit vom Erhalt des Wohnraums abhängig ist,
- Familien mit Kindern (z.B. Kindern, denen ein mit einem Umzug verbundener Schulwechsel nicht zumutbar ist)

Die Erhöhung sollte eine Grenze von max. 10% nicht überschreiten (siehe auch 2.6.2).

2.3.5.4 Tatsächliche Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung

Liegen keine Gründe für ein Abweichen von der Referenzmiete vor und wird die tatsächliche Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung bejaht, muss ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden (siehe Ziff. 2.6.2, insbesondere 2.6.3-Wirtschaftlichkeitsprüfung -).

Bestreitet der Hilfebedürftige die tatsächliche Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung, ist vor Einleitung des Kostensenkungsverfahrens nachzuprüfen und mit entsprechenden Angaben zu dokumentieren, dass eine konkrete Wohnung zeitnah zur Verfügung steht.

Dazu werden im Jobcenters EN (in den Regionalstellen) Wohnungsangebote aus der örtlichen Presse gesammelt und archiviert, zum Zwecke der Beweisführung über frei verfügbaren Wohnraum, z.B. Angebote aus dem Stadtspiegel, WAP oder Stadtanzeiger oder aus entsprechenden Internet Immobilienportalen.

Gibt es jedoch konkret keine verfügbaren Wohnungen, die den Angemessenheitskriterien entsprechen, müssen die tatsächlichen Unterkunftskosten übernommen werden, bis geeigneter Wohnraum konkret zur Verfügung steht.

Die Darlegungslast, dass angemessener Wohnraum zu der vom Grundsicherungsträger ordnungsgemäß ermittelten Referenzmiete konkret nicht zur Verfügung steht, trifft zunächst die leistungsberechtigte Person. Kann diese



substantiiert darlegen, dass entsprechende Mietangebote nicht vorhanden sind, kann dies der Grundsicherungsträger durch Vorlage entsprechender Angebote widerlegen.

Unter Umständen kann das Vorliegen einer Privatinsolvenz die Anmietung einer neuen, angemessenen Wohnung verhindern. In einem solchen Fall ist dann zu prüfen, ob ggf. die Voraussetzungen des § 16a SGB II (kommunale Eingliederungsleistungen) erfüllt sind und der leistungsberechtigten Person Leistungen zur Schuldnerberatung zu gewähren sind.

Der Leistungsberechtigte kann nur auf Wohnungen verwiesen werden, die ihm dem Verbleib in seinem sozialen Umfeld ermöglichen.¹⁰⁵ Ein Verbleib im sozialen Umfeld ist in der Regel gegeben, wenn die neue Wohnung in einem Umkreis von circa 15 km liegt.¹⁰⁶

Macht der Leistungsberechtigte geltend, nicht umziehen zu können, müssen besondere Gründe vorliegen,¹⁰⁷ z.B. die Geltendmachung einer besonderen Infrastruktur bei Alleinerziehenden (Betreuungsmöglichkeiten etc.), die bei einem Umzug unersetzlich verloren gingen.

2.3.6 Privilegierter Personenkreis in gemischten Bedarfsgemeinschaften (SGB II / SGB XII)

Aufgrund der Neuregelung der Kosten der Unterkunft im Bereich der Sozialhilfe und Neufassung des § 42a SGB XII, sowie in Anbetracht der Spannungsfelder gegenüber den Wohnraumförderungsbestimmungen, hat der SGB XII - Träger gegenüber eines privilegierten Personenkreises Sonderregelungen hinsichtlich

der angemessenen Kosten der Unterkunft mit eigenem Rundschreiben 15/2017 erlassen.

So wurde folgender privilegierter Personenkreis für Wohngruppen mit pflegebedürftigen, behinderten oder eingeschränkten Menschen festgelegt:

- Menschen mit körperlicher oder geistiger Behinderung (ab GdB 50)
- Menschen mit Pflegebedarf (ab Pflegegrad 1)
- Menschen mit eingeschränkter Alltagskompetenz (ab Pflegegrad 1)
- Hochbetagte Menschen (ab 75 Jahren) mit Pflegebedarf auch unterhalb Pflegegrad 1, wenn dadurch die Unterbringung in einer Einrichtung vermieden oder aufgeschoben wird

Das Sozialamt gesteht diesem Personenkreis höhere Leistungen für die Kosten der Unterkunft zu. Hierzu wurde aktuell festgelegt, dass:

- Mietkosten in Höhe der durch die Wohnraumförderbestimmungen (Rd. Erll. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr) von derzeit mindestens 5,25 €/m², bzw. die für die einzelnen Städte lt. KdU-Arbeitshilfe höher festgelegten Mietkosten berücksichtigt werden,
- festgelegte Staffelmieten (Erhöhung um 1,5%/Jahr) akzeptiert werden,
- die vorgesehene Größe eines 2-Personen-Haushaltes berücksichtigt wird (für einen 1-Personen-Haushalt),
- die Unterstützungspauschale gem. Ziff. 2.4.3 WFB berücksichtigt wird, wenn eine Anerkennung nach sozialhilferechtlichen Vorschriften erfolgen kann (z.B. bei allgemeinen Hausmeistertätigkeiten oder wenn bei Nichtakzeptanz der Mietvertrag nicht

105. BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7bAS 10/06 R

106. LSG Hessen Beschluss vom 23.07.2007, Az.: L 9 AS 91/06

107. vgl. BSG, Urteil vom 19.02.2009, Az.: B 4 AS 30/08 R

zustande käme) bis mtl. 35 € sowie eine jährliche Erhöhung von bis zu 1,5 %,

- ein Zuschlag von 10 % aufgrund von Besonderheiten des Einzelfalles berücksichtigt werden kann.

Folgende Kriterien gilt es hierbei zu berücksichtigen:

- Soweit bei Anmietung der Wohnung die KdU als angemessen eingestuft werden, führt die Erhöhung infolge einer Staffelmiete nicht zu einer Überprüfung der Angemessenheit. Bei der Neuankmietung sind die bis dahin akzeptierten Mietkosten unter den gleichen Konditionen für die Angemessenheitsprüfung zugrunde zu legen.
- Die tatsächliche Wohnfläche/Person darf nicht unter 35 m² liegen.
- Bei freifinanziertem Wohnraum darf in den ersten fünf Jahren nach Bezug keine Mieterhöhung erfolgen.
- In gemischten Bedarfsgemeinschaften (SGB II / XII) werden in Absprache zwischen den Trägern die jeweils höheren Kosten akzeptiert.

Bei Vorliegen einer gemischten Bedarfsgemeinschaft aus SGB II Leistungsbeziehern und Personen des privilegierten Personenkreises des SGB XII ist somit unter enger Abstimmung mit dem SGB XII - Träger eine Entscheidung über möglichst weitreichende Leistungen zu den Kosten der Unterkunft zu treffen.

Hierbei sind die jeweils höheren Leistungen entweder gemäß Vorgabe des geltenden Rundschreibens 15/2017 SGB XII (nach Absprache SGB XII) oder Leistungen gemäß Vorgabe dieser Arbeitshilfe (Punkt 2.3.5.3) zu gewähren.

Das jeweils aktuelle Rundschreiben des SGB XII - Trägers ist hierzu zu beachten.

Im Übrigen sind die in § 42a SGB XII genannten Regelungen für das SGB II, auch bei Vorhandensein von sogenannten Misch-Bedarfsgemeinschaften, nicht von Bedeutung.



2.3.7 Angemessenheit von sozialem Wohnraum

Die Neuschaffung von sozialem Wohnraum wird durch den sozialen Wohnungsbau und der sozialen Wohnraumförderung ermöglicht. Grundsätzlich geht es um staatlich geförderten Wohnraum, welcher durch Neubau oder Modernisierung einkommensschwachen Haushalten zur Verfügung stehen soll.

Der öffentlich geförderte Wohnraum ist wohnberechtigten Wohnungssuchenden vorbehalten. Ob eine Berechtigung vorliegt, prüft die jeweils zuständige Stelle der Stadt bzw. das Amt für Wohnungswesen der Kreisbehörde und erteilt den Wohnungssuchenden einen Wohnberechtigungsschein (WBS).

Eigentümer von öffentlich geförderten Wohnungen dürfen eine freigewordene Wohnung einem Mieter grundsätzlich nur gegen Vorlage des Wohnberechtigungsscheines überlassen.

Dennoch ist es möglich, dass eine förderfähige Sozialwohnung auch ohne Wohnberechtigungsschein angemietet werden kann, sofern eine Nachfrage von Personen mit Wohnberechtigung nicht besteht und ein Ausgleichsbetrag durch den Vermieter erbracht wird.

Ob öffentlich geförderter Wohnraum vorliegt, ist entscheidend für die Frage der Angemessenheit der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II.

Wird von Hilfesuchenden nach dem SGB II sozialer Wohnraum bewohnt, gilt dieser im Ennepe-Ruhr-Kreis generell als angemessen. Eine Prüfung der Angemessenheit entfällt entsprechend.

Die Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus stellen keinen eigenständigen Wohnraumtypus in Bezug der Bestimmung des Wohnraumstandards dar, sondern werden entsprechend ihrer sonstigen Eigenschaften als genereller Wohnraum zur Herleitung einer Angemessenheit generell mitberücksichtigt. Die Beurteilung, dass sozialer Wohnraum grundsätzlich als angemessen anzusehen ist, tangiert die Bestimmungen zur Angemessenheit selbst daher nicht. Vielmehr ist im Kontext des sozialen Wohnungsbaus festzustellen, dass eine Kostensenkung im Zuge der jeweiligen Einzelfallentscheidung nicht zumutbar im Sinne des § 22 Abs. 1 S. 7 SGB II anzusehen ist und ein Verweis auf die Angemessenheitsrichtwerte in dies gelagerten Fällen daher obsolet wird.

Bei Hilfesuchenden, die während des Leistungsbezuges einen sozialen Wohnraum beziehen wollen, entfällt jedoch nicht die Prüfung der „Erforderlichkeit“ nach § 22 Abs. 1 S. 6 SGB II. Der reine Wunsch des Einzuges in einen sozialen Wohnraum ist kein Grund der Erforderlichkeit. Für diesen Personenkreis gelten die Rechtsfolgen bei fehlender Erforderlichkeit des § 22 Abs. 1 S. 6 SGB II.

Eine Erforderlichkeitsprüfung ist auch bei Personen vorzunehmen, die außerhalb des gewählten Vergleichsraumes in einen sozialen Wohnraum einziehen möchten. Hier gelten die Rechtsfolgen des § 22 Abs. 4 S. 3 SGB II.

Ob sozialer Wohnraum vorliegt, ist den beigebrachten Unterlagen zu entnehmen. Geht dies hieraus nicht zweifelsfrei hervor, sollen Angaben anhand der Mietbescheinigung ergänzt werden.

2.4 Angemessenheit der Nebenkosten (kalte Betriebskosten)

2.4.1 Umlagefähige Nebenkosten als Teil der Unterkunftskosten

Unterkunftskosten für Mietwohnungen und Wohneigentum enthalten regelmäßig die sogenannten Neben- oder Betriebskosten. Diese stellen ebenfalls Unterkunftskosten im Sinne von § 22 Abs. 1 SGB II dar.

Hierzu kann der Vermieter bestimmte Kosten auf den Mieter umlegen.

Die Umlagefähigkeit von Nebenkosten für Miet- oder Genossenschaftswohnungen erfolgt nach Maßgabe des Bürgerlichen Gesetzbuches und der Betriebskostenverordnung (vgl. § 556 Abs. 1 BGB i.V.m. § 2 BetrKV):

<http://www.gesetze-im-internet.de/betrkv/index.html>.

Zu den umlagefähigen Kosten zählen z.B. die Kosten für (vgl. auch Ziff. II.4.1. der Arbeitshilfe MAGS NRW (früher MAIS)):

- die Müllabfuhr und Straßenreinigung
- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks
- das Wasser und Abwasser
- die Sach- und Haftpflichtversicherung (Wohngebäudeversicherung)
- den Hauswart (Hausmeister)
- die Reinigung und Wartung von Etagenheizungen
- den Betrieb zentraler Warmwasserversorgungseinheiten

- den Betrieb der Gemeinschaftsantennenanlage oder den Betrieb, der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage (sog. Nebenkostenprivileg bis zum 30.06.2024- siehe Punkt 2.2.4)
- die Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- den Betrieb von Personen- und Lastenaufzügen
- die Gartenpflege
- die Beleuchtung der gemeinsam genutzten Gebäudeteile (Flure, Keller, Dachböden etc.)
- die Schornsteinreinigung (soweit nicht in Heizkosten enthalten)

Besitzt das betriebskostenmäßig abgerechnete Gebäude einen gewerblichen, nicht zu Wohnzwecken genutzten Teil, sind die Betriebskosten für diesen Gewerbeteil, gesondert durch den Eigentümer (Vermieter, Verwalter) abzurechnen. Diese Kosten dürfen nicht auf die Betriebskosten für den zu Wohnzwecken bewohnten Teil umgelegt werden.

Die als Bedarf geltend gemachten Betriebskosten sind zu Leistungsbeginn und danach nachlaufend per jährlicher Betriebskostenabrechnung anzufordern und bei der Leistungsberechnung im Rahmen der Angemessenheit zu berücksichtigen.

Nicht umlagefähig nach § 1 BetrKV sind Verwaltungskosten und Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung. Diese Kosten stellen somit auch keine Unterkunftskosten im Sinne des § 22 SGB II dar. Dem Mieter entsteht hinsichtlich dieser Kosten keine Zahlungsverpflichtung dem Vermieter gegenüber, da es bereits an einer Ermächtigung zur Umlage ermangelt.



Bei einer selbstbewohnten Eigentumswohnung können diese Kosten jedoch Berücksichtigung finden. vgl. hierzu Punkt 7.2

2.4.2 Angemessenheit der Nebenkosten (Kalte Nebenkosten)

Als Bedarf im Sinne von § 22 SGB II sind nur die nach Punkt 2.4.1 umlagefähigen Nebenkosten anerkennungswürdig.

Grundlage für die Bemessung der örtlich angemessenen kalten Nebenkosten bildet der Landesbetriebskostenspiegel 2022 des Deutschen Mieterbundes e.V. (www.mieterbund.de).

In Anlehnung an die sozialgerichtliche Rechtsprechung zum angemessenen Wasserverbrauch im Ennepe-Ruhr-Kreis ist von einem monatlichen angemessenen Wasserverbrauch von 3,3 m³ pro Person auszugehen.¹⁰⁸

Sind in der Unterkunft eigene Wasserzähler vorhanden, sind die tatsächlichen Kosten – sofern angemessen – als Teil der KdU in vollem Umfang zu berücksichtigen. Bei unangemessenen Wasserkosten und eigenen Zählern, ist Punkt II.6 zu beachten. Als Grundlage für die Wasserkostenberechnung dient in diesen Fällen die Abrechnung des Vermieters bzw. des Wasserversorgers.

Darüber hinaus wurden aus den Betriebskosten gemäß des Landesbetriebskostenspiegels, die darin angesetzten Werte für Heiz- und Warmwasserkosten herausgerechnet, da diese ge-

sondert bei den Heizkosten bzw. bei der Gewährung eines Mehrbedarfs für Warmwasser Berücksichtigung finden. Überdies sind im Landesbetriebskostenspiegel NRW verschiedenartige Kosten des Hauswartes aufgeführt. So werden bei einem kleineren Grundbetrag der Hauswartkosten zusätzliche Kosten für Gebäudereinigung und Gartenpflege geltend gemacht. Diese finden zu Gunsten des Leistungsberechtigten entsprechende Berücksichtigung. Die Kosten für den großen Hauswart werden daher außer Acht gelassen.

Auf Grundlage der hier vorliegenden Informationen zur Kostenstruktur von Wohnungen im EN-Kreis (wie z.B. den jeweils örtlichen Mietspiegeln, Betriebskostenspiegel für Deutschland, Onlineportalrecherche) erscheint, auch unter Auswertung eigener Bestandsfälle, die Anwendung des BK-Spiegel NRW den tatsächlichen Gegebenheiten im EN-Kreis bzgl. der BK-Kosten-Struktur eher gerecht zu werden.

Somit geht der Ennepe-Ruhr-Kreis davon aus, dass kalte Nebenkosten (nach den genannten Kriterien) als angemessen anzusehen sind, solange sie nicht mehr als 2,07 € pro m² (angemessene Wohnungsgröße) auf Grund des Landesbetriebskostenspiegel NRW 2022 (Datenerfassung 2023/2024) betragen.

2.4.3 Nachzahlungen von Nebenkosten

Nachzahlungen sind insbesondere dann als notwendig anzusehen, wenn und soweit der angemessene Jahresbetrag der Angemessenheitsgrenze (Bruttokaltmiete pro Jahr) nicht überschritten wird.¹⁰⁹ Bei erstmaliger Über-

108. LSG Hamburg 11.01.2007, Az.: L5 B 531/06; SG Köln 16.09.2009, S 17 AS 1/09; SG Gießen 13.10.2006, S 25 AS 420/05

109. BSG, Urteil vom 22.03.2010, Az.: B 4 AS 62/09 R

schreitung sind zunächst die Nachforderungsbeträge zu übernehmen und ggf. ein Kostensenkungsverfahren (Punkt 2.6) einzuleiten.

Die Überschreitung der angemessenen Bruttokaltmiete pro Jahr hat erst Auswirkung, sofern die Überschreitung mehr als 5% beträgt. Erst in diesem Fall stellt sich eine Aufforderung zur Kostensenkung als wirtschaftlich dar und ein Kostensenkungsverfahren ist einzuleiten (siehe Punkt 2.5.6.1).

Demnach ist zu überprüfen, ob die Nachforderung noch übernommen werden kann, indem die angemessene Grundmiete mit den Nebenkosten den tatsächlichen Kosten der Unterkunft (Grundmiete + Nebenkosten) gegenübergestellt werden. Der Differenzbetrag kann dann nachgezahlt werden.

Beispiel:

Die Nachzahlungssumme für die Betriebskosten beträgt 400 €. Dabei handelt es sich um 1 Personenhaushalt aus Witten und die Miete mit den Nebenkosten beträgt 415 € monatlich (Nebenkostenberechnung als Vordruck benutzen).

Berechnung:

Tatsächliche Miete: 415 € x 12 Mo. = 4.980 €

Angemessene Miete: 454 € x 12 Mo. = 5.448 €

Differenzbetrag: 468 €

400 € können demnach übernommen werden.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass der Leistungsberechtigte in der Regel nur die Aufwendungen für Wasser/Abwasser durch seinen Verbrauch beeinflussen kann, wenn eigene Zählgeräte vorhanden sind.

Liegen konkrete Anhaltspunkte für unwirtschaftliches Verhalten vor, ist die hilfebedürftige Person innerhalb einer angemessenen Frist zur Verhaltenskorrektur aufzufordern. Daran kann sich ein Kostensenkungsverfahren anschließen. Bis zu diesem Verfahren sind die tatsächlichen Kosten zu übernehmen.¹¹⁰

Die Leistungsberechtigten sind einmal jährlich aufzufordern, die aktuellen Betriebs- und/ oder Heizkostenabrechnungen beziehungsweise die aktuellen Nachweise über die angefallenen und die anfallenden Kosten für Unterkunft und Heizung einzureichen.

Sofern die Leistungsberechtigten geltend machen, dass sie keine Abrechnungen von Ihrem Vermieter erhalten, ist dies schriftlich mit dem Hinweis darauf, dass die geleisteten monatlichen Abschläge weder zu Nachzahlungen noch zu Guthaben geführt haben, vom Vermieter zu bestätigen. Zugleich ist dies in der Akte zu vermerken.

Im Fall einer notwendigen Nachzahlung von Betriebskosten übernimmt der Leistungsträger den Nachforderungsbetrag in tatsächlicher Höhe. Berechtigte Nebenkostenforderungen des Vermieters stellen im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit einen zu berücksichtigenden Bedarf dar. Der Vermieter verliert nach Versäumung der zwölfmonatigen Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB grundsätzlich seinen Nachzahlungsanspruch. Macht der Vermieter die Nachzahlung erst nach dieser Frist gegenüber dem Mieter geltend, ist dieser (und damit auch der Grundsicherungsträger) nicht mehr zur Nachzahlung verpflichtet. Sind die Betriebskosten unangemessen hoch, kann der

110. LSG BB, Urteil vom 11.11.2010, Az.: L 26 AS 1060/09



Leistungsträger diesbezüglich das Kostensenkungsverfahren einleiten (siehe Punkt: 2.6).

Der Antrag auf Übernahme von Betriebs- und/ oder Heizkostennachzahlungen ist bereits von dem Antrag auf Gewährung von Grundsicherungsleistungen umfasst. Eine separate Antragstellung ist nicht erforderlich. Es handelt sich hierbei um laufende Kosten der Unterkunft und Heizung, die aufgrund gezahlter Abschläge nachträglich abgerechnet werden. Wird die Betriebs- und/ oder Heizkostenabrechnung dem Grundsicherungsträger nicht zeitnah nach Zugang beim Leistungsberechtigten vorgelegt, kann das Begehren auf Übernahme der Nachzahlung daher nicht aufgrund verspäteter Antragstellung abgelehnt werden.¹¹¹

Hat der Leistungsberechtigte die Nebenkostenabrechnung vorgelegt, so wird dies im Falle der Nichtübernahme der Nachzahlung entweder als **Widerspruch**, wenn die 1 Monatsfrist noch nicht abgelaufen ist oder als **Überprüfungsantrag** ausgelegt, wenn mehr als ein Monat seit Erlass des letzten Bewilligungsbescheides oder des Änderungsbescheides vergangen ist. Die Nebenkosten stellen Bedarfe dar, die nur im Zusammenhang mit einem Regelbedarf nach § 20 Abs. 1 SGB II gewährt werden können. Wenn bereits die Nebenkosten im Bewilligungsbescheid oder Änderungsbescheid bewilligt wurden, dann bringt der Leistungsberechtigte durch seine Vorlage der Nebenkostenabrechnung zum Ausdruck, dass zum Zeitpunkt des Erlasses des letzten Bescheides tatsächlich eine unrichtige Rechtsanwendung oder ein anderer Sachverhalt vorgelegen hat. Daher muss geprüft werden, ob sein Antrag auf die Übernahme der Betriebskosten in diesem Fall als ein Wider-

spruch oder ein Überprüfungsantrag ausgelegt wird. Bei Übernahme der kompletten Kosten ist diese Unterscheidung allerdings nicht relevant, weil im Bewilligungsbescheid alles übernommen wird. Die Differenzierung ist insbesondere dann vorzunehmen, wenn ein Teil der Nebenkostennachzahlung oder insgesamt die Nebenkostennachzahlung nicht übernommen wird, weil der Ablehnungsbescheid bzgl. Nebenkostennachzahlung, nachdem die Nebenkosten im Änderungs- oder Bewilligungsbescheid bereits übernommen wurden, nicht statthaft ist.

Im Zusammenhang mit dem Überprüfungsantrag sollte **§ 37 Abs. 2 S. 2 und 3 SGB II** beachtet werden. Diese Regelung galt jedoch nur für Anträge, die bis zum 31.12.2023 gestellt wurden. Da der Zeitraum bereits abgelaufen ist, ist diese Regelung nur im Rahmen des Überprüfungsantrages relevant. Regelungsinhalt ist dort die Frage der „einmaligen“ Hilfebedürftigkeit aufgrund der Aufwendungen für die Bevorratung von Heizmitteln (ohne laufenden Bezug). Der Antrag müsste bis zum Ablauf des dritten Monats nach dem Fälligkeitsmonat gestellt worden sein. Dann wirkte er zurück auf den Fälligkeitsmonat. Hintergrund ist nach der Beschlussempfehlung des Ausschusses für Arbeit und Soziales, dass die erheblichen Energiepreissteigerungen abgefangen werden sollen. Denn anderenfalls wären die Zahlungsverpflichtungen als Schulden zu werten. Eine Schuldenübernahme erfolgt jedoch für nicht laufenden Leistungsbezug nicht, mit der Folge der alleinigen Zuordnung zu § 36 SGB XII.¹¹² Dabei ist zu beachten, dass die Vermögenskarenz gem. § 12 Abs. 3 SGB II nicht greift, wenn Bürgergeld unter Berücksichtigung des Einkommens nur für einen Monat zu erbringen ist.¹¹³

111. vgl. BSG, Urteil vom 22.03.2010, Az.: B 4 AS 62/09 R

Die Übernahme einer Nachzahlung setzt also nicht zwingend voraus, dass der Leistungsbe- rechtigte laufend im Leistungsbezug steht. Die Hilfebedürftigkeit ist auch dann gegeben, wenn sie aufgrund einer Nachforderung aus einer Heiz- und Betriebskostenabrechnung nur **für einen Monat** besteht.¹¹⁴ Die Fiktion aus § 37 Abs. 2 S. 2 und S. 3 SGB II ist allerdings nicht mehr anwendbar. Bei einem bestehenden Mietverhältnis des Leistungsberechtigten gehören auch Nebenkosten, die vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit entstanden sind, aber erst nach deren Eintritt fällig werden, zu den übernahmefähigen Aufwendungen; werden sie in einer Summe fällig (z. B. aus Anlass einer Betriebs- oder Heizkostenabrechnung), gehören sie im Fälligkeitsmonat zum tatsächlichen aktuellen Bedarf.

Sofern ein Vermieter eine Abrechnung direkt übersendet, ist der Leistungsberechtigte aufzufordern, ein gesondertes Schreiben über sein Einverständnis zur Nebenkostenabrechnung zu übersenden. So wird vermieden, dass eine Nebenkostenabrechnung geprüft und bewilligt wird, obwohl der Hilfeempfänger gerade rechtlich gegen die Nebenkostenabrechnung vorgeht. Denn es besteht trotz Fälligkeit einer Betriebskostennachforderung kein aktuell zu deckender Unterkunftsbedarf, wenn der Leistungsbezieher der Nachforderung des Vermieters widerspricht und er damit zum Ausdruck bringt, die Forderung aktuell nicht zu erfüllen.¹¹⁵

Demnach setzt die Übernahme einer Nachzahlung also nicht zwingend voraus, dass zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Abrechnung Hilfebedürftigkeit im Sinne des SGB II gegeben ist. Dies spielt nur dann eine Rolle, wenn die Übernahme einer Nachzahlung einer nicht mehr be-

wohnten Unterkunft begehrt wird.

Nebenkostennachzahlungen einer nicht mehr bewohnten Unterkunft

Eine Betriebskostennachzahlung für eine nicht mehr bewohnte Unterkunft ist nur dann als aktueller Bedarf im Fälligkeitsmonat zu berücksichtigen, wenn

1. der Leistungsberechtigte im Zeitpunkt der tatsächlichen Entstehung der Kosten im Leistungsbezug stand,
2. der Leistungsberechtigte im Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung noch im Leistungsbezug steht,
3. keine anderweitige Bedarfsdeckung eingetreten ist UND
4. der Aufgabe der Wohnung durch den Sozialhilfeträger zugestimmt wurde bzw. hätte zugestimmt werden müssen¹¹⁶ oder in Erfüllung einer Kostensenkungsobliegenheit gegenüber dem Leistungsträger erfolgte.

Eine Bewilligung nach § 22 Abs. 8 SGB II, für die Betriebskostennachzahlung einer nicht mehr bewohnten Unterkunft, scheidet aus.¹¹⁷

In der Konsequenz bedeutet dies, dass eine Bedarfserhöhung nur bei Anerkennung des Nachforderungsbetrages erfolgt. Nur dann kann alleine durch den Nachforderungsbetrag auch eine Hilfebedürftigkeit im Monat der Fälligkeit entstehen. Eine Unterbrechung des

Leistungsbezuges, ob zum Zeitpunkt der Ent-

112. Knickrehm/Roßbach/Waltermann/S. Knickrehm, 8. Aufl. 2023, SGB II § 22 Rn. 17a

113. Luik/Harich/Luik, 6. Aufl. 2024, SGB II § 22 Rn. 98e

114. LSG Berlin-Brandenburg, U. v. 15.11.2018 – L 6 AS 764/16, Berlitt: Neuere Rechtsprechung zu den Kosten der Unterkunft und Heizung im SGB II/SGB XII (Teil 2) in info also 2021,11

115. Sächsisches LSG, Urt. v. 19.12.2023 – L 4 AS 107/20



stehung oder zum Zeitpunkt der Fälligkeit, führt dazu, dass ein Nachzahlungsbetrag nicht übernommen werden kann (siehe auch Punkt 3.3.2 .

Sonderproblem anteilige Abrechnungszeiträume

Grund und Höhe des geltend gemachten Anspruches beurteilen sich einzig nach den tatsächlichen und rechtlichen Verhältnissen des Zeitraumes, dem die Betriebskostennachforderung nach ihrer Entstehung im tatsächlichen Sinne zuzuordnen ist.¹¹⁸

Unproblematisch ist dies in Fällen, in welchen weder eine Leistungsunterbrechung, noch eine Kostensenkung stattgefunden hat. Wurden hingegen unangemessene Kosten der Unterkunft erst nach dem Abrechnungszeitraum auf ein angemessenes Maß gedeckelt, bemisst sich der Nachzahlungsbetrag somit an dem ungedeckelten Abrechnungszeitraum.

In dies gelagerter Betrachtungsweise ist es sachgerecht, auch Nachforderungsbeträge, zumindest anteilig zu berücksichtigen, welche während eines Kostensenkungsverfahrens entstehen und bei welchem ein Umzug gerade nicht vorgenommen wird. Werden damit im Laufe eines Abrechnungszeitraumes (12 Monate) 6 Monate unangemessene KdU erbracht und die restlichen 6 Monate lediglich angemessene KdU (da das Kostensenkungsverfahren abgeschlossen wurde), so wäre ein Nachforderungsbetrag zur Hälfte zu übernehmen.

2.4.4 Nicht weitergeleitete Abschlagszahlungen

Hinsichtlich der Höhe des nachzuzahlenden Betrages ist zu prüfen, inwieweit die Nachzahlung möglicherweise daraus resultiert, dass geschuldete Vorauszahlungen vom Leistungsberechtigten nicht oder nicht vollständig geleistet wurden.

Wird bei der Prüfung einer Nebenkostennachforderung ersichtlich, dass sich diese ganz oder teilweise in nicht weitergeleiteten Abschlagszahlungen begründet, scheidet eine Übernahme der Forderung nicht per se aus.

Ein Anspruch auf Übernahme einer Nachforderung kann ggf. auch teilweise bestehen, obwohl Abschlagszahlungen nicht an den Vermieter geleistet worden sind. Hierzu ist eine Prüfung des Einzelfalles zwingend notwendig.

Folgende Konstellationen sind denkbar:

Nachzahlungsforderung aufgrund nicht weitergeleiteter Abschlagszahlungen

Wird bei der Prüfung einer Nebenkostenabrechnung auffällig, dass Nebenkostenabschläge durch einen Leistungsberechtigten nicht an seinen Vermieter weitergeleitet wurden und resultiert daraus ein Nachzahlungsbetrag, handelt es sich hierbei um Schulden des Kunden gegenüber seinem Vermieter. Die tatsächlichen Kosten der Unterkunft wurden durch das Jobcenter im Rahmen der monatlichen Abschlagszahlungen erbracht. Somit wurde der geltend gemachte Bedarf gedeckt.

Die Übernahme des Nachforderungsbetrages

116. BSG, Urteil vom 30.03.2017, Az.: B 14 AS 13/16 R, BSG Urteil vom 13.07.2017, AZ.: B 4 AS 12/16 R

117. BSG, Urteil vom 25.06.2015, Az.: B 14 AS 40/14 R

118. BSG, Urteil vom 06.04.2011 – B 4 AS 12/10 R; LSG Niedersachsen-Bremen, Urteil vom 13.09.2018, Az.: L 15 AS 19/16)

kann dann lediglich anteilig in Frage kommen, sofern die bereits erbrachten Abschläge, die tatsächlichen KdU im Abrechnungszeitraum nicht decken konnten. Der verbleibende Betrag stellt Schulden gegenüber dem Vermieter dar, aus welchem der Kunde kein Anrecht auf Übernahme durch das Jobcenter hat.

Hinsichtlich der ausstehenden Summe ist ein Bescheid entweder nach § 44 SGB X zu erlassen oder im Falle des Widerspruchs der Widerspruch an die Widerspruchsstelle abzugeben (je nachdem, ob eine Monatsfrist für den Widerspruch seit Erlass des letzten Änderungsbescheides oder Bewilligungsbescheides abgelaufen ist oder nicht- siehe Punkt 2.4.3). Dabei ist dem Leistungsberechtigten die individuelle Abschlagsberechnung zu vermitteln. Darüber hinaus ist er auf die Möglichkeit eines Darlehens hinzuweisen, welches jedoch separat zu beantragen ist. Eine Darlehensvergabe von Amts wegen ist nicht zulässig, da für den Kunden eine Rückzahlungsverpflichtung entsteht. Diese steht im Gegensatz zu der eigentlich zuschussweise begehrten Leistung und wirkt sich nicht mehr begünstigend gegenüber dem Antragsteller aus.

Das unter Umständen zu gewährenden Darlehen richtet sich dabei nicht nach § 22 Abs. 8 SGB II, denn eine bestehende Nachzahlungsforderung berechtigt den Vermieter nicht zu einer fristlosen Kündigung (§ 543 BGB), selbst dann nicht, wenn der Mieter mit der Zahlung der Nachforderung in Verzug gerät. Etwas anderes gilt, soweit der Mieter mit Zahlung der Miete selbst rückständig wird.

Entsprechend käme ein Darlehen gemäß § 24 Abs. 1 SGB II in Betracht.

Aus einem solchen Sachverhalt heraus ergibt sich nicht unmittelbar aus dem Wortlaut des § 22 Abs. 7 SGB II die Möglichkeit auf eine Direktzahlung umzustellen und die Abschlagszahlungen direkt an den Vermieter zu erbringen, um die zukünftige Zahlung tatsächlich sicherzustellen. § 22 Abs. 7 SGB II sieht diese Konstellation in seiner Aufzählung nicht vor. Der Katalog des § 22 Abs. 7 SGB II ist jedoch nicht abschließend, sodass insbesondere die dort genannten Sachverhalte zu einer Direktzahlung führen.

Aus der Intention der Fallgestaltungen zu Nr. 3 und 4 geht der Wille des Gesetzgebers, eine generell zweckentsprechende Verwendung der Mittel sicherstellen zu wollen, bereits hervor. So drängt es sich auch in Fällen von nicht weitergeleiteten Abschlagszahlungen auf, zukünftige Leistungen für die Unterkunft direkt an den Vermieter zu erbringen.

Eine Direktzahlung nach § 22 Abs. 7 S. 2 SGB II ist damit für die Zukunft vorzunehmen. Davor ist allerdings eine Anhörung gem. § 24 SGB X durchzuführen, da die Direktzahlung einen Eingriff in die Dispositionsfreiheit des Leistungsberechtigten darstellt (siehe Punkt 9).

Zu unterscheiden ist an dieser Stelle, ob tatsächlich nur die Nebenkostenabschläge nicht erbracht worden sind oder aber gemeinsam mit der Kaltmiete diese nicht weitergeleitet wurden. Wurden Nebenkostenabschläge und Kaltmiete (Bruttokaltmiete) nicht an den Vermieter erbracht, berechtigt dies unter Umständen doch zu einer fristlosen Kündigung des Miet-



verhältnisses. Ist dies zutreffend, richtet sich ein Darlehen wiederum nach § 22 Abs. 8 SGB II und eine Direktzahlung nach § 22 Abs. 7 S. 3 Nr. 1 SGB II ist vorzunehmen.

Zu geringes Guthaben aufgrund nicht weitergeleiteter Abschlagszahlungen

Grundsätzlich ist Guthaben aus einer Betriebskostenabrechnung als Ausgabenminderung den Kosten der Unterkunft und Heizung des Folgemonats der Vergütung oder der Gutschrift zuzuschreiben.

Sofern durch den SGB II Träger bereitgestellte Abschläge nicht an den Vermieter weitergeleitet werden, kann sich hierdurch unter Umständen auch ein geringeres Guthaben am Ende des Abrechnungszeitraumes ergeben.

Im Zuge des Grundsatzes vorhandener und bereiter Mittel, kann eine Berücksichtigung des Guthabens nach § 22 Abs. 3 SGB II nur in der vom Vermieter bezifferten Höhe erfolgen.

Die Berücksichtigung eines fiktiven Guthabens, welches bestehen würde, wären alle Abschläge entsprechend weitergeleitet worden oder die nachträgliche Korrektur der Abschlagsbeträge für die Vergangenheit, sind nicht zulässig, denn die Nichtweiterleitung lässt diesen Bedarf auch nicht nachträglich entfallen.

Unter Vorliegen der Voraussetzungen des § 34 Abs. 1 S. 1 SGB II ist in solchen Fällen ein Kostenersatzanspruch gelten zu machen.

Auch in dies gelagerten Fällen ist zukünftig eine Direktzahlung einzurichten, um die zweckent-

sprechende Verwendung der Abschlagsbeträge sicherzustellen. Davor ist allerdings eine Anhörung gem. § 24 SGB X durchzuführen, da die Direktzahlung einen Eingriff in die Dispositionsfreiheit des Leistungsberechtigten darstellt (siehe Punkt 9).

2.5 Karenzzeit

Die zum 01.01.2023 eingeführte Karenzzeit soll dazu dienen, dass in den ersten zwölf

Monaten des Leistungsbezuges der Fokus auf die (Wieder-) Eingliederung in Arbeit gelegt werden kann und kein Leistungsberechtigter sich in der Zeit noch zusätzlich um eine andere Wohnung kümmern muss. Die Länge der Karenzzeit berücksichtigt, dass in dieser Zeit eine baldige Eingliederung und Überwindung der Hilfebedürftigkeit eher wahrscheinlich ist.

2.5.1 Allgemeines

Das Ziel der Karenzzeit ist, das Grundbedürfnis bzgl. des Wohnens zu schützen. Die Karenzzeit dient, wie die entsprechende Karenzzeit bei der Vermögensberücksichtigung, auch als Anreiz, die Hilfebedürftigkeit innerhalb des ersten Jahres zu überwinden. Die mit dem Leistungsbezug nach dem SGB II oftmals einhergehende Sorge, dass ab Leistungsbeginn unmittelbar die Familienwohnung gefährdet ist, wird den Betroffenen genommen. Zugleich sorgt sie nach der Vorstellung des Gesetzgebers für mehr Rechtssicherheit, da die Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten in der Praxis mit nicht unerheblicher Rechtsunsicherheit

behaftet ist. Etwaige Widerspruchs- und Klageverfahren sollen so für die Dauer der Karenzzeit möglichst vermieden werden.

Deshalb werden die Aufwendungen für die Unterkunft innerhalb des ersten Jahres des Leistungsbezugs in tatsächlicher Höhe als Bedarf anerkannt, § 22 Abs. 1, S 3 SGB II. Unerheblich sind dabei Grund und Höhe der Überschreitung der Angemessenheitsgrenze. Eine Ausnahme kann gemacht werden, wenn die Kosten der Unterkunft so hoch sind, dass es mit den Grundsätzen von Treu und Glauben nicht vereinbar ist (sog. Luxuswohnungen).¹¹⁹ Anders als bei § 67 Abs. 3 SGB II (galt während der pandemische Lage bis zum 31.12.2022) wird die Angemessenheit nicht fingiert, sondern während der Karenzzeit wird die Angemessenheitsprüfung ausgesetzt.¹²⁰

2.5.2 Beginn und Unterbrechung

Die Karenzzeit **beginnt** ab Beginn des Monats, für den erstmals Leistungen nach dem SGB II bezogen werden, § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II.

Die Karenzzeit gilt für ein Jahr. Sie knüpft nicht an den Bewilligungszeitraum an. Je nach gewählter Dauer des Bewilligungszeitraumes ist es möglich, dass die Karenzzeit während des laufenden Bewilligungszeitraumes endet. Um dies zu vermeiden, kann der Bewilligungszeitraum verkürzt und an die Dauer der Karenzzeit angepasst werden.

Zu beachten ist hier die **Übergangsregelung des § 65 Absatz 3 SGB II**, wonach die Karenzzeit für alle Fälle im laufenden Leistungsbezug, in

denen die tatsächlichen Kosten als Bedarf anerkannt wurden, am 01.01.2023 begann und am 31.12.2023 endete.

Wird der Leistungsbezug in der Karenzzeit für mindestens einen Monat **unterbrochen**, verlängert sich die Karenzzeit um volle Monate ohne Leistungsbezug. Sie beginnt erst erneut zu laufen, wenn der Leistungsbezug für mindestens drei Jahre unterbrochen war (siehe § 22 Abs. 1 S. 4, 5 SGB II). Die Karenzzeit soll also kalendermonatsweise berechnet werden. Tage- oder wochenweise Unterbrechungen werden nicht berücksichtigt, wenn sie nicht einen Kalendermonat abdecken; einzelne Unterbrechungen können auch dann nicht tage- oder wochenweise zusammengerechnet werden, wenn sie insgesamt länger als 30 Tage (§ 41 Abs. 1 Satz 2 SGB II) wären.¹²¹

2.5.3 Keine Geltung der Karenzzeit

Auf die Bedarfe für Heizung finden die Regelungen zur Karenzzeit keine Anwendung. Dies gilt sowohl für Mieterinnen und Mieter als auch für Leistungsberechtigte, die eine eigene Immobilie selbst bewohnen.

Für unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum gelten die Vorschriften zur Karenzzeit ebenfalls nicht, § 22 Abs. 2 S. 3 SGB II.

119. Vgl. Luik/Harich/Luik, 6. Aufl. 2024, SGB II § 22 Rn. 98 b
120. Luik/Harich/Luik, 6. Aufl. 2024, SGB II § 22 Rn. 98a

121. Münder/Geiger/Lenze, SGB II, 8. Auflage 2023, Rn: 159



Nach § 65 Absatz 6 SGB II gilt die seit dem 01.01.2023 geltende Karenzzeit nicht in den Fällen, in denen in einem der vorangegangenen Bewilligungszeiträume für die aktuell bewohnte Unterkunft die angemessenen und nicht die tatsächlichen Aufwendungen als Bedarf anerkannt wurden (sog. gedeckelte Fälle).

2.5.4 Karenzzeit innerhalb einer neu zusammengesetzten Bedarfsgemeinschaft

Fraglich ist, wie sich der Zuzug einer Person in die Bedarfsgemeinschaft mit unangemessenen KdU im Hinblick auf die Dauer und das Ende der Karenzzeit auswirkt.

Es ist bislang nicht abschließend geklärt, ob der Zuzug einer Person in die Bedarfsgemeinschaft zum individuellen (Neu-)Beginn der Karenzzeit bei jedem Bedarfsmitglied führt (sog. Individualprinzip) oder ob die Karenzzeit des BG-Mitglieds entscheidend ist, die zuerst abläuft (sog. haushaltsbezogene Lösung).

In der Mehrheit der Fälle wird eine bislang unangemessene Unterkunft durch den Zuzug von einer weiteren (oder mehreren) Personen angemessen werden, so dass sich die Frage nach dem Ende verschiedener Karenzzeiten in der Praxis meist nicht stellen wird.

Nur in den Fällen, in denen die Unterkunftsufwendungen trotz Zuzug oder Geburt einer oder mehrere Personen unangemessen bleiben, ist eine Klärung der Verfahrensweise erforderlich.

Eine vergleichbare Situation konnte bereits im bisherigen Recht auftreten, wenn ein Kostenkürzungsverfahren bereits wirksam abge-

schlossen war und eine oder mehrere Personen hinzugezogen sind, ohne dass hierdurch die Unterkunftsufwendungen für den neuen Haushalt angemessen wurden.

Leistungen nach dem SGB II liegen stets individuelle Ansprüche der einzelnen Personen zu Grunde, unabhängig davon, ob die leistungsberechtigte Person alleine oder gemeinsam mit anderen Personen zusammenlebt. Ebenso individuell sind die Bedarfe für Unterkunft und Heizung zu betrachten. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundessozialgerichts¹²² sind die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung grundsätzlich nach der Zahl der im Haushalt lebenden Personen aufzuteilen (Kopfteilprinzip) und den Haushaltsmitgliedern kopfteilig als Bedarf zuzuordnen, sofern die Unterkunft von mehreren Personen gemeinsam bewohnt wird. Die Aufwendungen werden dabei unabhängig vom Alter und Nutzungsintensität pro Kopf aufgeteilt. Dies gilt auch dann, wenn einzelne Haushaltsmitglieder selber nicht im Leistungsbezug stehen.

Die Regelungen für die Karenzzeit normieren keine Durchbrechung des Individualprinzips. Die Karenzzeitregelungen sind daher individualisiert je Person anzuwenden. Infolge der gleichlautenden Regelungen im SGB II und SGB XII gilt dies auch für Haushalte, bei dem ein Teil der Personen Leistungen nach dem SGB II bezieht, während ein anderer Teil Leistungen nach dem SGB XII erhält.

In Haushaltsgemeinschaften, bei denen die Leistungsbewilligung für alle Personen der Haushaltsgemeinschaft ab demselben Datum erfolgt, führt dies zu keinen Konflikten, da die individuelle Karenzzeit gleichzeitig beginnt.

122. BSG, Urteil vom 24.02.2011, B 14 AS 61/10 R, BSG, Urteil vom 14.2.2018 - B 14 AS 17/17 R, BSG, Urteil vom 27.1.2021 - B 14 AS 35/19 R

Ist dies nicht der Fall, kann die individualisierte Betrachtung dazu führen, dass die Karenzzeiten der Haushaltsmitglieder zu unterschiedlichen Zeitpunkten enden.

Sofern eine Kostensenkungsaufforderung in diesen Fällen nicht bereits nach § 22 Abs. 1 S. 10 SGB II aus Wirtschaftlichkeitserwägungen unterbleibt, treten nach Auffassung des BMAS Unzumutbarkeitsaspekte stärker in den Vordergrund. Das BMAS hält die Senkung der Aufwendungen für andere Haushaltsmitglieder für unzumutbar, solange noch bei einer Person der Haushaltsgemeinschaft die Karenzzeit läuft.¹²³ Diese Vorgehensweise hat darüber hinaus den Vorteil, dass die Kostensenkung für alle Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft zur gleichen Zeit umgesetzt wird. Für eine haushaltsbezogene Prüfung der Karenzzeit gibt es nach dieser Ansicht im Gesetz keine Grundlage.

Demnach ist die Karenzzeit also für jede Person in der Bedarfsgemeinschaft gesondert zu bestimmen¹²⁴ und eine etwaige Unzumutbarkeit in die Erwägungen einzubeziehen.

2.5.5 Tod innerhalb der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft

Verstirbt ein Mitglied der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft und waren die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung zuvor angemessen, ist die Senkung der Aufwendungen für die weiterhin bewohnte Unterkunft für die Dauer von mindestens zwölf Monaten nach dem Sterbemonat nicht zumutbar (§ 22 Abs. 1 S. 9 SGB II).

Die Regelung in § 22 Abs. 1 S. 9 SGB II, mindestens zwölfmonatige Nichtzumutbarkeit der Senkung der Aufwendungen für die weiterhin bewohnte Unterkunft im Todesfall eines Mitglieds der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft, kann nicht mit der Regelung in Abs. 1 S. 2 ff. kombiniert und der Zeitraum entsprechend verlängert werden. § 22 Abs. 1 S. 9 greift nur, wenn die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung **davor angemessen** war.¹²⁵ Das heißt, wenn ein Haushalt von der Karenzzeit bereits profitiert, sodass während dieser die tatsächlichen unangemessenen Aufwendungen für Unterkunft in voller Höhe als Bedarf anerkannt werden und stirbt dann ein Haushaltsmitglied, kommt die Regelung des § 22 Abs. 1 S. 9 SGB II daher nicht zur Anwendung.

Beispiel:

Das Ehepaar A und B bezieht seit dem 1. April 2023 erstmals SGB II-Leistungen. Die beiden leben in einer Wohnung, die nach den Vorgaben des zuständigen Jobcenters für zwei Personen unangemessen ist. Zu Beginn des Leistungsbezugs informiert das Jobcenter A und B über die Unangemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft, über die bis zum 31. März 2024 laufende Karenzzeit und das Kostensenkungsverfahren im Anschluss an die Karenzzeit. B verstirbt am 5. Juni 2023. Da die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bis zum Tod von B unangemessen waren, greift die Regelung des § 22 Abs. 1 S. 9 SGB II nicht ein. A wird noch bis zum Ablauf ihrer Karenzzeit am 31. März 2024 vor einer Kostensenkung geschützt. Im Anschluss an die Karenzzeit ist ein Kostensenkungsverfahren durchzuführen.

123. Schreiben vom MAGS vom 06.07.2023, „Hinweise des BMAS zur Karenzzeit bei Mehrpersonenhaushalten“

124. MAGS Schreiben vom 10.01.2023, E-Mail vom 18.07.2023 von MAGS

125. Luik/Harich/Luik, 6. Aufl. 2024, SGB II § 22 Rn. 98f



Beispiel:

Das Ehepaar C und D bezieht ab dem 1. Februar 2023 erstmalig SGB II-Leistungen. Sie leben in einer Wohnung, die für zwei Personen nach den Vorgaben des zuständigen Jobcenters angemessen ist. Die Karenzzeit von C und D beginnt am 1. Februar 2023 zu laufen und würde somit (ohne Unterbrechung des Leistungsbezuges) am 31. Januar 2024 enden. Da die Prüfung der Angemessenheit zu Beginn des Leistungsbezuges im Februar 2023 die Angemessenheit der Wohnkosten ergibt, entfaltete die Karenzzeiten keine Wirkung und es muss auch keine Information an C und D nach § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II erteilt werden. Verstirbt nun D am 5. Juni 2023, greift zugunsten von C die Regelung nach § 22 Abs. 1 S. 9 SGB II ein, wonach es C für mindestens 12 Monate, mithin bis mindestens 30. Juni 2024 nicht zuzumuten ist, seine Aufwendungen für die Unterkunft auf das (neu angemessene) Maß für eine Person zu senken.¹²⁶

2.5.6 Umzug während der Karenzzeit

Keine Karenzzeit gilt für nicht erforderliche Umzüge, § 22 Abs. 1 S. 3, 2 HS SGB II. Das Spannungsverhältnis zwischen dem Gebot, während der Karenzzeit die tatsächlichen Unterkunfts-kosten bei der Bedarfsberechnung zu berücksichtigen und der aus Gründen der Kostenbegrenzung vorgesehenen Deckelung auch in Fällen der Nichtüberschreitung der Angemessenheitsgrenze (Kostendeckelung auf die bisherigen KdU im Vergleichsraum) löst § 22 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 2 SGB II nunmehr zugunsten der Kostendeckelung auf. Unnötige Mehrkosten wegen Umzügen, die unter Ausnutzung der Regelungen zur Karenzzeit erfolgen, sollen ver-

mieden werden. Das Ziel der Karenzzeit, den räumlichen Lebensmittelpunkt von SGB II-Leistungsberechtigten bei Eintritt in den Leistungsbezug effektiver zu schützen, verliert bei einem **Umzug** während des Leistungsbezuges an Gewicht. Dabei werden auch Umzüge zu einem Zeitpunkt erfasst, zu dem der Leistungsbezug nach Beginn der Karenzzeit unterbrochen und deren Ablauf gehemmt ist.¹²⁷ Innerhalb der Karenzzeit werden nach einem Umzug höhere als angemessene Aufwendungen nur dann als Bedarf anerkannt, wenn das Jobcenter die Anerkennung vorab zugesichert hat, § 22 Abs. 4 S. 2 SGB II. Mit dieser Norm hat der Gesetzgeber auf die uneinheitliche Rechtsprechung zu § 67 Abs. 3 SGB II reagiert (vgl. einerseits SchIHLSG 23.3.2022 – L 6 AS 28/22 B ER; andererseits LSG LSA 7.3.2022 – L 4 AS 40/22 B ER, BeckRS 2022, 4093).¹²⁸

Beschließen also zwei (oder mehrere) Personen künftig gemeinsam in einer Unterkunft zu leben und es erfolgt deswegen für mindestens eine Person ein Wechsel der Unterkunft, wird durch die Regelung in § 22 Abs. 4 S. 2 SGB II verhindert, dass nach dem Umzug höhere als angemessene Aufwendungen als Bedarf anerkannt werden müssen (Ausnahme: Zustimmung des Jobcenters zu den unangemessenen Aufwendungen).

Dabei ist zwischen Umzügen innerhalb des Vergleichsraums (§ 22 Abs. 1 Satz 3 Hs. 2 SGB II) und außerhalb des Vergleichsraums (§ 22 Abs. 4 Satz 2 SGB II) zu unterscheiden.

126. vgl. Hinweise von BMAS zur Karenzzeit bei Mehrpersonenhaushalten vom 06.07.2023

127. Münder/Geiger/Lenze, SGB II, 8. Auflage 2023, Rn. 165-167
128. Luik/Harich/Luik, 6. Aufl. 2024, SGB II § 22 Rn. 98d

2.5.7 Beispiele zur Berechnung der Karenzzeit

Beispiel 1:

Erstmaliger Antrag auf Bürgergeld am 04.02.23, Bewilligung ab 01.02.23 mit Bescheid vom 03.03.23

Beginn der Karenzzeit: 01.02.23, Ende der Karenzzeit: 31.01.24

Beispiel 2:

Erstmaliger Antrag auf Bürgergeld am 28.03.23, Haftentlassung des Leistungsberechtigten am 25.03.23, Bewilligung ab 25.03.23 mit Bescheid vom 02.04.23

Beginn der Karenzzeit: 01.03.23, Ende der Karenzzeit: 28.02.24

Beispiel 3:

Erstmaliger Antrag auf Bürgergeld am 04.02.23, Ablehnung mit Bescheid vom 27.02.23 ab dem 01.02.2023; der Klage gegen den Ablehnungsbescheid vom 27.02.23 in der Fassung des Widerspruchsbescheides vom 04.04.23 wird durch das Sozialgericht mit Urteil vom 28.09.23 in vollem Umfang stattgegeben.

Beginn der Karenzzeit: 01.02.23, Ende der Karenzzeit: 31.01.24

Beispiel 4:

Erstmaliger Leistungsbezug ab 01.02.23, Karenzzeit vom 01.02.23 bis zum 31.01.24.

In der Zeit vom 01.05.23 bis zum 30.09.23 erhält die Leistungsberechtigte wegen Aufnahme einer befristeten Erwerbstätigkeit mit bedarfsdeckendem Einkommen keine Leistungen.

Mai 2023 bis September 2023 (= 5 volle Monate) werden nicht in die einjährige Karenzzeit eingerechnet, sondern an das ursprüngliche Ende der Karenzzeit angehängt. Neues Ende der Karenzzeit: 30.06.24.

Beispiel 5:

Erstmaliger Leistungsbezug ab 01.02.23, Karenzzeit vom 01.02.23 bis zum 31.01.24.

In der Zeit vom 15.03.23 bis zum 17.06.23 erhält die Leistungsberechtigte wegen einer Inhaftierung keine Leistungen (3 Monate). Nach der Inhaftierung werden die Leistungen ab 18.06.23 wiederaufgenommen. Diese 3 Monate werden nicht in die einjährige Karenzzeit eingerechnet, sondern an das ursprüngliche Ende der Karenzzeit angehängt. Neues Ende der Karenzzeit: 30.04.24.

Beispiel 6:

Erstmaliger Leistungsbezug ab 01.02.23, Karenzzeit vom 01.02.23 bis zum 31.01.24.

In der Zeit vom 15.03.23 bis zum 10.04.23 erhält der Leistungsberechtigte wegen einer Inhaftierung keine Leistungen. Nach der Inhaftierung werden die Leistungen ab 11.04.23 wiederaufgenommen.

In die Zeit vom 15.03.23 bis 10.04.23 fällt kein voller Monat ohne Leistungsbezug.

Die Karenzzeit wird nicht verlängert und endet weiterhin am 31.01.24.



Beispiel 7:

Leistungsbezug seit dem 01.01.2015, Übernahme der ausschließlich angemessenen Kosten der Unterkunft in dem Zeitraum vom 01.01.2016 - 31.12.2021, Erhöhung der Angemessenheitsgrenzen zum 01.01.2022, Übernahme der tatsächlichen (und inzwischen angemessenen) Kosten der Unterkunft seit dem 01.01.2022 und seit dem 01.01.2023 wieder unangemessen.

Auch wenn in einem der vorangegangenen Bewilligungszeiträume für die aktuell bewohnte Unterkunft die angemessenen und nicht die tatsächlichen Aufwendungen als Bedarf anerkannt wurden, ist für die leistungsberechtigte Person für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 eine Karenzzeit anzuerkennen.

Beispiel 8:

Erstmaliger Antrag auf Bürgergeld am 04.02.23, Bewilligung ab 01.02.23 mit Bescheid vom 03.03.23, 12.05.2023 Zuzug der Lebenspartnerin, die bisher keine SGB II Leistungen erhalten hat.

Person 1 (Hauptmieter): Beginn der Karenzzeit: 01.02.23, Ende der Karenzzeit: 31.01.24

Lebenspartnerin: Beginn der Karenzzeit: 01.05.23, Ende der Karenzzeit: 30.04.24 (Individualprinzip). Bis zum 30.04.2024 sind die Kostensenkungsbemühungen nicht zumutbar (siehe Punkt 2.5.4).

Beispiel 9:

Erstmaliger Antrag auf Bürgergeld am 04.02.23, Bewilligung ab 01.02.23 mit Bescheid vom 03.03.23, 12.05.2023 Geburt und Einzug des Kindes.

Elternteil (Hauptmieter): Beginn der Karenzzeit: 01.02.23, Ende der Karenzzeit: 31.01.24

Kind: Beginn der Karenzzeit: 01.05.23, Ende der Karenzzeit: 30.04.24 (Individualprinzip-Kostensenkungsbemühungen bis zum 30.04.2024 unzumutbar). Wichtig ist zu beachten, dass im Kostensenkungsverfahren die Angemessenheitswerte auf die entsprechende Anzahl der BG-Mitglieder angepasst werden (siehe Punkt 2.5.4).

Beispiel 10:

Person 1 (seit 01.01.2023 durchgehend im Leistungsbezug) und Person 2 (bisher kein SGB II Leistungsbezug) mieten gemeinsam ab dem 01.02.2024 eine Wohnung. Person 2 hat ab dem 01.02.2024 ebenfalls einen SGB II-Leistungsanspruch.

Person 1: Beginn der Karenzzeit: 01.01.23, Ende der Karenzzeit: 31.12.23

Person 2: Beginn der Karenzzeit: 01.02.24, Ende der Karenzzeit: 31.01.25. Da das Kostensenkungsverfahren bei Person 1 noch nicht abgeschlossen war, sind die Kostensenkungsbemühungen bis zum 31.01.2025 unzumutbar.

2.6 Kostensenkungsverfahren u. Übernahme unangemessener Unterkunftskosten

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden nach Ablauf der Karenzzeit nur in angemessener Höhe bei der Leistungsberechnung anerkannt, §§ 22 Abs. 1 SGB II.

Überschreiten die tatsächlichen Unterkunftskosten die angemessenen Unterkunftskosten, sind sie regelmäßig nur noch für sechs Monate zu übernehmen. Von Ausnahmefällen abgesehen, wird diese Frist erst durch eine Kostensenkungsaufforderung in Gang gesetzt, die den Leistungsberechtigten als „warnender“ Hinweis auf die Rechtslage ohne Regelungsgehalt über die drohende Leistungsabsenkung aufklärt.¹²⁹

Ein **Kostensenkungsverfahren** ist nur einzuleiten, wenn

- die tatsächlichen Unterkunftskosten die Angemessenheitsgrenze überschreiten (siehe Anlage 3),
- keine hinreichenden Gründe im Rahmen der konkreten Angemessenheitsprüfung im Einzelfall vorliegen (siehe Punkt 2.3.5.2 und 2.3.5.3),
- Angemessener Wohnraum zur Verfügung steht (siehe auch Punkt 2.3.5.4 und 2.6.1),
- ein Wohnungswechsel möglich ist
- ein Wohnungswechsel zuzumuten ist und (siehe Punkt 2.6.2)
- ein Wohnungswechsel wirtschaftlich wäre (siehe Punkt 2.6.3).

Dabei ist insbesondere zu beachten, dass unangemessene Kosten der Unterkunft nach Ablauf der einjährigen Karenzzeit für weitere sechs

Monate zu übernehmen sind, da der Zeitraum der Karenzzeit nicht auf die Frist zur Kostensenkung anzurechnen ist (§ 22 Abs. 1 S. 1-7 SGB II). Kostensenkungsbemühungen können erst nach Ablauf der einjährigen Karenzzeit erwartet werden.

Auch ist ein Kostensenkungsverfahren nicht einzuleiten, wenn es sich bei der Unterkunft um öffentlich geförderten, sozialen Wohnraum handelt (siehe auch Punkt 2.3.7).

Wird zur Kostensenkung aufgefordert, hat diese Aufforderung gegenüber dem Leistungsberechtigten schriftlich und mit einer entsprechenden Begründung zu erfolgen.

Die Frist des § 22 Abs. 1 S. 7 SGB II beginnt mit dem Zeitpunkt der **Kenntnis** der leistungsberechtigten Person von ihrer Kostensenkungsobliegenheit.¹³⁰ Aus diesem Grund sollte die Mitteilung über die Entscheidung zur beabsichtigten Kostensenkung, entweder persönlich gegen Empfangsbekanntnis übergeben oder mit Postzustellungsurkunde übersandt werden.

Das **BSG** verlangt „für die Wirksamkeit einer Kostensenkungsaufforderung, dass die leistungsberechtigte Person Kenntnis davon hat, dass ihn die Obliegenheit zu Kostensenkungsmaßnahmen trifft. Dies erfordert insbesondere die Angabe des angemessenen Mietpreises und damit die Kenntnis der **Differenz zu den tatsächlichen Kosten**.“¹³¹

Verfahrensrechtlich erfolgt die Aufforderung zur Kostensenkung in der Regel in einem **zweistufigen Verfahren**:

¹³¹ BSG, Urteil vom 01.06.2010, Az.: 84 AS 78/09 R



- **„Mitteilung Kostensenkung Schreiben 1 mit Karenz- oder ohne Karenzzeit“** (kommt darauf an, ob die Karenzzeit bereits abgelaufen ist oder noch nicht), zeitgleich mit Erstbescheid samt Textbaustein („**ZB-KdU Mitteilung Kostensenkung mit Karenzzeit und ohne Karenzzeit**“)
- **Absenkungsentscheidung im darauffolgenden Bewilligungsbescheid mit dem Textbaustein „ZB-KdU Entscheidung zur Kostensenkung“**

Bei der „Mitteilung über die Kostensenkung Schreiben 1“ handelt es sich um eine reine Information mit Schutz- und Warnfunktion zum Auskunftsstichtag und nicht um eine vorweggenommene Kostensenkungsaufforderung (kein Verwaltungsakt).

Kurz vor Ablauf der Karenzzeit sollte man dann die **„Mitteilung Kostensenkung Schreiben 2 mit Karenzzeit“** verschicken, damit der Leistungsberechtigte informiert wird, dass die Karenzzeit abgelaufen ist und jetzt die Kostensenkungsfrist anfängt zu laufen.

In Ausnahmefällen ist eine Anhörung vorzunehmen. Wird seitens des eLB ein Umzug zur Kostensenkung angezeigt, ist auch das „Umzug Merkblatt“ entsprechend bekannt zu geben.

Ergeht seitens des Leistungsberechtigten eine Äußerung auf das Mitteilungsschreiben und werden **Gründe** angeführt, welche aus Sicht des Leistungsberechtigten von einer Kostensenkung absehen lassen, sind die Besonderheiten des Einzelfalles entsprechend zu würdigen und dem Leistungsberechtigten das Ergebnis

der Würdigung mitzuteilen. Wird aufgrund der Unmöglichkeit der Kostensenkung aus rechtlichen oder persönlichen Gründen von einer Kostensenkung abgesehen, ist der Leistungsberechtigte mit „freiem Brief“ hierüber zu informieren. Können die vorgetragenen Gründe nicht zu einem Absehen der Kostensenkung führen, ist dies im Rahmen des folgenden Bewilligungsbescheides mit Absenkungsentscheidung zu begründen.

Die Kostensenkungsentscheidung ist insbesondere nicht anhand eines eigenständigen Verwaltungsaktes, sondern ausschließlich im Rahmen eines regulären Bewilligungsbescheides zu treffen. Es ist bereits keine Ermächtigungsgrundlage für den Erlass eines entsprechenden feststellenden Verwaltungsaktes ersichtlich. Eine solche ist wegen des Vorbehalts des Gesetzes nach § 31 SGB I aber zwingend erforderlich. Als Ermächtigungsgrundlage kommt insbesondere nicht § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II in Betracht.¹³²

Der Bewilligungszeitraum richtet sich entsprechend nach dem eingeleiteten Kostensenkungsverfahren. So ist dieser gemäß § 41 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 SGB II regelmäßig auf 6 Monate zu verkürzen, wenn die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung unangemessen sind (in der Textergänzung des Bescheides begründen). Dies gilt auch nach Abschluss des Senkungsverfahrens. Hier sieht der Gesetzgeber eine höhere Handlungsdichte, da der Leistungsberechtigte gehalten sein wird, seine Kosten doch jederzeit senken zu wollen. Das Vorliegen eines Vorläufigkeitsgrundes nach § 41a Abs. 1 SGB II wird durch die Unangemessenheit der Unter-

¹³² SG Dortmund, Urteil v. 04.12.2017, Az.: S 19 AS 4869/16

kunftskosten oder durch das eingeleitete Kostensenkungsverfahren nicht begründet.

Unangemessenheit der Unterkunfts-kosten bei Erst- oder Folgeantrag

Wird eine Unangemessenheit der Unterkunfts-kosten in der Prüfung eines Neufalles oder im Rahmen eines Weiterbewilligungsantrages auffällig, so hat bei Vorliegen aller Voraussetzungen, eine endgültige (sofern kein anderer Grund der Vorläufigkeit, bspw. schwankendes Einkommen vorliegt) Bewilligung für 6 Monate zu erfolgen. Die Verkürzung des Bewilligungszeitraumes auf 6 Monate ergeht unter dem Hinweis auf § 41 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 SGB II und der Begründung der Unangemessenheit der Unterkunfts-kosten (Textbaustein: „ZB-KdU Mitteilung Kostensenkung mit Karenzzeit oder ohne Karenzzeit“ - kommt darauf an, ob die Karenzzeit bereits abgelaufen ist oder noch nicht).

Zugleich ist das Mitteilungsschreiben zur Kostensenkung („Mitteilung Kostensenkung Schreiben 1 mit Karenzzeit oder ohne Karenzzeit“) an den Leistungsempfänger zu versenden.

Nimmt der Leistungsempfänger während des dann laufenden Bewilligungszeitraumes eine Kostensenkung vor (bspw. durch Einigung mit seinem Vermieter), stellt dieses eine Änderung in den tatsächlichen und rechtlichen Verhältnissen dar. Die Anpassung erfolgt als Änderungsbescheid gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 SGB X.

Hat der Leistungsberechtigte eine Kostensenkung bis zum Ablauf des Bewilligungszeitraumes nicht vorgenommen, erfolgt für den anstehenden Bewilligungszeitraum eine

Kostensenkung auf die angemessenen Unterkunfts-kosten. Die Kostensenkungsentscheidung ist in der Begründetheit des Bewilligungsbescheides zu verorten (Textbaustein: „ZB KdU-Entscheidung zur Kostensenkung“).

Da eine Kostensenkungsentscheidung in dieser Konstellation immer gemeinsam mit einem Erstbescheid ergeht, wird in die Rechte eines Beteiligten nicht eingegriffen. Eine Anhörung nach § 24 SGB X ist somit nicht notwendig und entfällt.

Unangemessenheit der Unterkunfts-kosten bei Preiserhöhung oder Änderung der BG/HG

In der Regel erfolgt eine Mietpreiserhöhung nicht zeitgleich zum Ablauf eines Bewilligungszeitraumes, sodass in einen laufenden Zeitraum einzugreifen ist. Gleiches gilt bei einer Änderung der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft (Karenzzeit beachten siehe Punkt 2.5.4).

Mit ergangenem Bewilligungsbescheid wurden dem Leistungsberechtigten jedoch die tatsächlichen Unterkunfts-kosten bewilligt, welche nunmehr auf die angemessenen abzusenken sind. Die Rechte des Beteiligten sind entsprechend zu ändern. Dem Beteiligten ist Gelegenheit zu geben, sich zu den der Entscheidung zu Grunde liegenden Tatsachen zu äußern (§ 24 SGB X). Hierzu ist demjenigen eine Anhörung vor Ablauf der 6 Monate (ggf. nach 4 Monaten) zukommen zu lassen (Vorlagenauswahl: „Anhörung Kostensenkung Schreiben 2“). Das Kostensenkungsverfahren ist daher auf Wiedervorlage zu halten.

Es sind zwei Konstellationen denkbar:

- » Bewilligungszeitraum läuft bei Kenntnis über die Preiserhöhung noch länger als 6 Monate.

Nach Kenntnis sind der Leistungsberechnung die tatsächlichen Unterkunftskosten ab dem Zeitpunkt der Änderung zu Grunde zu legen. Die tatsächlichen Unterkunftskosten sind in voller Höhe für den gesamten Bewilligungszeitraum zu berücksichtigen. Es ist nicht von vorn herein eine Senkung der KdU nach 6 Monaten zu hinterlegen. Dies beschneidet den Leistungsempfänger in seiner Selbstbestimmung und stigmatisiert ihn hinsichtlich eines tatsächlichen Nachkommens einer möglichen Kostensenkung.

Zugleich sind ihm das „Mitteilung Kostensenkung Schreiben 1 mit Karenzzeit oder ohne Karenzzeit“, sowie das Merkblatt zum Umzug zu übersenden.

Achtung:

Verstreicht die gesetzte Frist aus dem Mitteilungsschreiben (nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes) erfolglos, ist eine Kostensenkungsentscheidung im Rahmen eines Bewilligungsbescheides, mit entsprechendem Textbaustein (Textbaustein: „ZB KdU-Entscheidung zur Kostensenkung“) zu treffen.

Nachfolgende Bewilligungszeiträume betragen zukünftig jeweils 6 Monate (§ 41 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 SGB II – dies ist in der Textergänzung zu begründen).

Wird die gesetzte Frist zur Senkung ver säumt, und gleichwohl über längere Zeit hinweg die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung vollständig als Bedarf anerkannt und übernommen, ist diese Kostensenkungsaufforderung keine geeignete Grundlage mehr für eine spätere Absenkung der Leistungen. Die Kostensenkungsaufforderung kann dann keine Aufklärungs- und Warnfunktion mehr entfalten. Sollen dennoch zukünftig nicht die vollen Aufwendungen als Bedarf anerkannt werden, ist eine neue Kostensenkungsaufforderung erforderlich.¹³³

- » Bewilligungszeitraum läuft bei Kenntnis über Preiserhöhung noch kürzer als 6 Monate.

Im laufenden Bewilligungszeitraum erfolgte eine Änderung in den persönlichen und rechtlichen Verhältnissen zugunsten des Leistungsberechtigten. Die tatsächlichen Kosten der Unterkunft sind ab dem Zeitpunkt der Änderung zu gewähren.

Gleichzeitig ergeht das „Mitteilung Kostensenkung Schreiben 1 mit Karenzzeit oder ohne Karenzzeit“, samt dem Merkblatt zum Umzug.

Bei Vorlage des nachfolgenden Weiterbewilligungsantrages ist der neue Bewilligungszeitraum so zu bemessen und endgültig zu bewilligen (bei Vorliegen aller Voraussetzungen und Ausbleiben eines sonstigen Vorläu-

¹³³ BSG, Urteil v. 12.06.2013, Az.: B 14 AS 60/12 R

figkeitsgrundes), dass dieser mit Stichtag der Kostensenkungsaufforderung endet. Dieses stellt eine Ausnahme des Regelbewilligungszeitraumes von 12 Monaten nach § 41 Abs. 3 Satz 1 SGB II dar. Ein Kostensenkungsverfahren ist im Laufe des Leistungsbezuges nicht der Regelfall.

Hat der Leistungsberechtigte eine Kostensenkung bis zum Ablauf des Bewilligungszeitraumes nicht vorgenommen, erfolgt für den anstehenden Bewilligungszeitraum eine Kostensenkung auf die angemessenen Unterkunftskosten. Die Kostensenkungsentscheidung ist in der Begründetheit des Bewilligungsbescheides zu verorten (Textbaustein: „ZB- KDU Entscheidung zur Kostensenkung“).

Da eine Kostensenkungsentscheidung in dieser Konstellation immer gemeinsam mit einem Erstbescheid ergeht, wird in die Rechte eines Beteiligten nicht eingegriffen. Eine Anhörung nach § 24 SGB X ist somit nicht notwendig und entfällt.

Durch die festgelegte Vorgehensweise der Kostensenkung wird sichergestellt, dass zum Zeitpunkt des Bekanntwerdens der unangemessenen Unterkunftskosten noch keine wage Entscheidung über die Höhe der zukünftigen KdU getroffen wird.

Werden dennoch ungekürzte Leistungen für das gesamte Jahr bewilligt, obwohl im laufenden Bewilligungsabschnitt eine Kürzung der Kosten der Unterkunft oder Heizung beabsichtigt wird, so richtet sich die Aufhebung bei der späteren Umsetzung der Kostenabsenkung auf

die Angemessenheit nicht nach § 48 SGB X, sondern nach § 45 SGB X, unter Berücksichtigung von Vertrauensschutzabwägungen.¹³⁴

2.6.1. Verfügbarer Wohnraum

Kann eine leistungsberechtigte Person in dem maßgeblichen räumlichen Umfeld eine bedarfsgerechte Wohnung innerhalb der mit der Kostensenkungsaufforderung bestimmten Angemessenheitsgrenze trotz umfangreicher und dokumentierter Suchbemühungen nicht anmieten, steht diese also nicht zur Verfügung, sind weiterhin die vollen tatsächlichen Kosten für die bislang bewohnte Unterkunft anzuerkennen.¹³⁵ Die vergebliche Suche führt zunächst nur zur Verlängerung des Suchzeitraums, nicht (umgehend) zur Unzumutbarkeit einer Kostensenkung durch Umzug selbst; dies gilt jedenfalls dann, wenn nach den Umständen des Einzelfalles eine besondere Bindung an das nähere soziale Umfeld anzuerkennen ist, welche den räumlichen Suchbereich einschränkt.

Für eine Verlängerung der übergangsweisen Hinnahme unangemessener Unterkunftskosten reichen aber z.B. nachgewiesene Kostensenkungsbemühungen im Umfang von elf Bewerbungen auf angebotene Mietwohnungen in sieben Monaten, von denen nur vier Wohnungen den Angemessenheitskriterien des beklagten Jobcenters entsprachen, nicht aus.¹³⁶

¹³⁴. LSG Mecklenburg-Vorpommern, Beschluss vom 06.11.2018 – L 10 AS 271/18 B ER

¹³⁵. LSG Schleswig, B. v. 1.6.2018 – L 6 AS 86/18 B ER

¹³⁶. BayLSG, U. v. 7.11.2019 – L 16 AS 858/16

2.6.2 Unmöglichkeit und Unzumutbarkeit der Kostensenkung aus rechtlichen und persönlichen Gründen

Die rechtliche Unmöglichkeit eines Wohnungswechsels könnte sich u.U. aus dem Vorliegen eines Zeitmietvertrages und/oder der fehlenden Zustimmung des Hauptvermieters zur Untermiete ergeben.

Ist eine Kostensenkung objektiv möglich, ist die (individuelle) Zumutbarkeit der Kostensenkung aus persönlichen Gründen zu prüfen. So können akute Erkrankungen, Pflegebedürftigkeit, schwere Operationen oder psychische Störungen, kurzzeitiger SGB II-Bezug (Sperrzeit beim Bürgergeld-Bezug) eine zumindest zeitlich befristete Unzumutbarkeit auslösen. Hierbei sind jedoch strenge Maßstäbe anzulegen.¹³⁷

2.6.3 Wirtschaftlichkeitsprüfung

Es ist vor der Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens die gesetzliche Pflicht zur Durchführung einer Wirtschaftlichkeitsprüfung nach § 22 Abs. 1 S.10 SGB II zu beachten.

Ein Kostensenkungsverfahren ist regelmäßig unwirtschaftlich, wenn die KdU nur gering über dem Richtwert liegen (< 5 %) und die Mehrkosten damit selbst auf lange Sicht in keinem Verhältnis zu den mit einem Umzug zu erwartenden Kosten stehen (siehe Anlage 3).

In die Kalkulation sollte einbezogen werden, dass im Zusammenhang mit dem Neubezug einer Wohnung Folgekosten entstehen, wie z. B.

- Wohnungsbeschaffungskosten wie Anzeigenkosten,
- Umzugskosten,
- neue Mietkaution, soweit nicht eine Kautions aus dem beendeten Mietverhältnis zurückfließt,
- nach § 24 Abs. 3 Nr. 1 SGB II erforderliche Neuanschaffungen (Einrichtungsgegenstände, die in der vorherigen Wohnung bereits vorhanden waren und im Eigentum des Vermieters standen) und
- ggf. doppelte Mietzinszahlungen für Übergangsmo-nate, wenn Überschneidungen nachweislich unvermeidbar waren.

Eine Kostensenkung ist regelmäßig unwirtschaftlich, wenn:

- » **Leistungen für kurze Dauer (Prognose zu einer Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt)** sind in der Regel bei Leistungszeiträumen bis zu 6 Monaten anzunehmen
- » **Verhältnismäßigkeit einer Kostensenkung durch Umzug**

Sofern der Richtwert Produkt um nicht mehr als 5 % überschritten wird, wird davon ausgegangen, dass die voraussichtlich durch den Umzug verursachten Kosten (idR Umzugs- und ggfs. Renovierungskosten) im Vergleich mit den zu erwartenden eingesparten KdU Leistungen pro Jahr niedriger ausfallen und dass eine Kostensenkung durch Umzug damit unwirtschaftlich ist. Die Entscheidung, kein Kostensenkungsverfahren durchzuführen, ist per Aktenvermerk zu dokumentieren.

137. vgl. LSG NRW, Urteil vom 08.06.2009, Az.: L 7 B 411/08 AS ER in Bezug auf eine mögliche Unzumutbarkeit bei ständiger psychiatrischer Behandlung; BSG, Urteil vom 19.02.2009, Az.: B 4 AS 30/08 R (mit Beispielsnennung); BSG, Urteil vom 20.08.2009, Az.: B 14 AS 41/08 R

2.6.4 Möglichkeiten zur Kostensenkung

§ 22 Abs. 1 S. 3 SGB II benennt zur Kostensenkung den Wohnungswechsel, die Vermietung und die Senkung auf andere Weise. Im Einzelnen bedeutet dies:

Wohnungswechsel

Der Wohnungswechsel ist grundsätzlich nur innerhalb des sozialen Umfelds, d.h. innerhalb des Wohnortes, zumutbar. Der Leistungsberechtigte hat allerdings Anspruch darauf, dass seinem grundsätzlich zu respektierenden Recht auf Verbleib in seinem sozialen Umfeld ausreichend Rechnung getragen wird.¹³⁸

Teilweiser Mietverzicht durch den Vermieter

Die Verhandlungen mit dem Vermieter über den zu erbringenden Mietzins sind ebenfalls geeignet die Mietaufwendungen auf ein angemessenes Maß zu senken. Zu Beurteilung einer tatsächlichen Unmöglichkeit der Kostensenkung ist eine Stellungnahme des Vermieters durch den eLB zu verlangen. Besteht seitens des eLB eine Weigerungshaltung eine Bestätigung des Vermieters über ergangene Verhandlungen einzuholen, so hat dieser sich die Konsequenz zur Last legen zu lassen und eine tatsächliche Unmöglichkeit kann nicht ausgeschlossen werden.

Kostensenkung auf andere Weise

Auf andere Weise können Unterkunftskosten gesenkt werden, wenn der Leistungsberechtigte so genannte „freie Mittel“ einsetzt, z.B. anrechnungsfreie Einkünfte, Mehrbedarfszu-

schläge wegen Alters oder für allein Erziehende, der Freibetrag für Erwerbstätige oder auch der Regelsatzanteil zur Deckung persönlicher Bedürfnisse.

Untervermietung

Eine Untervermietung ist geeignet die Unterkunftskosten auf ein angemessenes Maß zu senken. Die Mieteinnahmen aus Untervermietung mindern hierbei direkt den Unterkunftskostenbedarf des Leistungsberechtigten. Auf den KdU-Bedarf anzurechnen sind jedoch nur die Einnahmen, die auf Flächen entfallen, die zu Wohnzecken angemietet worden sind oder untrennbarer Gegenstand des Mietvertrages sind. Einnahmen aus der Untervermietung von Geschäftsräumen, Garagen oder Stellplätzen, die gesondert angemietet wurden, sind als Einkommen im Sinne des § 11 SGB II zu berücksichtigen.¹³⁹

Der Untermietvertrag alleine mindert jedoch noch nicht die Mietzahlungen des Hauptmieters. Die Untermiete muss auch tatsächlich zufließen.¹⁴⁰ Als Einkommen im Sinne des § 11 SGB II sind nur die Mieteinnahmen zu berücksichtigen, die den eigenen KdU-Bedarf überschreiten.

2.6.5 Änderung der Angemessenheitsgrenzen während eines laufenden Kostensenkungsverfahrens

Ändern sich nach der Kostensenkungsaufforderung jedoch vor der tatsächlichen Kostensenkung die Angemessenheitsgrenzen der Unterkunftskosten, ist dies im Rahmen der tat-

138. BSG, Urteil v. 07.11.2006, Az.: B 7 b AS 10/06 R

139. BSG, Urteil v. 06.08.2014, Az.: B 4 AS 37/13 R
140. BSG, Urteil v. 29.11.2012, Az.: B 14 AS 161/11 R

sächlichen Kostensenkung zu berücksichtigen. Die Rechtsprechung ist sich noch nicht einig, ob es bei einer Änderung der Angemessenheitswerte während eines laufenden Kostensenkungsverfahrens einer erneuten Kostensenkungsaufforderung auf die neuen Werte eines vorherigen neuen Kostensenkungsverfahrens bedarf. Liegt die Angemessenheitsgrenze der Unterkunftskosten inzwischen **oberhalb** des in der Kostensenkungsaufforderung benannten Wertes, ist der aktuell geltende höhere Wert heranzuziehen. Eine erneute Kostensenkungsaufforderung und damit ein erneuter Beginn der i. d. R. sechsmonatigen Frist zur Kostensenkung ist nicht erforderlich.

Liegt die Angemessenheitsgrenze der Unterkunftskosten inzwischen **unterhalb** des in der Kostensenkungsaufforderung benannten Wertes, ist eine erneute Kostensenkungsaufforderung notwendig und die i. d. R. sechsmonatige Frist zur Kostensenkung beginnt erneut.

3 Leistungen für Heizung

3.1 Allgemeines

Heizkosten werden wie die übrigen Unterkunftskosten in angemessener Höhe erbracht, § 22 Abs. 1 SGB II. Die Heizkosten sind dabei gesondert von den übrigen Unterkunftskosten zu betrachten und einer gesonderten Angemessenheitsprüfung zu unterziehen.¹⁴¹

3.2 Umfang der Heizkosten

Zu den Heizkosten gehören neben den tatsächlichen Kosten für die Heizenergie insbesondere auch die

- Grund- und Zählergebühren,
- mietrechtlich geschuldeten Kosten für Wartung und Instandhaltung und die Kosten für Betriebsstrom der Heizanlage.
- Schornsteinfegergebühren (soweit diese nicht bei den Betriebskosten berücksichtigt wurden)
- Messungen nach dem Immissionsschutzgesetz
- Gebühren für die Heizkostenverteilung

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

3.2.1 Laufende Heizkostenvorauszahlungen

Im Regelfall haben die Leistungsberechtigten monatliche Abschläge an den Energieversorger oder Vermieter zu leisten, für die sodann der Leistungsträger leistungspflichtig wird. Dabei gilt grundsätzlich die Vermutung der Angemessenheit der monatlichen Vorauszahlungen. Unter die tatsächlichen Aufwendungen im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II fallen die Vorauszahlungen damit auch während der Monate, in denen eine Beheizung der Unterkunft tatsächlich nicht erforderlich ist.¹⁴² Auch nach Ende der vorgelegten Vertragsabrechnung des Energieanbieters ist davon auszugehen, dass Heizkosten in der Regel beim Hilfebedürftigen weiter anfallen werden.

Problematisch hierbei ist regelmäßig, dass Abschlagszahlungen durch den Energieversorger lediglich für den jeweiligen Abrechnungszeitraum gefordert werden und nicht fortlaufend. Daher kann eine Gewährung von Vorauszahlungen sich alleine nach den geforderten Fälligkeiten des Versorgers richten.

Zwar ist davon auszugehen, dass auch über den Abrechnungszeitraum hinaus Abschläge anfallen, doch sieht das SGB II in keinem Bereich ein Vermutungstatbestandsmerkmal für bedarfsauslösende Leistungen, insbesondere im Zuge der Kosten der Unterkunft und Heizung, vor. Gerade hier ist auf die tatsächlichen Kosten abzustellen. Ohne Bekanntwerden der aktuellen Abschlagszahlungen kann ein tatsächlicher Bedarf nicht zweifelsfrei der Höhe nach im Monatsprinzip bestimmt werden. Auch sieht § 22 Abs. 1 SGB II keine prognostizierten Bedarfe vor, welche eine Weitergewährung von Abschlägen

141. BSG, Urteile vom 02.07.2009, Az.: B 14 AS 36/08 R; vom 02.07.2009, Az.: B 14 AS 33/08 R; vom 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R

142. BSG, Urteil vom 16.05.2007, Az.: B 7b AS 40/06 R



ohne vorherigen Nachweis einer tatsächlichen Fälligkeit rechtfertigen würde. Insbesondere für den Fall eines Versorgerwechsels stellen sich bei einer Weitergewährung „ins Blaue hinein“ weitere Problematiken der Rückabwicklung unter Berücksichtigung von Verschuldens-tatbeständen ein.

Sollte die Höhe von Abschlagszahlungen eines neuen Abrechnungszeitraumes nicht bekannt sein, da eine Schlussabrechnung des Energieversorgers im Zuge der Mitwirkungspflichten nicht vorgelegt wurde, schließt dies insbesondere eine Verpflichtung zur Amtsermittlung nach § 20 SGB X, zur existenziellen Bedarfsdeckung, nicht aus, damit keine Unterbrechung in der Abschlagszahlung erfolgt.

3.2.1.1 Zünd- und Pumpstrom zum Betrieb der Heizungsanlage

Die Betriebskosten für den Betrieb der Heizungsanlage (Zünd- und Pumpstrom) sind als Teil der KdU berücksichtigungsfähig.¹⁴³ Dies gilt z.B. für den Fall, dass der Leistungsberechtigte eine eigene Gasetagenheizung besitzt oder über Hauseigentum mit einer eigenen Heizungsanlage verfügt. Die Kosten für den Betriebsstrom werden mit 5 % der Brennstoffkosten bemessen¹⁴⁴ und können übernommen werden, soweit sie als Heizkosten noch zusammen mit den Brennstoffkosten angemessen sind.

Zünd- und Pumpstrom ist bei der Prüfung der Angemessenheit zu berücksichtigen, da sich Zünd- und Pumpstrom auf der einen Seite als tatsächliche Ausgabe auswirkt, welche der Mieter durch den im Regelsatz enthaltenen Posten

für Haushaltsstrom, zum Betrieb der Heizungsanlage, erbringt. Auf der anderen Seite ist aus Gesichtspunkten der Gleichbehandlung gegenüber Mietern, bei welchen sich die Kosten des Betriebes der Heizungsanlage als Nebenkosten (§ 2 Nr. 4a BetrKV) niederschlagen, eine Erhöhung der angemessenen Aufwendungen nicht angezeigt.

Unerheblich ist, ob die Heizkosten dabei einmalig oder regelmäßig anfallen. Werden monatliche Heizkostenabschläge erbracht, ist ein Zuschlag für Pump- und Zündstrom ebenfalls monatlich zu gewähren. Erfolgt einmal im Jahr die Befüllung des Heiztanks, wird der Zuschlag auch nur einmalig zur angemessenen Rechnungssumme gewährt. Aufgrund der prozentualen Festlegung des Zuschlages ergibt sich hierdurch auch keine Benachteiligung.

3.2.1.2 Besonderheit Heizungskosten bei Elektronachtspeicherheizungen

Die Abrechnungen der Energieversorger weisen in der Regel zwei Stromtarife aus. Zum einen den Hauptstrom (Hochtarif - Tagstrom - HT) und den günstigeren Nachtstrom (NT).

Bei der Festsetzung der monatlichen Heizungskosten ist grundsätzlich der Betrag für den Nachtstrom einschließlich Stromsteuer sowie ggf. des hälftigen Verrechnungspreises für den Zweittarifzähler zu Grunde zu legen.

Die Prüfung der Angemessenheit der Heizungskosten ist hier nicht grundsätzlich außer Acht zu lassen – siehe Punkt 3.3.2.

143. BSG, Urteil vom 07.07.2011, Az.: B 14 AS 51/10 R

144. LSG Niedersachsen vom 10.07.2012, Az.: L 7 AS 988/11

3.2.2 Einmalige Heizkosten

Müssen sich die Leistungsberechtigten das Heizmaterial selbst beschaffen, erhalten sie keine monatliche Abschlagszahlung. Die Kosten für das Heizmaterial werden grundsätzlich nur im Monat der Beschaffung als Bedarf berücksichtigt. Zu beachten ist dabei, dass aktuell ein notwendiger Bedarf bestehen muss.

Die Beschaffung des Heizmaterials soll den künftigen Heizbedarf decken. Eine mehrmonatige Bevorratung ist möglich und aus wirtschaftlichen Gründen sinnvoll. Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts sollen für sechs Monate bzw. bei Ausnahmen bis zu 12 Monate bewilligt werden. Vor diesem Hintergrund sollte bei der angemessenen Menge des Heizmaterials auf den jeweiligen Bewilligungszeitraum abgestellt werden. 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.¹⁴⁵ Auch wenn die gewährten Leistungen für das Heizmaterial zu gering sind, um damit wirtschaftlich Brennstoffe zu kaufen, empfiehlt sich eine Gewährung über den Bewilligungszeitraum hinaus.

Bei der Bewilligung erfolgt eine Orientierung an dem Verbrauch gemäß bundesweiten Heizspiegel (siehe Anlage 7).

Einmalige Kosten für die Beschaffung von Heizmaterial sind als aktueller Bedarf im Monat der Fälligkeit gemäß § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II auch dann zu übernehmen, wenn durch die Bevorra-

tung mit Heizmaterial allein im Monat der Beschaffung Hilfebedürftigkeit entsteht.

Eine Rechtsgrundlage zur Verteilung eines in einem bestimmten Monat anfallenden Bedarfs für Heizmaterial, das für einen längeren Zeitraum gekauft worden ist, enthält das SGB II nicht.¹⁴⁶

Zusätzliche Brennstoffbeihilfen können im Ausnahmefall bei nachgewiesener zweckentsprechender Verwendung der bereits gezahlten Leistungen gewährt werden, wenn die Besonderheit des Einzelfalles dies erfordert.

Grundsätzlich sollte bei jedem Hausbesuch der Brennstoffvorrat überprüft und festgehalten werden, mindestens bei Neuansträgen und erstmaligen Anträgen auf einmalige Brennstoffhilfen.

Einmalige Heizkosten gehören zu den laufenden Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 SGB II, d.h. es ist kein Bescheid über eine einmalige Beihilfe, sondern ein Änderungsbescheid für den Monat der Gewährung zu erteilen (wie auch bei Nebenkostennachzahlungen bzw. -guthaben).

Die Auszahlung kann entweder an den Leistungsberechtigten oder an den Heizmittellieferanten erfolgen.

Wenn die Heizkostennachzahlungen teilweise oder komplett nicht übernommen werden können, wird entweder ein Überprüfungsbescheid angefertigt oder der Widerspruch an die Widerspruchsstelle abgegeben (je nach dem, ob die 1. Monatsfrist nach dem letzten Bewilligungsbescheid oder Änderungsbescheid abgelaufen ist

¹⁴⁵ BSG, Urteil vom 06.05.2007, Az.: B 7b AS 40/06 R

¹⁴⁶ BSG, Urteil vom 08.05.2019, Az.: B 14 AS 20/18 R

oder nicht – siehe Punkt: 2.4.3 – Nachzahlung der Nebenkosten)

Der Leistungsberechtigte muss nicht laufend im Leistungsbezug stehen. Die Hilfebedürftigkeit ist auch dann gegeben, wenn sie aufgrund einer Nachforderung aus einer Heizkostenabrechnung nur **für einen Monat** besteht.¹⁴⁷ (siehe Punkt: 2.4.3)

Wenn ein erwerbsfähiger Leistungsberechtigter noch über Heizmittel (z.B. Brennholz) verfügt, dann besteht kein Bedarf für Heizung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II.

Ein Bedarf an neuen Heizmitteln entsteht erst dann, wenn für den Bewilligungszeitraum (§ 41 SGB II) kein Brennmaterial mehr vorhanden ist. Ein gebundener Anspruch kann lediglich in Bezug auf den aktuellen Bedarf geltend gemacht werden.

Dies gilt gerade in dem Fall, wenn kein Anhaltspunkt dafür besteht, über welche Brennholzvorräte der Antragsteller noch verfügt und welches Holz von ihm mit den bislang entsprechend § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II bewilligten Mitteln tatsächlich erworben wurde. Zwar ist eine mehrmonatige Bevorratung mit Heizmaterial noch nicht als systemwidrig zu qualifizieren, eine weitergehende Bevorratung aber nur dann als sinnvoll aufzufassen, wenn ein Andauern des Sozialleistungsbezugs als hinreichend wahrscheinlich und eine solche Bevorratung auch als wirtschaftlich eingeschätzt werden kann.

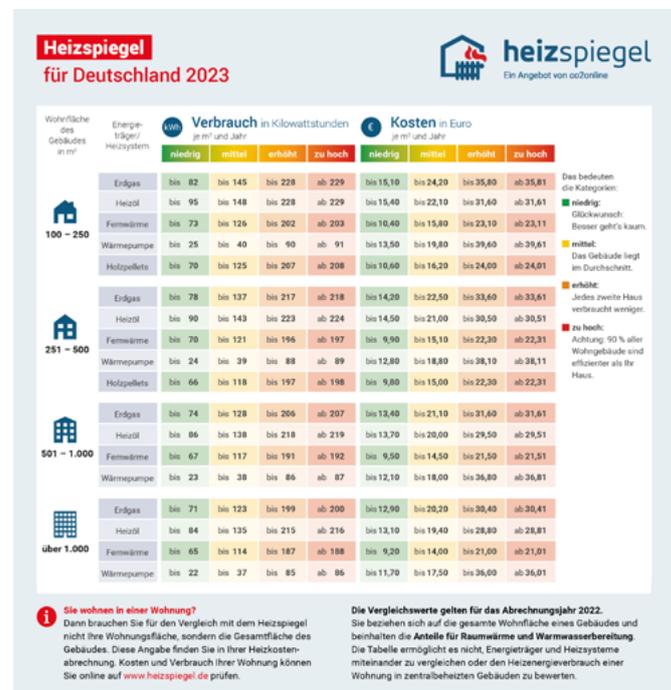
Besondere Bedeutung hat hier der Aspekt, wenn der Antragsteller – trotz einer entsprechenden Aufforderung des Jobcenters – keine aussagekräftigen Belege über den Umfang und die Kosten seiner tatsächlichen Brennholzbeschaffungen beibringt.¹⁴⁸

3.3 Prüfung der Heizkosten anhand des Bundesheizspiegels

Zunächst ist zu erwähnen, dass die Karenzzeit nicht für die Heizkosten gilt.

Die Nichtprüfungsgrenze von 1,5 € x qm wird nicht mehr herangezogen. Nach einer aktuellen Auswertung aller Datensätze aus Compass 21 bzgl. Heizkosten und qm ergibt sich ein deutlich höherer durchschnittlicher Wert, so dass diese Nichtprüfungsgrenze von 1,5 angesichts der Inflation nicht mehr auskömmlich ist.

Daher werden die Werte des (von der co2online gGmbH in Kooperation mit dem Deutschen Mieterbund und gefördert durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit erstellten) „Bundesweiten Heizspiegels“ vom BSG in stRspr herangezogen¹⁴⁹. (vgl. <http://www.heizspiegel.de>).¹⁵⁰



147. LSG Berlin-Brandenburg, U. v. 15.11.2018 – L 6 AS 764/16; Berlin: Neuere Rechtsprechung zu den Kosten der Unterkunft und Heizung im SGB II/SGB XII (Teil 2) in info also 2021,11
148. LSG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 26. Juni 2019 – L 3 AS 66/18

149. BSG 2.7.2009 – B 14 AS 36/08 R; zur Zulässigkeit eines bundesweit einheitlichen Maßstabs BSG 19.5.2021 – B 14 AS 57/19 R
150. Luik/Harich/Luik, 6. Aufl. 2024, SGB II § 22 Rn. 158

Aus dem „Heizspiegel „ ergeben sich Vergleichswerte für öl-, erdgas- und fernwärme-beheizte Wohnungen, gestaffelt nach der von der jeweiligen Heizungsanlage zu beheizenden Wohnfläche, die hinsichtlich des Heizenergieverbrauchs zwischen „niedrig“, „mittel“, „erhöht“ und „zu hoch“ unterscheiden. Der Grenzwert, den das BSG in mittlerweile ständiger Rechtsprechung¹⁵¹ zu Grunde legt, ist das Produkt aus dem Wert, **der auf „zu hohe“ Heizkosten** bezogen auf den jeweiligen Energieträger und die Größe der Wohnanlage hindeutet (linke Spalte), und dem Wert, der sich für den Haushalt des Hilfebedürftigen als angemessene Wohnfläche ergibt.

Bei der Prüfung der Heizkosten ist also eine Berechnung anhand des **Bundesheizspiegels (siehe Anlage 7)** vorzunehmen.

Auf Grundlage

- der Gesamtwohnfläche des Hauses,
- der Personenanzahl im Haushalt,
- der Heizungsart und
- den anfallenden Kosten für die Beheizung (Verbrauchs- und Grundkosten gemäß des Energieversorgers) sind die monatlich angemessenen Heizkosten und übernehmfähigen Kosten einer Jahresabrechnung zu errechnen.

Im Bescheid an den Leistungsberechtigten ist die Berechnung nachvollziehbar darzustellen und auf den maximal angemessenen Verbrauch pro Jahr und ein entsprechendes Heizverhalten hinzuweisen.

Die dargestellten Werte, als Auszug des Bundesheizspiegels, stellen die Grundlage der für das Jobcenter EN gültigen Werte dar. Unter Heranziehung von Brennwertanalysen des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie, sowie Studien verschiedener Energieberatungsstellen ergeben sich die den Heizspiegel ergänzenden Werte.

Für die Berechnung der angemessenen Heizkosten anhand des Bundesheizspiegels ist die jeweils gültige Tabelle des Bundesheizspiegels maßgeblich und ausschließlich zu verwenden. Der Bundesheizspiegel wird jährlich neu erhoben und fortgeschrieben. Daher ist eine regelmäßige Anpassung unabdingbar. Die aktuellen Werte des Bundesheizspiegels werden anhand von Brennwerttabellen auch auf weitere Heizmaterialien umgelegt und jährlich per Rundschreiben für gültig erklärt. Die aktuelle Tabelle des Bundesheizspiegels entnehmen Sie dem aktuellen Rundschreiben Leistungsrecht und der Tabelle aus der Anlage 7.

Bei den von den Energieanbietern geforderten Zahlungen handelt es sich um Bruttobeträge. Somit sind die angemessenen Heizkosten auch im jeweiligen Brutto zu beziffern.

Für die Berechnung müssen folgende Daten bekannt sein:

- Wohnfläche des Gebäudes; die Wohnfläche des Gebäudes ist der Vermieterbescheinigung oder der Nebenkostenabrechnung zu entnehmen. Liegt eine korrekt ausgefüllte Vermieterbescheinigung bzw. Nebenkostenabrechnung nicht vor, ist diese entsprechend anzufordern. Kann ein Vermieter tatsächlich und nachvollziehbar keine kon-



kreten Angaben zu der Gesamtwohnfläche des Gebäudes machen, hat dieses nicht zu Lasten des eLB zu gehen. In diesem Fall sind die Werte der Tabelle für eine Gesamtwohnfläche von 100 – 250 m² heranzuziehen.

Besteht hingegen eine Weigerung des eLB diese Information einzuholen, kann eine Berechnung anhand des Bundesheizspiegels nicht erfolgen. Grundsätzlich ist der eLB hierzu nicht verpflichtet, muss sich jedoch die entsprechenden Folgen zurechnen lassen.

Bei selbstbewohntem Hauseigentum sollten sich für die Ermittlung der Gesamtfläche des Gebäudes keine Problematiken einstellen.

- Personen im Haushalt; und die damit verbundene angemessene (abstrakte) Wohnfläche
- Heizart; Erdgas, Flüssiggas, Öl, Fernwärme, Heizstrom etc. Die Angabe der Heizart ist der Vermieterbescheinigung zu entnehmen. Wird aus wirtschaftlichen Gründen mehr als eine Heizart genutzt (zum Beispiel Heizstrom und ergänzend Holz), sind die Kosten der Hauptheizart als angemessen zu sehen. Gleiches gilt, wenn mehrere Heizarten aus persönlichen Gründen genutzt werden (zum Beispiel es wird eine Warmwasserfußbodenheizung mit Erdgas betrieben und zusätzlich Heizlüfter, da diese als nicht so träge empfunden werden).
- Preis pro Einheit; Hierbei ist grundsätzlich keine Marktpreisermittlung vorzunehmen. Es gilt der von dem jeweiligen Anbieter konkret für den eLB bezifferten, aktuellen Preis

je Einheit. (Pro kWh, Liter, Raummeter, kg etc.) – siehe Abrechnung

- • Grundpreis der Versorgung; Je nach Heizart wird eine Bereitstellungsgebühr des Anbieters verlangt.

Fall: Eine alleinstehende Person lebt in einer 45 m² großen und mit Heizöl beheizten Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit einer Gesamtgröße von 450 m². In diesem Fall wären ohne Prüfung des konkreten Einzelfalles die Heizkosten in folgender Höhe zu übernehmen:

Berechnung:

$$\begin{aligned}
 & \text{angemessene m}^2 \\
 & \quad \times \\
 & \text{Verbrauchswert von Heizöl (hier aus der} \\
 & \quad \text{4 Spalte Heizkostenspiegels)} \\
 & \quad \times \\
 & \text{gezahlter Preis/kWh} \\
 & \text{(siehe Heizkostenabrechnung:} \\
 & \quad \text{hier: 0,12 €)} \\
 & \quad = \\
 & \text{angemessene Heizkosten pro Jahr.}
 \end{aligned}$$

Gesamtwohnfläche des Gebäudes bis 251- 500 m²

Anzahl der Personen im Haushalt	angemess. Wohnfläche (m ²)	Wärmepumpe je m ²	Erdgas in kWh je m ²	Erdgas in m ³ je m ²	Heizöl in kWh je m ²	Heizöl in Liter	Fernwärme in kWh	Heizstrom in kWh	Flüssiggas in Liter	Holz in Raum-meter	Pellets in kg	Kohle Brikett in Zentner
		89	218	21,8	224	22,40	197	224	34,05	0,1374	44,80	0,82
1	50	4450	10.900	1.090	11.200	1.120	9.850	11.200	1.702	6,9	2.240	41,2
2	65	5785	14.170	1.417	14.560	1.456	12.805	14.560	2.213	8,9	2.912	53,5
3	80	7120	17.440	1.744	17.920	1.792	15.760	17.920	2.724	11,0	3.584	65,9
4	95	8455	20.710	2.071	21.280	2.128	18.715	21.280	3.235	13,1	4.256	78,2
5	110	9790	23.980	2.398	24.640	2.464	21.670	24.640	3.745	15,1	4.928	90,6
jede weitere	15	1335	3.270	327	3.360	336	2.955	3.360	511	2,1	672	12,4

Im konkreten Fall wären das 50m² x 224 kWh x 0,12 € = 1.344 €/Jahr bzw.112 €/Monat

Beispielberechnung für NT und HT:

Eine alleinerziehende Person lebt mit einem Kind in einer 62 m² großen Mietwohnung in einem Wohnhaus mit insgesamt 215 m² Wohnfläche. Beheizt wird der Wohnraum mit Nachspeicheröfen (Heizstrom).

Nach Vorlage der Jahresabrechnung ist zu ermitteln, ob die Heizkosten insgesamt angemessen sind und die folgenden Abschläge zu beziffern.

Abbildung 1:

	Ihr Verbrauch	Netto €	Umsatzsteuer €	Brutto €
Strom	20.144 kWh	3.864,05	734,17	4.598,22
Gesamt		3.864,05	734,17	4.598,22
Gezahlte Abschläge				-4.796,00
Zuzüglich Mahngebühr				19,00
Guthaben				178,78

Für Haushaltsstrom und Heizstrom wurden 4.598,22 € abgerechnet. Nach Berücksichtigung der erbrachten Abschläge ergibt sich ein Guthaben von 178,78 €. Ob das Guthaben auf Heiz- oder Haushaltsstrom entfällt ist jetzt noch nicht ersichtlich.

Hierzu muss der tatsächliche Heizverbrauch ermittelt und den durch die LSB erbrachten Abschlägen gegenübergestellt werden.



Ihr Verbrauch

Vertragsnummer: XXXXXXXXXX

Zähler- nummer		Zeitraum		Tage	Zählerstand		Differenz kWh	Faktor	Verbrauch kWh
		von	bis		alt	neu			
XXXXXX	HT	19.04.2016	17.07.2016	90	73.679,0	74.363,0	684,0	1,000	684
XXXXXX	NT	19.04.2016	17.07.2016	90	54.589,0	56.777,0	2.188,0	1,000	2.188
XXXXXX	HT	18.07.2016	20.04.2017	277	1,0	2.693,0	2.692,0	1,000	2.692
XXXXXX	NT	18.07.2016	31.12.2016	167	1,0	6.571,9	6.570,9	1,000	6.571
XXXXXX	NT	01.01.2017	20.04.2017	110	6.571,9	14.581,0	8.009,1	1,000	8.009
Summe:				367					20.144
		17.07.2016	Tarifänderung, lt. Mitteilung Netzbetreiber						
		31.12.2016	Tarifänderung, maschinelle Errechnung der Zählerstände						
		20.04.2017	Turnusablesung, lt. Mitteilung Netzbetreiber						

Zum Vergleich: Im letzten Abrechnungszeitraum haben Sie an 199 Tagen 16.705 kWh verbraucht.

Ihr AVU-Tarif Strom für Nachtspeicherheizungen

Betrag €

Grundpreis Haushalt	104,31 € / 365 Tage	*	367 Tage	104,88
Arbeitspreis HT bis 31.12.2016	2.307 kWh	*	0,224300 € / kWh	517,46
Arbeitspreis HT bis 20.04.2017	1.069 kWh	*	0,224300 € / kWh	239,78
Arbeitspreis NT bis 31.12.2016	8.759 kWh	*	0,154400 € / kWh	1.352,39
Arbeitspreis NT bis 20.04.2017	8.009 kWh	*	0,154400 € / kWh	1.236,59
Stromsteuer	3.376 kWh	*	0,020500 € / kWh	69,21
Stromsteuer	16.768 kWh	*	0,020500 € / kWh	343,74
Zwischensumme ohne USt				3.864,05
zuzüglich Umsatzsteuer	19,0 %			734,17
Summe Strom:				4.598,22

Da sich der Grundpreis durch die Bereitstellung von Haushalts- und Heizstrom ergibt, ist dieser zu gleichen Teilen auf die beiden Positionen aufzuteilen.

Somit ergibt sich zur Ermittlung der verbrauchten Heizenergie folgende Berechnung:

Grundpreis	104,88 € : 2 =	52,44 €
Verbraucht bis 31.12.2016	+ 1.352,39 €	
Verbraucht bis 20.04.2017	+ 1.236,59 €	
Stromsteuer für den Heizstrom	+ 343,74 €	
Zwischensumme		2.985,16 €
Zzgl. Umsatzsteuer + 19% (oder * 1,19)	+ 567,18 €	
Verbrauch Heizstrom		3.552,34 €

$$100 : 4.598,22 \text{ €} * 3.552,34 \text{ €} = \mathbf{77,25 \%}$$

Der tatsächlich verbrauchte Heizstrom des Abrechnungszeitraumes beläuft sich auf **3.552,34 €**.

Festlegung des Guthabens oder eines Nachzahlungsbetrages

Durch die LSB wurden im Abrechnungszeitraum 237,33 € monatlich an Heizkosten, damit **2.847,96 €** (= 237,33 € x 12 Monate) insgesamt erbracht. Der tatsächliche Verbrauch konnte hiervon nicht gedeckt werden.

Eine Summe von 3.552,34 € - 2.847,96 € = **704,38 €** wäre nachzuzahlen, soweit diese angemessen ist.

Dadurch, dass sich aus tatsächlichem Verbrauch und erbrachten Abschlägen ein Nachzahlungsbetrag ergibt, wird ersichtlich, dass das durch den Energieversorger bezifferte Guthaben in Höhe von 178,78 € (vgl. Abbildung 1) sich vollständig aus den Vorauszahlungen des Haushaltsstromes ergibt. Eine Berücksichtigung des Guthabens nach § 22 Abs. 3 SGB II (Punkt VI. der Arbeitshilfe) hat somit nicht zu erfolgen.

Ermittlung der insgesamt angemessenen Heizkosten

Nunmehr bleibt zu prüfen, ob der Nachzahlungsbetrag in Höhe von 704,38 € noch angemessen nach den Maßgaben des Bundesheizspiegels ist.

Die einschlägigen Werte sind der Tabelle der Anlage 6 7 für diesen Fall wie folgt zu entnehmen.

Gesamtwohnfläche des Gebäudes bis 250 m ²										
Anzahl der Personen im Haushalt	angemess. Wohnfläche (m ²)	Erdgas in kWh je m ²	Heizöl in kWh je m ²	Heizöl in Liter	Fernwärme in kWh	Heizstrom in kWh	Flüssiggas in Liter	Holz in Raummeter	Pellets in kg	Kohle Brikett in Zentner
		265	258	25,80	238	258	39,22	0,1583	51,60	0,95
1	50	13.250	12.900	1.290	11.900	12.900	1.961	7,9	2.580	47,4
2	65	17.225	16.770	1.677	15.470	16.770	2.549	10,3	3.354	61,7
3	80	21.200	20.640	2.064	19.040	20.640	3.137	12,7	4.128	75,9
4	95	25.175	24.510	2.451	22.610	24.510	3.726	15,0	4.902	90,1
5	110	29.150	28.380	2.838	26.180	28.380	4.314	17,4	5.676	104,3
jede weitere	15	3.975	3.870	387	3.570	3.870	588	2,4	774	14,2

Hinweis: Bei dem Beispiel handelt sich um die Werte aus dem Bundesheizspiegel aus dem Jahr 2017. Bitte legen Sie neue Werte bei der Berechnung der Heizkosten zugrunde.



Die Werte für die einzelne kWh und der Stromsteuer ergeben sich aus der Abbildung 2.

Angemessene kWh * Preis pro kWh	16.770 kWh * 0,1544 €/kWh	2.589,29 €
Grundpreis	104,88 € : 2	+ 52,44 €
Stromsteuer für Heizstrom	16.770 kWh * 0,0205 €	
Stromsteuer für den Heizstrom	+ 343,74 €	
Zwischensumme		2.985,16 €
Zzgl. Umsatzsteuer + 19% (oder * 1,19)	+ 567,18 €	
Verbrauch Heizstrom		3.552,34 €

$$100 : 4.598,22 \text{ €} * 3.552,34 \text{ €} = \mathbf{77,25 \%}$$

Der tatsächlich verbrauchte Heizstrom des Abrechnungszeitraumes beläuft sich auf **3.552,34 €**.

- › Der ermittelte Nachzahlungsbetrag in Höhe von 704,38 € liegt innerhalb der angemessenen Heizkosten und ist an den eLB auszukehren. Zwar weißt die Jahresabrechnung keine Forderung, sondern ein Guthaben aus, entstand dieses jedoch alleine durch die hohe Abschlagserbringung des eLB aus seiner Regelleistung. In diesem Fall hat er Anspruch auf einen Ausgleich.

Bestimmung der zukünftigen Abschläge

Nächste Ablesung: 16. Kalenderwoche

Ihr neuer Abschlag	Strom	Fällig am
	796,00 €	08.06.2017
	796,00 €	08.08.2017
	796,00 €	09.10.2017
	796,00 €	11.12.2017
	796,00 €	08.02.2018
	796,00 €	09.04.2018

Dies entspricht einem Jahresbetrag in Höhe von 4.776,00 €.

Sie sparen 73,24 €

wenn Sie den reduzierten Betrag von 4.702,76 €
bis zum 08.06.2017 zahlen.

Bitte geben Sie uns eine Einzugsermächtigung.

So setzt sich Ihr neuer Abschlag zusammen:

	Umsatzsteuersatz	Nettobetrag €	Umsatzsteuer €	Bruttobetrag €
Strom	19,0 %	<u>668,91</u>	<u>127,09</u>	<u>796,00</u>
Abschlagsbetrag		668,91	127,09	796,00

Berechnung:

Nach Ermittlung des tatsächlichen Verbrauches der Heizkosten betragen diese 77,25 % der gesamten Rechnungssumme. Damit entfallen 22,75 % auf den Haushaltsstrom.

Der monatliche Abschlag ist ab dem 01.05.2017 zu erbringen, damit zum Stichtag des Energieversorgers (08.06.2017) jeweils der volle Abschlag (796,00 €) vorliegt.

Die künftig geforderten Abschläge (Abbildung 3) betragen 796,00 € und sind zweimonatlich zu erbringen. Für die LSB gilt somit:

$796 : 2 = 398 : 100 * 77,25 = 307,46 \text{ €}$ monatlicher Heizkostenabschlag

$796 : 2 = 398 : 100 * 22,75 = 90,56 \text{ €}$ monatlicher Abschlag für Haushaltsstrom



3.3.1 Nachforderung von Nebenkosten und Heizkosten der nicht mehr bewohnten Unterkunft

Zeitweilig war umstritten, ob und in welchem Umfang Nebkostennachforderungen für eine Wohnung, die nicht mehr bewohnt wird, als Bedarf anzuerkennen sind. Nebkostennachforderungen für eine Wohnung, die erst fällig geworden sind, nachdem diese Wohnung nicht mehr bewohnt wird, und deren tatsächliche Entstehung nicht auf Zeiten der Hilfebedürftigkeit zurückgeht, hatte das BSG nicht als anzuerkennenden Bedarf gewertet und zur Begründung u. a. darauf abgestellt, dass Leistungen für laufende wie für einmalige Unterkunftskosten der Unterkunftssicherung und damit der Sicherung des aktuellen räumlichen Lebensmittelpunktes dienen.¹⁵² Dies war fälschlicherweise dahingehend verstanden worden, dass bei Beendigung eines Mietverhältnisses Nebkostennachforderungen nicht (mehr) zu berücksichtigen seien.

In Abgrenzung hierzu hat das BSG klargestellt, dass auch bei nachfolgendem Wohnungswechsel Nebkostennachforderungen der alten Wohnung jedenfalls dann als Bedarf zu berücksichtigen sind, wenn die leistungsberechtigte Person durchgehend von der tatsächlichen Entstehung der Nachforderung bis zu deren Fälligkeit nach dem SGB II hilfebedürftig war.¹⁵³ Dies gilt auch dann, wenn der Wohnungswechsel nicht durch eine Kostensenkungsaufforderung veranlasst war und der Grundsicherungsträger auch keine Zusicherung hinsichtlich des Umzugs erteilt hatte.¹⁵⁴ Die bei durchgehendem Leistungsbezug existenzsicherungsrechtlich relevante Verknüpfung der Nebkostennachforderungen für die in der Vergangenheit be-

wohnte Wohnung mit dem aktuellen unterkunftsbezogenen Bedarf ändert aber nichts daran, dass bei nicht erforderlichem Umzug innerhalb des Vergleichsraums die Deckelung nach § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II greift.

Die bereits bekannten Ausführungen hinsichtlich der Nebkostennachforderung hat das BSG auf den Bereich der Heizkosten ausgeweitet, sodass sich der bereits in der Vergangenheit aufgedrängte Gleichklang der Leistungsarten nunmehr letztinstanzlich gefestigt hat.¹⁵⁵ (siehe auch Punkt II.4.3 – Nebkostennachzahlungen einer nicht mehr bewohnten Unterkunft).

3.3.2 Überschreitung der Werte aus dem Bundesheizspiegel

Bei Überschreitung der Werte aus dem Bundesheizspiegel ist eine Prüfung im Einzelfall vorzunehmen. Dies gilt sowohl für die Prüfung von Abschlagszahlungen als auch von Endabrechnungen.

Als mögliche Gründe für eine im Einzelfall „angemessene“ Überschreitung der Werte aus dem Bundesheizspiegel kommen beispielhaft in Betracht

- persönliche Gründe
 - » Krankheit oder Behinderung (ggf. ist ein Attest zu verlangen oder eine ärztliche Begutachtung zu veranlassen),
 - » ggf. Pflegebedürftigkeit
- bauliche/sonstige Gründe
 - » außergewöhnliche Umstände (Lage der Wohnung im Gebäude, unbeheizte Nachbarwohnungen, mangelhafte Dämmung o.ä.),

152. BSG, U. v. 25.6.2015 – B 14 AS 40/14 R

153. BSG, U. v. 30.3.2017 – B 14 AS 13/16 R; 13.7.2017 – B 4 AS 12/16 R; LSG BB, U. v. 30.4.2020 – L 19 AS 2352/19

154. SG Detmold, U. v. 30.11.2017 – S 23 AS 1759/16

155. BSG, U. v. 19.05.2021 – B 14 AS 57/19 R

- » außergewöhnliche, unvorhersehbare Preisausschläge bei Energiekosten,
- » besondere Witterungsumstände

Eine Sachverhaltsermittlung zu einem erhöhten Energiebedarf kann per Mietbescheinigung geklärt und dementsprechend berücksichtigt werden.

3.4 Kostensenkung bei unangemessenen Heizkosten

Das Kostensenkungsverfahren in Bezug auf die Heizkosten ist einzuleiten, wenn

- der Heizenergieverbrauch die Werte nach dem bundesweiten Heizspiegel überschreitet,
- keine hinreichenden Gründe für ein Abweichen von den Angemessenheitsgrenzen vorliegen und (z.B. Bauzustand der Wohnung, Wärmeisolierung der Wände und Fenster usw.)
- eine Kostensenkung möglich, zumutbar und wirtschaftlich wäre.

Die Ermittlung der Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung erfordert eine Einzelfallprüfung. Diese hat für die Unterkunfts-kosten und die Heizkosten getrennt zu erfolgen.¹⁵⁶

Entsprechend ist das Verfahren analog des Punktes II.6 durchzuführen. Auch hier gilt die Übernahme der angemessenen Heizkosten für einen Zeitraum von längstens 6 Monate nach § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II. Auch soweit der Abrechnungszeitraum einen längeren Zeitraum als 6 Monate vorsieht, ist durch den Gesetzgeber keine andere Frist zur Übernahme von unan-

gemessenen Heizkosten benannt worden. Dem Leistungsempfänger ist es durch Anpassung seines Heizverhaltens und Absenkung der Vorauszahlungen, sowie durch Wohnungswechsel auch während der Abrechnungsperiode möglich die Kosten entsprechend zu senken.

Aus der Zuordnung des Bedarfs zum Bewilligungszeitraum der Fälligkeit der geforderten Nachzahlung folgt allerdings nicht, dass auch die Angemessenheit der Unterkunfts- und Heizkosten nach den Verhältnissen im Fälligkeitsmonat zu beurteilen ist. Vielmehr beurteilt sich die Rechtslage nach den tatsächlichen und rechtlichen Verhältnissen des Zeitraums, dem die fragliche Forderung nach ihrer Entstehung im tatsächlichen Sinne zuzuordnen ist. Für eine derartige Auslegung spricht schon die Überlegung, dass der Leistungsberechtigte allein in diesem Zeitraum die Unterkunfts- und Heizungskosten im Sinne seiner Obliegenheit zur Kostensenkung beeinflussen konnte.¹⁵⁷ Nur eine derartige Auslegung des § 22 Abs. 1 S. 1 und 7 SGB II wird ferner der den Vorschriften innewohnenden Schutzfunktion gerecht.¹⁵⁸

Die Werte gemäß Bundesheizspiegel bieten keinen konkreten Anhaltspunkt für die Grenze eines angemessenen Richtwertes, auf welchen eine Kostensenkung abzustellen wäre, da diese generell von der Preispolitik des Anbieters in Abhängigkeit steht.

Der Bundesheizspiegel gibt ein Indiz aus, ob es sich tatsächlich um unangemessene Heizkosten handelt.¹⁵⁹ Für eine endgültige Bewertung im Rahmen einer Kostenabsenkung ermangelt es jedoch an einer Marktpreisanalyse in Verbindung mit den ermittelten Verbrauchswerten, zur Bildung einer tatsächlich monetären Abbildung

156. BSG, Urteil v. 02.07.2009, Az.: B 14 AS 36/08 R

157. LSG Berlin-Brandenburg, Urteil v. 26.10.2017, Az.: L 32 AS 1345/13

158. BSG, Urteil v. 06.04.2011, Az.: B 4 AS 12/10 R

159. LSG Berlin-Brandenburg, Urteil v. 26.10.2017, Az.: L 32 AS 1345/13 Rn 73



einer Angemessenheitsgrenze. Zudem ist jeder Verbraucher (ob nun Mieter, Vermieter oder Eigentümer) frei in seiner Wahl des jeweiligen Anbieters und bestimmt damit eigenverantwortlich die eigene Preisgestaltung mit.

Daher sind die Werte in der Regel aus dem bundesweiten Heizspiegel als angemessen anzusehen, sofern diese für eine bestimmte Heizart (bspw. bei Heizstrom) nicht in einem groben Missverhältnis stehen. Ist dieses der Fall, ergeben sich die angemessenen Heizkosten aus dem Preis pro Einheit (zzgl. Steuern und Grundpreis) der aktuellen Abrechnung und den angegebenen Höchstwerten des jeweils geltenden Bundesheizspiegels (siehe aktuelles Rundschreiben Leistungsrecht und Anlage 7).

Der Beispielrechnung des Punktes 3.3 folgend ergäben sich angemessene Heizkostenabschläge von $3.552,77 \text{ €} / 12 = 296,06 \text{ €}$ monatlich.

Neben der Betrachtung der Einstufung nach dem bundesweiten Heizspiegel sind bei der Prüfung der Angemessenheit beispielweise folgenden Punkte zu beachten:

- Bauzustand der Wohnung
- Lage der Wohnung im Haus (z.B. Anzahl der Außenwände)
- Geschosshöhe
- Wärmeisolierung des Gebäudes und der Fenster
- Wirkungsgrad und Wartungszustand der Heizungsanlage
- meteorologische Daten (Zahl der Heiztage, absolute Außentemperaturen)
- ggfs. erhöhter Heizbedarf für bestimmten Personengruppen (Alter, Behinderung, Kleinkinder)

- im Vergleich mit Verbrauchsdaten von erwerbstätigen Personen ist ggfs. der längere Wohnungsaufenthalt von Leistungsberechtigten (tagsüber) zu berücksichtigen.¹⁶⁰

Das Überschreiten des Grenzwertes hat zunächst zur Folge, dass der Leistungsberechtigte die Gründe dafür vorbringen muss, dass seine Aufwendungen im Einzelfall gleichwohl als angemessen anzusehen sind. Als solche kommen personenbedingte Gründe (z. B. Bettlägerigkeit eines Angehörigen der Haushaltsgemeinschaft, Zugehörigkeit kleiner Kinder zur Bedarfsgemeinschaft o. ä.) in Betracht, die geeignet sind, einen erhöhten Heizbedarf zu erklären. Der ungünstige energetische Standard einer Wohnung ist für sich genommen kein Grund im Einzelfall, der den Träger der Grundsicherung zur dauerhaften Übernahme von hohen Heizkosten als „angemessene“ Aufwendungen verpflichtet. Auch unangemessen hohe (und damit unwirtschaftliche) Kosten, die der hilfebedürftige Leistungsempfänger nicht beeinflussen kann, berechneten den Träger der Grundsicherung im Grundsatz nicht anders als bei überhöhten Unterkunftskosten Kostensenkungsmaßnahmen einzufordern.¹⁶¹

Kälteempfindliche, ältere Leistungsbezieher können vom Hilfetragender nicht pauschal die Übernahme höherer Heizkosten beanspruchen. Nur wenn im jeweiligen Einzelfall tatsächlich ein konkreter erhöhter Wärmebedarf vorliegt, ist nach dem Gesetz eine Übernahme der angemessenen Kosten möglich.¹⁶²

160. Mergler/Zink Grundsicherungs-HdB II/Dauber, 60. EL September 2023, SGB XII § 35 Rn. 110-119, LSG NRW, B. v. 8.6.2006 - L 20 B 63/06 AS/NZB

161. BSG, Urteil vom 12.06.2013 - B 14 AS 60/12 R
162. BSG, Urt. v. 02.09.2021 - B 8 SO 13/19 R

4. Warmwasseraufbereitung gem. § 21 Abs. 7 SGB II

Gem. § 21 Abs. 7 SGB II wird ein Mehrbedarf bei Leistungsberechtigten anerkannt, soweit Warmwasser durch in der Unterkunft installierte Vorrichtungen erzeugt wird (dezentrale Warmwasserzeugung) und deshalb keine Bedarfe für zentral bereitgestelltes Warmwasser nach § 22 SGB II anerkannt werden. Dieser Mehrbedarf wird jeweils anhand der derzeit aktuellen Regelbedarfe prozentual gewährt und nach jeder Erhöhung des Regelsatzes neu fest geschrieben.

Folgende Beträge sind somit im Jahr 2024 als Mehrbedarf anzuerkennen (siehe Tabellen unten).

Aktuelle Werte der Folgejahre entnehmen Sie dem jeweils gültigen Rundschreiben für einmalige Bedarfe und Regelleistungen.

Mit Urteil vom 12.09.2018 stellte das Bundessozialgericht fest, dass ein Anspruch auf Be-

rücksichtigung eines Warmwassermehrbedarfs auch über die Warmwasserpauschale hinaus geltend gemacht werden kann, soweit die Aufwendungen für die Warmwassererzeugung durch diesen Pauschalbetrag nicht vollständig gedeckt und auch nicht unangemessen sind. Die Anerkennung eines derart abweichenden Warmwassermehrbedarfs setze keine separate Verbrauchserfassung durch technische Einrichtungen (wie z. B. einen Verbrauchszähler), voraus, sondern erfordere grundsätzliche Ermittlungen sowie hierauf gestützte, einzelfallbezogene Feststellungen.¹⁶³

Mit der Gesetzesänderung des § 21 SGB II zum 01.01.2021 gilt die o.g. Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes nicht weiter, denn der Gesetzgeber stellt mit § 21 Abs. 7 S. 3 SGB II klar, dass höhere Aufwendungen abweichend der prozentualen Pauschalen von Satz 2 nur zu berücksichtigen sind, soweit sie durch eine separate Messeinrichtung nachgewiesen werden.

Regelbedarfsstufe	Regelbedarfshöhe	Mehrbedarf in %	Betrag
1	563,00 €	2,3	12,95 €
2	506,00 €	2,3	11,64 €
3	451,00 €	2,3	10,37 €
4	471,00 €	1,4	6,59 €
5	390,00 €	1,2	4,68 €
6	357,00 €	0,8	2,86 €

163. BSG, Urteil vom 12.09.2018 - B 4 AS 45/17 R

5. Der nicht erforderliche Umzug gem. § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II

Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt (§ 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II).

Die Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs „Erforderlichkeit eines Umzuges“ ist im engen Zusammenhang mit den Voraussetzungen und Konsequenzen einer fehlenden Zusage nach § 22 Abs. 4 SGB II zu sehen, ohne jedoch dass sie hiervon tangiert wird.

Ein Umzug ist dann erforderlich, wenn er zwar nicht „zwingend notwendig“ war, jedoch ein plausibler, nachvollziehbarer und verständiger Grund für den Wohnungswechsel vorlag, von dem sich auch ein Nihilhilfbedürftiger hätte leiten lassen.¹⁶⁴

Lediglich geringfügige Beeinträchtigungen durch andere Parteien und den Vermieter (z. B. lautes Schließen der Hauseingangstür; defekte Hauseingangsbeleuchtung; nicht ordnungsgemäß durchgeführte Reinigung der Kellerräumlichkeiten) sind jedenfalls kein ausreichender Grund für einen Wohnungswechsel.¹⁶⁵ Mängel am Mietobjekt sind grundsätzlich durch den Vermieter zu beseitigen und können nur dann einen Umzugsgrund bilden, wenn die Mängelbeseitigung unmöglich ist, der Vermieter eine Mängelbeseitigung ablehnt oder nach mehreren fehlgeschlagenen Versuchen dem Leistungsberechtigten ein neuerlicher Versuch nicht mehr zuzumuten ist.¹⁶⁶ Lärmbelästigungen sind dem Vermieter anzuzeigen; hat dieser (erfolgreich)

reagiert, aber ist zwischenzeitlich eine neue Lärmquelle entstanden, muss dem Vermieter erneut die Möglichkeit zur Mängelbeseitigung gegeben werden.¹⁶⁷ (siehe auch Punkt 10.1.1)

Erhöhen sich demnach die tatsächlichen Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach einem Auszug aus einer Wohnung und Umzug innerhalb des Vergleichsraumes (vgl. Punkt 2.3.2), der im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 6 nicht erforderlich war, sind die Leistungen weiterhin nur bis zur Höhe der bis zum Auszug zu tragenden, bislang schon angemessenen Aufwendungen zu erbringen. Hiermit soll eine missbräuchliche Leistungsanspruchnahme durch Ausschöpfung der abstrakten Angemessenheitsgrenze verhindert werden. Unnötige Umzüge innerhalb der Angemessenheitsgrenze sollen so vermieden werden.¹⁶⁸ Diese Regelung ist nur bei einem nicht erforderlichen Auszug aus einer Wohnung und Umzug innerhalb des maßgeblichen Vergleichsraumes anzuwenden. Die Erforderlichkeit eines Wohnungswechsels ist folglich nur bei Umzügen innerhalb eines Vergleichsraumes Voraussetzung für die Anerkennung laufender höherer Aufwendungen.

Auch eine Berücksichtigung der lediglich vorherigen Miete im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II kann damit nur bei Umzügen innerhalb eines Vergleichsraumes Anwendung finden.

Ein erforderlicher Umzug in eine nicht angemessene Wohnung führt zu einer Beschränkung auf die abstrakt angemessenen Bedarfe (siehe auch Punkt 9.2). § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II erfordert nach seinem eindeutigen Wortlaut einen Umzug. Die Regelung soll aber analog anzuwenden sein, wenn ein Leistungsberechtigter sein

164. LSG Berlin-Brandenburg, U. v. 30.4.2020 – L 19 AS 2352/19, BSG, U. v. 24.11.2011 – B 14 AS 107/10 R

165. SG Gelsenkirchen, U. v. 20.11.2017 – S 8 AS 1229/17

166. SG Düsseldorf, U. v. 2.10.2019 – S 29 AS 3925/16

167. SG Gelsenkirchen, U. v. 24.1.2019 – S 44 AS 2361/15

168. BSG, Urteil v. 09.04.2014, Az.: B 14 AS 23/13 R, LSG BW, Urteil v. 20.10.2015, Az.: L 9 AS 3207/13

Mietverhältnis zum Zwecke eines nicht erforderlichen Umzuges kündigt und anschließend dieselbe Wohnung zu einem höheren Mietzins erneut anmietet.¹⁶⁹

6. Rückzahlungen und Guthaben

6.1 Allgemeines

Nach § 22 Abs. 3 SGB II mindern Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen, bleiben jedoch außer Betracht.

Sinn und Zweck der Verrechnung ist neben der Verwaltungsvereinfachung die Tatsache, dass, anders als bei der Berücksichtigung des Guthabens als Einkommen, eine Bereinigung nicht zu erfolgen hat. Bei einer Berücksichtigung als Einkommen würde das Guthaben dann primär auf Bundesmittel (Regelbedarf) angerechnet werden, obwohl die überzahlten Beträge zuvor aus kommunalen Mitteln erbracht worden sind¹⁷⁰.

Rückzahlungen sind Beträge, die dem Leistungsberechtigten tatsächlich zufließen.

Guthaben verbleiben beim Vermieter/Versorger und werden mit anderen/künftigen Forderungen verrechnet.

Bei der Prüfung der Jahresabrechnung sind die gewährten Betriebs- und Heizkostenabschläge den tatsächlich entstandenen Betriebs- und Heizkosten laut Abrechnung gegenüberzustellen.

Erfolgt die Gutschrift des Guthabens im letzten Monat vor einer Bürgergeld-Einstellung, kann mangels Leistungsbezugs im Folgemonat die Rückzahlung oder das Guthaben nicht von den KdU / KdH abgesetzt werden.

Eine Rückzahlung oder ein Guthaben, die/das dem Antragssteller im Monat vor dem Leistungsbeginn erstattet wird, ist nicht ab dem ersten Monat des Leistungsbezuges von den KdU/KdH abzusetzen. In Anlehnung an die ständige Rechtsprechung des BSG ist bei der Berechnung der Bürgergeld-Leistungen als Einkommen grundsätzlich alles zu berücksichtigen, was jemand nach Antragstellung wertmäßig dazu erhält; Vermögen ist alles, was er vor Antragstellung bereits hatte. Laufende Einnahmen sind für den Monat zu berücksichtigen, in dem sie zufließen.¹⁷¹

- › Bei der Antragstellung ist dennoch zu erfragen, ob es im letzten Monat Rückerstattungen oder Gutschriften gegeben hat. Die zuletzt erstellte Betriebs- und Heizkostenabrechnung ist bei der erstmaligen Beantragung von Leistungen und danach jedes Jahr vom Leistungsberechtigten anzufordern. Entstehen regelmäßig Guthaben, ist eine Herabsenkungen der Vorauszahlungen durch den Leistungsberechtigten beim Vermieter bzw. Energieversorger zu veranlassen.

169. LSG Berlin-Brandenburg, Urteil v. 27.08.2015, Az.: L 5 AS 3259/12
170. BT-Drs. 16/1696

171. vgl. BSG, Urteile vom 24.02.2011, Az.: B 14 AS 45/09 R und vom 13.07.2008, Az.: B 14 AS 26/07 R



Erhalten nicht alle Personen im Haushalt Sozialleistungen, ist die Rückzahlung oder das Guthaben auch nur anteilig für die bedürftigen Personen abzusetzen. Gleiches gilt bei einer gemischten Bedarfsgemeinschaft.

Hat der Leistungsberechtigte einen Teil der Nebenkosten (z.B. wegen Unangemessenheit) selbst aus dem Regelbedarf bestritten, so ist dieser Anteil nicht anzurechnen.¹⁷² Eine Anrechnung erfolgt dann nur im Verhältnis der von ihm selbst getragenen Nebenkosten zu den gesamten Nebenkosten.

Die Regelung des § 22 Abs. 3 SGB II ist auch anwendbar, wenn der Rückzahlungsbetrag nicht an die leistungsberechtigte Person ausbezahlt wird, weil dieser z.B. mit ihrer Miete des Folgemonats verrechnet wird (vgl. obige Begriffsbestimmung des „Guthabens“).¹⁷³ Die tatsächliche (Aus-) Zahlung eines bestimmten Geldbetrages unmittelbar an die leistungsberechtigte Person ist weder nach dem Wortlaut des § 22 Abs. 3 SGB II noch nach seiner Entstehungsgeschichte oder dem Sinn und Zweck bzw. dem gesetzlichen Kontext erforderlich, um eine Minderung des Leistungsanspruchs im Folgemonat auszulösen.

Wird ein Guthaben vom Vermieter jedoch in voller Höhe gegen Mietrückstände aufgerechnet, so mindern sich die Aufwendungen für Unterkunftskosten im Folgemonat nicht, wenn der Leistungsberechtigte das Guthaben aus Rechtsgründen nicht realisieren kann.¹⁷⁴

Wird (z.B. bei einer Jahresendabrechnung vom Energieversorger) ein Heizkostenguthaben mit einer Stromnachforderung verrechnet und nur die Differenz als Guthaben ausgewiesen, kann

im Rahmen des § 22 Abs. 3 SGB II auch nur dieser Anteil berücksichtigt werden, da nur dieses Guthaben beim Leistungsberechtigten als „bereites“ Mittel berücksichtigt werden kann.¹⁷⁵

Eine Verrechnung des Guthabens erfolgt zunächst im Folgemonat. Übersteigen das Guthaben oder die Rückzahlungen die entsprechende Aufwendung im Folgemonat, ist der noch offene Verrechnungsbetrag mit den Bedarfen für Unterkunft und Heizung in den Folgemonaten zu verrechnen.

Das BSG¹⁷⁶ sieht § 22 Abs. 3 SGB II als abschließende Sonderregelung auch in Bezug auf die Verteilung von entsprechenden Rückzahlungen und Guthaben als Einmalzahlung nach § 11 Abs. 3 Satz 3 SGB II auf 6 Monate; weil zur Betriebskostenrückerstattung von vornherein nur die Kosten von Unterkunft und Heizung gehörten, könnten sie einem Anspruch auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nicht entgegenstehen. Für das BSG folgt auch aus dem Normzweck des § 22 Abs. 3 SGB II eine Verteilung der unterkunftsbezogenen Gutschrift oder Rückzahlungen in der Weise, dass sie die Aufwendungen in den folgenden Monaten sofort vollständig mindern; eine Anrechnung erfolgt also nicht nur „in dem Monat“, der auf die Rückzahlung folgt, sondern „nach dem Monat“ und damit so lange, bis das Guthaben rechnerisch durch Anrechnung aufgebraucht ist.

Wenn es sich um das Heizkostenguthaben handelt, dann kann die Anrechnung des Guthabens nur in Höhe vom Heizkostenabschlag erfolgen. Die restlichen Kosten der Unterkunft können nicht gekürzt werden, wenn die Heizkosten getrennt von den Kosten der Unterkunft abge-

172. BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az.: 7b AS 8/06 R

173. SG Dresden, Urteil vom 29.06.2010, Az.: S 40 AS 390/09.

174. BSG, Urteil vom 16.05.2012, Az.: B 4 AS 132/11 R

175. BSG, Urteile vom 22.03.2012, Az.: B 4 AS 139/ 11 R und vom 16.05.2012, Az.: B 4 AS 159/11 R

176. BSG, U. v. 24.6.2020 – B 4 AS 8/20 R; U. v. 24.6.2020 – B 4 AS 7/20 R.

rechnet werden. Ist das Guthaben höher als der monatliche Heizkostenabschlag, dann muss der Rest in den Folgemonaten in Höhe von Heizkostenabschlag angerechnet werden bis es verbraucht ist.

Legen Leistungsbeziehende eine Jahresrechnung nicht zeitnah vor, und kann auf den Leistungsanspruch für den in § 22 Absatz 3 SGB II genannten Monat, der auf den „Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift“ folgt, nicht mehr zugegriffen werden, so ist eine Erstattungsforderung in Höhe der Gutschrift/Rückzahlung gegenüber den Leistungsbeziehenden geltend zu machen. Dabei ist die Bagatellgrenze bis zu 50 € gem. § 40 Abs. 1 S. 3 SGB II zu beachten.

Besteht ein zu geringes Guthaben aufgrund nicht weitergeleiteter Abschlagszahlungen
► siehe Punkt 2.4.4 der Arbeitshilfe

Wird ein Betriebskostenguthaben vom Vermieter in voller Höhe gegen Mietrückstände aufgerechnet, so mindern sich die Aufwendungen für Unterkunftskosten im Folgemonat nicht, wenn der Leistungsberechtigte das Guthaben aus Rechtsgründen nicht realisieren kann.

Dem Leistungsempfänger ist es jedoch grundsätzlich im Rahmen der Selbsthilfeobliegenheit nach § 2 Abs. 1 Satz 1 SGB II (vgl. hierzu BSG, Urteil vom 10.05.2011 - B 4 KG 1/10 R) zuzumuten, auf die Rückgängigmachung einer rechtswidrigen Aufrechnung hinzuwirken und unter Verweis auf die höchstrichterliche Rechtsprechung die Forderung auch unter Beschreitung des Zivilrechtsweges zu realisieren. Nimmt der Leistungsempfänger trotz des ausdrücklichen Hinweises auf die Unwirksamkeit der

Aufrechnungserklärung seines Vermieters die Verrechnung des Nebenkostenguthabens hin, so dass eine als Einkommen zu bewertende freiwillige Schuldentilgung eingetreten ist (vgl. LSG Mecklenburg-Vorpommern, Beschluss vom 31.05.2018 - L 14 AS 136/17 NZB), besteht kein Anspruch darauf das Betriebskostenguthaben unberücksichtigt zu lassen.¹⁷⁷

6.2 Dividendenausschüttung

Bei den ortsansässigen Wohnungsgenossenschaften handelt es sich der Art der Betriebe nach um eingetragene Genossenschaften (eG) oder um Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH), welche ihre Gewinnanteile anhand von Dividenden an ihre Mitglieder weitergeben.

Bei Dividenden handelt es sich gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 1 Einkommensteuergesetz (EStG) um Einkünfte aus Kapitalvermögen. Für den Bereich des SGB II sind Einnahmen aus Kapitalvermögen, soweit sie 100 € kalenderjährlich nicht übersteigen, nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BürgergeldV nicht als Einkommen zu berücksichtigen.

Somit können Dividendenausschüttungen lediglich Berücksichtigung finden, sofern der genannte Freibetrag, ggf. gemeinsam mit anderen Einkünften aus Kapitalvermögen (z.B. Zinsen aus Bausparguthaben) des jeweiligen Kalenderjahres, überschritten wird und zwar lediglich in Höhe des überschreitenden Anteiles.

Dann sind Dividendenzahlungen von Wohnungsgenossenschaften nicht als Guthaben den Kosten der Unterkunft zuzuordnen, sondern als Einkommen bei der Leistungsberechnung zu

177. LSG Baden-Württemberg, Urt. vom 09.10.2019 - L 2 AS 2481/18; LSG NRW, Urteil vom 08.11.2018 - L 19 AS 240/18



berücksichtigen.¹⁷⁸ So ist zumindest 1-mal jährlich beim Leistungsberechtigten abzufragen, ob eine Dividendenzahlung erfolgt ist, sofern es sich bei dem Vermieter um eine Wohnungsgenossenschaft handelt.

Kommt eine Dividende nicht zur Auszahlung, sondern wird dem Mietkonto des jeweilig folgenden Monats gutgeschrieben, mindert dies zwar die Kosten der Unterkunft für den Monat der Verrechnung, ändert jedoch nicht die grundsätzliche Wertung als Einkommen. Eine verfahrenstechnische Verrechnung mit den Kosten der Unterkunft ist, anders als die Behandlung von Guthaben oder Rückzahlungen (s.o.), nicht vorzunehmen. Hierbei käme es zu einer häuslicher Vermischung von Bundes- und Kommunalleistungen, indem das vorhandene Einkommen nicht die Regelleistung, sondern die Kosten der Unterkunft zu mindern hätte. Auch würde dies eine Ungleichbehandlung gegenüber derer darstellen, bei welchen eine Dividende in Auszahlung käme, welche sodann in Rahmen der Einkommensbereinigung zu behandeln wäre.

Auch ist eine Dividende als Einkommen zu berücksichtigen, wenn die Ausschüttung zur weiteren Bildung oder Tilgung von Genossenschaftsanteilen abgetreten worden ist. Die Dividende, die aufgrund der „erworbenen“ Anteile bei Baugenossenschaften gewährt werden, fließt regelmäßig den Anteilseignern wertmäßig zu und vermehrt so dessen Vermögen. Hierbei spielt es keine Rolle, dass die Leistungsberechtigten tatsächlich nicht über dieses Vermögen wertmäßig im Zeitpunkt der Zahlung der Dividende verfügen können und dass insoweit kein „bereites Mittel“ vorliegt. Tatsächlich handelt es

sich bei dieser Schuldentilgung damit um eine Vermögensbildung, denn die Berechtigten erhalten hierdurch den Gegenwert der Anteile.¹⁷⁹

6.3 Nebenkostenguthaben im Insolvenzverfahren bei Leistungsbezug

Hat ein Schuldner gegen den Vermieter aufgrund einer Nebenkostenabrechnung einen Erstattungsanspruch wegen nicht verbrauchter Vorauszahlungen, steht dieser Anspruch gem. § 35 InsO unstreitig der Masse zu – das Guthaben wird vom Treuhänder / Insolvenzverwalter eingezogen. Bezieht der Schuldner jedoch Leistungen nach dem SGB II, wird ein Pfändungsschutz gemäß § 36 Abs. 1 S. 2 InsO in entsprechender Anwendung des § 850f Abs. 1 Buchstabe a ZPO und § 54 Abs. 4 SGB I gewährt, wenn eine Verrechnung des Guthabens durch den Leistungsträger vorgenommen wird (LG Berlin 86 T 497/08 vom 29.09.2008). Diese Verrechnung muss natürlich dem Treuhänder/Insolvenzverwalter nachgewiesen werden.

6.4 Anpassung der Nebenkosten nach Abrechnungen

§ 560 BGB Veränderungen von Betriebskosten

(1) Bei einer Betriebskostenpauschale ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen, soweit dies im Mietvertrag vereinbart ist. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.

178. LSG NRW, Urteil v. 15.03.2012, Az.: L 19 AS 34/12 NZB

179. SG Hamburg, Urteil v. 24.05.2016, Az.: S 19 AS 3313/15

(2) Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.

(3) Ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist eine Betriebskostenpauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entsprechend herabzusetzen. Die Ermäßigung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.

(4) Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.

(5) Bei Veränderungen von Betriebskosten ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Nach § 560 BGB kann somit auch vom Leistungsberechtigten die Anpassung / Senkung der Abschläge gegenüber dem Vermieter verlangt werden, insbesondere, wenn ein hohes Guthaben in der Nebenkostenabrechnung bestand.

Besonders vor der Verpflichtung des § 2 Abs. 1 SGB II ist auf diese Selbsthilfemaßnahme hinzuweisen, insbesondere sofern lediglich ein geringer Leistungsanspruch besteht.



7. Unterkunftskosten bei selbstbewohntem Eigentum

7.1 Allgemeines

Zunächst ist festzustellen, dass für die Berücksichtigung der tatsächlichen angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II dieselben Kriterien gelten wie für Mietobjekte.¹⁸⁰ So erfolgt bei der Angemessenheitsprüfung keine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern.¹⁸¹ Insofern kann bezüglich der Vorgehensweise zur Ermittlung der abstrakten und konkreten Angemessenheitsprüfung auf die Ausführungen unter 2.3 verwiesen werden.

Im nachfolgenden wird daher nur auf die Besonderheiten bei der Ermittlung der Kosten für Unterkunft und Heizung bei Eigentum eingegangen.

Die Angemessenheitsprüfung nach § 22 Abs. 1 SGB II ist von der Prüfung nach § 12 SGB II hinsichtlich der Immobilie als geschütztes Vermögen explizit zu unterscheiden.

7.2 Berücksichtigungsfähige Bedarfe der Unterkunft bei Immobilien

Anstelle der Grundmiete treten bei Immobilien die Zinsen eines Finanzierungskredites für den Erwerb oder die Errichtung des Eigentums. Eine Berücksichtigung dieser Aufwendungen ist im Einzelfall zu entscheiden.

Bei Eigentum des Leistungsberechtigten in Form eines Hausgrundstückes oder einer Eigentumswohnung sind die dafür erforderlichen Betriebskosten als Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II berücksichtigungsfähig. Im Rahmen des Grundsatzes der Gleichbehandlung zwischen Mietern und Eigentümern gelten die Betriebskosten nach § 2 BetrKV entsprechend ebenfalls für Eigentümer.

Abzugrenzen sind die nicht zu berücksichtigenden Betriebskosten nach § 1 Abs. 2 BetrKV (Verwaltungskosten, Instandhaltungspauschale, bzw. -rücklage). Diese sind unter gewissen Voraussetzungen für Eigentümer zu berücksichtigen.

Der Eigentümer, als Mitglied einer Eigentümergemeinschaft, ist an die Entscheidungen dieser gebunden. Entscheidet sich die Eigentümergemeinschaft mit entsprechender Mehrheit für die Erledigung ihrer Belange durch eine Verwaltung und fallen hierdurch entsprechende Kosten an, sind diese als Unterkunftskosten nach § 22 SGB II zu berücksichtigen.

Gleiches gilt für die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung (sog. Instandhaltungsrücklage oder Instandhaltungspauschale). Diese Kosten sind jedoch nicht berücksichtigungsfähig, sofern die Verpflichtung zur Erbringung nicht nachgewiesen wird.

Die Pflicht zur Bildung einer Instandhaltungsrückstellung kann sich nur aus der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung und entsprechenden Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft ergeben. Es besteht ein Anspruch eines jeden Wohnungseigentümers nach § 21 WEG, die Bildung einer Instandhaltungsrückstellung zu beschließen. Solange ein solcher Beschluss, auf den hin tatsächlich Zahlungen

180. BSG, Urteil vom 19.09.2008, Az.: B 14 AS 54/07 R und vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 70/08 R
181. BSG, Urteil vom 02.07.2009, Az.: B 14 AS 33/08 R

erfolgen, nicht vorliegt, kommt die Berücksichtigung einer Instandhaltungsrücklage auch für Wohnungseigentümer von vornherein nicht in Betracht.¹⁸²

Darüber hinaus ergeben sich aus § 7 Abs. 2 VO zu § 82 SGB XII berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten (siehe Anlage 5). Die dort genannten Kosten können nur Anhaltspunkt dafür sein, in welchem Umfang berücksichtigungsfähige Kosten im Rahmen des § 22 SGB II entstehen.¹⁸³

Danach sind u.a. folgende Bewirtschaftungskosten berücksichtigungsfähig:

- Schuldzinsen eines Finanzierungskredits
- Betriebskosten
- Stromkosten für die Heizungsanlage
- dauernde Lasten (z.B. Erbbauzins)
- Steuern vom Grundbesitz
- öffentliche Abgaben
- Versicherungsbeiträge
- der Erhaltungsaufwand gem. § 22 Abs. 2 SGB II (siehe VII.2.2.)
- Bewirtschaftungskosten
- von der Wohneigentümersammlung beschlossene Instandhaltungsrücklage
- einmalige Lasten (z.B. Kanalanschlusskosten, Straßenausbaubeitrag)

Bei Eigentümern sind Kosten der selbstbewohnten Immobilie **in dem Monat** als Bedarf anzuerkennen, **in welchem sie anfallen**.¹⁸⁴ Die Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung hat monatsweise zu erfolgen, obwohl zur Prüfung der Angemessenheit bei der Nutzung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen auf die im Kalenderjahr anfallenden Kosten ab-

zustellen ist, weil vor allem die Betriebskosten für Eigenheime (etwa Grundsteuern, Beiträge zu Versicherungen) nicht monatlich, sondern ggf. jährlich, halbjährlich oder vierteljährlich anfallen.¹⁸⁵ Eine Rechtsgrundlage für die Berechnung eines Durchschnittsbetrags, welcher der Bedarfs- und Leistungsberechnung in den einzelnen Monaten zugrunde gelegt wird, ist trotz einer denkbaren Verwaltungsvereinfachung nicht zu erkennen.¹⁸⁶

Keine berücksichtigungsfähigen Aufwendungen sind dagegen:

- Beiträge zu Lebensversicherungen für die Finanzierung eines Immobilienerwerbs¹⁸⁷
- Leibrentenleistungen für den Erhalt der Unterkunft¹⁸⁸
 - » Eine Leibrente ist eine wiederkehrende Zahlung (Rente), die bis zu einem bestimmten Ereignis – üblicherweise bis zum Tod des Empfängers der Rente – gezahlt wird (§§ 759 ff. BGB). Ein Anwendungsfall für die Leibrente ist der Kauf eines Hauses. Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer, den Kaufpreis (oder einen Teil) als monatliche Leibrente bis zum Tod des Verkäufers zu zahlen. Ein weiteres Beispiel ist die Absicherung der Hausübergeber durch Leibrentenzahlungen der Kinder oder ein testamentarisches Rentenvermächtnis.
- Mietkaufraten
 - » Der spätere Kauf erfolgt zu einem vorher bestimmten Preis unter Anrechnung der bis dahin gezahlten Mieten. Bei einem Mietkauf geht das wirtschaftliche Eigentum sofort auf den Käufer über. Das juristische Eigentum geht in der Regel nach

182. BSG, Urteil v. 22.08.2012 – B 14 AS 1/12 R

183. BSG, Urteil v. 24.02.2011, Az.: B 14 AS 61/10 R

184. BSG, Urteil vom 29.11.2012, Az.: B 14 AS 36/12 R

185. BSG, Urteil vom 24.02.2011, Az.: B 14 AS 61/10 R

186. BSG, Urteil vom 15.04.2008, Az.: B 14/7b AS 58/06 R

187. BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 8/06 R

188. LSG NRW, Beschluss vom 20.02.2008, Az.: L 12 AS 20/07



der Zahlung der letzten Rate an den Käufer über.

Nicht für die Erhaltung oder die Wiederherstellung der Wohnnutzung unabweisbar sind Aufwendungen für die Reparatur oder den Ersatz eines Gartenzauns,¹⁸⁹ für eine Reparatur eines Rasenmähers (bzw. das Benzin für diesen)¹⁹⁰ oder für die Beschaffung einer Tischkreissäge¹⁹¹.

Aufwendungen für eine Hausrats-, Glas- und Privathaftpflichtversicherung sind (auch) beim selbstgenutzten Wohneigentum keine übernahmefähigen Betriebskosten.¹⁹²

Die Anschaffung eines Boots-Diesel-Ofens für ein zu Wohnzwecken genutztes Segelboot, das bisher mit einem Petroleum-Ofen beheizt worden ist, unterfällt schon nicht der auf selbstbewohntes Wohneigentum (§ 12 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 SGB II) beschränkten Regelung des § 22 Abs. 2 Satz 1 SGB II (und ist zudem als erheblich wertsteigernde Neuanschaffung nicht übernahmefähig).¹⁹³

Übernahmefähig sind nur die tatsächlich anfallenden Aufwendungen für eine privat genutzte Unterkunft zur Deckung des Wohnbedarfs, nicht jedoch die Kosten für gewerblich genutzte Räume, auch wenn der Leistungsberechtigte sich tagsüber darin ausschließlich aufhält.¹⁹⁴ Eine Berücksichtigung für gewerblich genutzte Räumlichkeiten erfolgt dann nicht nach § 22 SGB II, sondern findet im Rahmen der Einkommensermittlung Berücksichtigung bei der Gewinn/- und Verlustrechnung (Einnahme-Überschuss-Rechnung) des Selbständigen.

Bei Zusammentreffen mehrerer Maßnahmen innerhalb von zwölf Monaten ist zu prüfen, inwieweit die vorherige Maßnahme in den nun zu vergleichenden zwölf Monaten für die weitere Maßnahme die Differenz zur Angemessenheitsgrenze bereits aufgebraucht hat und was als Restbetrag noch übernommen werden kann.

7.2.1 Schuldzinsen

Die Schuldzinsen für Darlehen, die vor Eintritt in den Hilfebezug aufgenommen wurden und zum Erwerb, zum Bau bzw. Umbau eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung dienen, werden bei Angemessenheit übernommen. Nicht berücksichtigungsfähig sind Schuldzinsen bei Darlehen für **Modernisierungsmaßnahmen**. Diesen Maßnahmen ist gemein, dass sie auf eine Wertverbesserung des Wohneigentums gerichtet sind, für die die Allgemeinheit nicht aufzukommen hat. Für die Fallbearbeitung bedeutet dies, dass neben der Prüfung der jeweils aktuellen Darlehenskontoauszüge auch eine Prüfung dahingehend zu erfolgen hat, wie die Darlehen verwendet wurden. Der Leistungsberechtigte hat sich dazu zu erklären und geeignete Verwendungsnachweise (z.B. Darlehensvertrag, Darlehensantrag, Rechnungen) vorzulegen. Wurde das Wohneigentum aus anderen Gründen belastet, können die daraus resultierenden Schuldzinsen nicht als Unterkunftskosten berücksichtigt werden.

Zur Berechnung der Schuldzinsen ist bei Antragsstellung sowie jährlich zu Jahresbeginn ein Kontoauszug des Vorjahres vorzulegen, aus welchem die aktuelle monatliche Höhe der Anteile für Tilgung und für Zinsen in der Kreditrate

189. BayLStG, B. v. 3.5.2018 – L 11 AS 253/18

190. BayLStG, B. v. 3.5.2018 – L 11 AS 251/18

191. BayLStG, B. v. 3.5.2018 – L 11 AS 254/18

192. BayLStG, B. v. 3.5.2018 – L 11 AS 252/18 NZB

193. LSG Niedersachsen-Bremen, U. v. 12.3.2020 – L 15 AS 96/19

194. BSG, Urteil vom 23.11.2006, Az.: B 11b, AS 3/05

ersichtlich ist. Der Zinsanteil wird für das Folgejahr zur Grundlage genommen.

Als Maßstab für die Angemessenheit von Schuldzinsen und dauernden Lasten (jährliche Betrachtung) gilt die ortsübliche Vergleichsmiete einer Mietwohnung (Bruttokaltmiete).

Kommt ein Leistungsbezieher seiner Zahlungsverpflichtung gegenüber der finanzierenden Bank wiederholt nicht nach und begründet dadurch die Auflösung des Darlehensverhältnisses, wird die Darlehenssumme direkt fällig. Somit gibt es auch keine Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag mehr, welche sich im Rahmen von Unterkunftskosten auszuwirken hätten.

Wird im Nachgang eine Ratenzahlungsvereinbarung über die noch offene Summe getroffen, steht dieses nicht mehr im Verhältnis zu den Unterkunftskosten. Auch die daraus geschuldeten Zinsen sind nicht übernahmefähig, da es sich um Verzugszinsen (§§ 288 Abs. 1, 497 BGB) handelt. Es sind keine vertraglich geschuldeten Darlehenszinsen im Sinne des § 488 Abs. 2 Satz 1 BGB.¹⁹⁵

7.2.2 Schuldzinsen bei getrennt lebenden Eigentümern

Gehört das Eigentum beiden Ehegatten / Lebenspartnern und ist einer von beiden ausgezogen, so dass die darin verbleibende Person allein im Hilfebezug steht, werden die gesamten Schuldzinsen bei Angemessenheit übernommen. Da i.d.R. beide Eigentümer jeweils als Gesamtschuldner haften, ist die Bank berechtigt, sich auch nur an einen Schuldner zu wenden,

der die gesamten Kreditlasten tragen muss. Die verbleibende Person schuldet im Innenverhältnis zwar nur die Hälfte der Kreditzinsen und besitzt einen Anspruch auf Gesamtschuldnerausgleich (§ 426 Abs. 1 Satz 1 BGB), damit sie nicht mehr die Gesamtbelastung durch den Kredit zu tragen hätte. Allerdings kann die ausgezogene Person bei einem geforderten Gesamtschuldnerausgleich künftig und für die Vergangenheit (§ 748, § 1361 b Abs. 2 Satz 3 BGB) einen Anspruch auf Nutzungsentschädigung für den Wohnwert der halben Wohnung / des halben Hauses geltend machen.¹⁹⁶

7.2.3 Sonderproblematik: Berücksichtigung von Tilgungsleistungen

Leistungen zur Tilgung einer Schuld für Haus- oder Wohnungseigentum sind grundsätzlich keine Unterkunftskosten. Die Gemeinschaft der Steuerzahler soll nicht durch die Finanzierung des SGB II zur Vermögensbildung der Leistungsberechtigten beitragen.¹⁹⁷

Im besonderen Einzelfall kann eine Berücksichtigung der Tilgungszahlungen als Teil der KdU nur in Betracht kommen, wenn

- der Erwerb der Immobilie vor Eintritt des Leistungsbezuges erfolgt ist
- wenn es sich um ein selbst bewohntes und angemessenes Wohneigentum i.S.v. § 12 Abs. 1 Nr. 5 SGB II handelt und
- alle Möglichkeiten zur Aussetzung oder Verminderung der Tilgungsleistung (Tilgungsaussetzung, -herabsetzung oder -streckung) wurden ausgeschöpft, d.h. Unvermeidbarkeit der Tilgungsleistung zur Erhaltung des Wohnraumes

195. LSG Bayern, Urteil vom 25.11.2015, Az.: L 11 AS 723/17; SG Dortmund v. 16.06.2017 – S 38 AS 1938/17 ER; LSG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 25.01.2018 – L 2 AS 257/14

196. SG Dresden, Beschluss vom 30.05.2011; Az.: S 3 AS 2611/09

197. BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 8/06 R.



- Grenze vgl. jedoch: Keine Übernahme bei einer vollfinanzierten Immobilie, bei der die Vermögensbildung eindeutig im Vordergrund steht (z.B. Restschuld von ca. 10 %) ¹⁹⁸
- die Tilgungsleistungen inklusive Schuldzinsen und aller weiterer (berücksichtigungsfähiger)

Kosten die Kosten einer angemessenen Mietwohnung nicht überschreiten

Eine Übernahme der Tilgungsleistungen scheidet jedoch aus, wenn die Finanzierung des Eigentums eine Übernahme der Tilgungsleistungen auf Dauer erfordert, um das Eigentum halten zu können. Eine Berücksichtigung der Tilgungszahlungen als zuschussgewährter Teil der KdU kommt nur dann in Betracht, wenn diese insgesamt die maßgebliche Angemessenheitsgrenze – siehe Punkt 2. 3 - nicht überschreiten.

7.2.4 Eigenheimzulage

Die Eigenheimzulage wird nicht als Einkommen angerechnet, soweit sie nachweislich zur Finanzierung der als geschütztes Vermögen berücksichtigten Immobilie verwendet wird. Dies gilt auch für die Kinderzulage zur Eigenheimzulage, das sogenannte Baukindergeld.

Unter Finanzierung ist die bestimmungsgemäße Errichtung des Hauses bzw. der Eigentumswohnung zu verstehen. Dies kann die Verwendung der Eigenheimzulage für Zins- / Tilgungsleistungen oder auch der Erwerb von Baumaterialien und Handwerkerdienstleistungen zur Errichtung der Immobilie in Eigenleistung sein.

Aus dem Nachweis muss hervorgehen, dass die Eigenheimzulage tatsächlich zur Finanzierung der Immobilie verwendet wurde, z.B. Finanzie-

rungsvereinbarung, Überweisungsbelege, Quittungen, Handwerkerrechnungen oder Rechnungen über Baumaterialien.

Die Eigenheimzulage ist auch als Einkommen zu berücksichtigen, wenn das Eigentum nicht zum Schonvermögen i.S.v. § 12 Abs. 1 SGB II gehört. ¹⁹⁹ Bis zum Wegfall des § 2 Abs. 4 Bürgergeld-V war die Eigenheimzulage, welche nicht für die Immobilie oder für eine nicht geschützte Immobilie verwendet wurde, auf einen angemessenen Zeitraum von monatlich 1/12 als Einkommen zu berücksichtigen. Eine dies gestaltende Anrechnung ergeht der derzeitigen Gesetzeslage nicht. In diesen Fällen hat eine Berücksichtigung als Einkommen nach § 11 Abs. 3 SGB II zu erfolgen.

7.2.5 Mieteinnahmen

Im Falle einer Vermietung oder Verpachtung ist besonderes Augenmerk auf die erfolgte Vermögensprüfung zu richten, da in der Regel verwertbares Vermögen vorliegen dürfte. Zur Prüfung der Angemessenheit ist nicht nur die selbstbewohnte Immobilie oder der selbstbewohnte Teil der Immobilie zu betrachten, sondern die jeweilige Gesamtwohnfläche. ²⁰⁰

Falls kein verwertbares Vermögen vorhanden ist, sind bei Hauseigentümern mit mehreren Wohnungen nur die Zinsen und Aufwendungen zu berücksichtigen, die auf die selbst genutzte Wohnung fallen. Unabhängig von der tatsächlichen Vermietung sind die Aufwendungen für die anderen Wohnungen nicht berücksichtigungsfähig. Die Höhe der Kosten der Unterkunft ändert sich auch bei Wegfall der Mieteinnahme nicht, da nur die Kosten für die selbstgenutzte Wohnung berücksichtigt werden können.

198. BSG, Urteil vom 07.07.2011, Az.: B 14 AS 79/10

199. BSG, Urteil vom 30.09.2008, Az.: B 4 AS 19/07 R

Der Hilfeempfänger ist im Rahmen seiner allgemeinen Selbsthilfeobliegenheit darauf hinzuweisen, dass er die Hilfebedürftigkeit zu verringern hat. Dazu gehört unter Umständen auch die Vermietung zu einem geringeren Mietzins.

Solche Hauseigentümer müssen jährlich eine Heiz- und Betriebskostenabrechnung vorlegen, damit nur die für die selbstgenutzte Wohnung anfallenden Kosten angerechnet werden. Auch wenn der nicht selbst genutzte Teil (zeitweise) nicht vermietet werden konnte, ist z.B. der Grundbetrag für Heizung, der entsprechend der Wohnfläche berechnet wird, nicht zu übernehmen, sondern stellt Verlust aus Vermietung dar, der nicht vom Leistungsträger zu übernehmen ist.

Einnahmen aus einem (Unter-) Mietverhältnis (z.B. zur Senkung der Unterkunftskosten) werden auf die Kosten für Unterkunft und Heizung angerechnet. Sie sind kein Einkommen im Sinne des § 11 SGB II.²⁰¹

Die berücksichtigungsfähigen Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung sind anhand einer Rentabilitätsberechnung zu ermitteln.

- › Anlage 5: „V0 zu § 82 SGB XII“
- › Anlage 6 „Rentabilitätsberechnung“

Eine (Unter-) Vermietung ist daher nicht geeignet die Gesamtwohnfläche zu verringern, sondern wirkt sich lediglich positiv auf die angemessenen Kosten der Unterkunft aus.

7.2.6 Heizkosten

Bezogen auf die Berücksichtigung von Heizkosten bei Immobilien werden nachfolgend die Ausführungen aus der Arbeitshilfe MAGS (früher MAIS) NRW, Seite 69 f. übernommen:

„Für die Heizkosten gelten die vorstehenden Ausführungen in Kapitel III. entsprechend.“

Heizkosten werden nur bis zu der Höhe übernommen, wie sie bei der Beheizung einer der Wohnfläche nach angemessener Mietwohnung anfallen würden.

Da die Quadratmeterzahl zwischen dem nach § 12 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 SGB II vermögensrechtlich geschützten Eigenheim und einer nach § 22 Abs. 1 SGB II angemessenen Unterkunft auseinanderfallen können, entstehen im Einzelfall Finanzierungslücken. Diese Fehlbeträge sind aber nicht generell durch eine Aufstockung der Heizkosten vom Leistungsträger auszugleichen. Denn dies würde wiederum zu einer unzulässigen Besserstellung von Wohnungseigentümern gegenüber Mietern führen.

Aus der Angemessenheit des Hauses i.S.d. § 12 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 SGB II kann nicht der Schluss gezogen werden, dass auch die tatsächlich anfallenden Heizkosten zu übernehmen sind. Bei der Angemessenheitsprüfung im Rahmen des § 22 SGB II sind daher die für Mietwohnungen geltenden Wohnflächengrenzen maßgebend. Entscheidend sind die Umstände des Einzelfalles.²⁰²

Heizkosten sind nur in der tatsächlich entstandenen und nachgewiesenen Höhe übernahmefähig,²⁰³ solange sie angemessen sind (siehe Punkt 3. Leistungen für Heizung).

200. LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 29.01.2015 - L 7 AS 1406/12

201. LSG Hamburg, Urteil vom 07.01.2013, Az.: L 4 AS 315/12

7.3 Instandhaltungskosten bei Wohnungseigentum – § 22 Abs. 2 SGB II

„Als Bedarf für die Unterkunft werden auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohnungseigentum im Sinne des § 12 Absatz 1 Satz 2 Nummer 5 anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. Übersteigen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Bedarf für die Unterkunft nach Satz 1, kann der kommunale Träger zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbringen, das dinglich gesichert werden soll.“ (§ 22 Abs. 2 SGB II).

Die Regelung umfasst somit die Berücksichtigung von Instandhaltungs- und Reparaturkosten als Bedarfe der Unterkunft bei Eigentum.

Aufwendungen zur Instandhaltung und Reparatur sind zu berücksichtigen, wenn

- es sich um ein angemessenes selbst genutztes Hausgrundstück i.S.d. § 12 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 SGB II handelt,
- sie tatsächlich anfallen,
- sie nicht zu einer Verbesserung des Wohnstandards führen (wertsteigernde Maßnahmen),
- sie unabweisbar (besonders dringlich und absolut unerlässlich) und angemessen sind.

Mit der Neuregelung des § 12 Abs. 1 S. 2 Nr. 5 durch das BürgergeldG sind die Angemessenheitsgrenzen für nicht zu berücksichtigenden Wohnraum sowohl für Einfamilienhäuser (140qm) als auch für Eigentumswohnungen

(130qm) erstmals gesetzlich festgelegt worden. Die Anzahl der Personen spielt eine geringere Rolle, als dies bislang in der Rechtsprechung der Fall war. § 12 Abs. 1 S. 2 Nr. 5 SGB II geht als Richtwert von vier Personen aus. Bewohnen mehr als vier Personen das Hausgrundstück beziehungsweise die Eigentumswohnung, erhöht sich die maßgebende Wohnfläche um jeweils 20 Quadratmeter für jede weitere Person, § 12 Abs. 1 S. 2 2 HS Nr. 5 SGB II. Die Wohnfläche verringert sich im Umkehrschluss aber nicht, wenn weniger als 4 Personen das Haus oder die Eigentumswohnung bewohnen. Der Gesetzgeber hat insoweit die Angemessenheitsgrenze von der Personenanzahl teilweise bewusst entkoppelt. Eine Verringerung der Wohnfläche bei weniger als vier Personen soll nicht mehr stattfinden. Bürgergeldempfängern soll im Interesse des Schutzes des Grundbedürfnisses „Wohnen“ ihr bisheriger Lebensmittelpunkt in diesen Fällen auch dann erhalten bleiben, wenn die Immobilie allein aufgrund des Auszugs der Kinder oder des Todes des Partners oder der Partnerin plötzlich „zu groß“ wird. Der Gesetzgeber gibt damit ausdrücklich die durch die Rechtsprechung zu Abs. 3 S. 1 Nr. 4 aF ergangene Festlegung zur Reduzierung des Angemessenheitswertes bei weniger als vier Personen auf, um dem Ziel der verbesserten Vermögensberücksichtigung Rechnung zu tragen.²⁰⁴ Die höheren Wohnflächen sind gem. § 12 Abs. 1 S. 1 am Ende (a. E.) SGB II anzuerkennen, sofern die Berücksichtigung von Vermögen eine besondere Härte bedeuten würde.

Das Anfallen **tatsächlicher Aufwendungen** zur Instandhaltung und Reparatur meint somit nicht die Berücksichtigung sog. „Instandhaltungspauschalen“²⁰⁵ und auch keine Anwendung des

202. BSG, Urteil vom 19.09.2008, Az.: B 14 AS 54/07 R
203. BayLSG, B. v. 3.5.2018 – L 11 AS 256/18 NZB

§ 7 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VO zu § 82 SGB XII (sieht Berücksichtigung von 10 % der Jahresroheinnahmen als Erhaltungsaufwand vor). Es können daher nur bei konkretem Reparaturaufwand angemessene Kosten nach § 22 Abs. 1 SGB II beantragt werden.²⁰⁶

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur umfassen aber nur Erhaltungsaufwendungen und Instandhaltungsmaßnahmen, nicht aber wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen.

Unter **Instandhaltung** versteht man nach der mietrechtlichen Rechtsprechung die Erhaltung des vertrags- und ordnungsgemäßen Zustandes der Mietsache, also Beseitigung der durch Abnutzung, Alter und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen und sonstigen Mängel.

Unter **Reparaturen** sind Maßnahmen zu verstehen, die auf die Beseitigung von Mängeln auf Grund anderer Ursachen gerichtet sind oder anderen Zwecken dienen.²⁰⁷

Unabweisbar sind Instandhaltungen und Reparaturen dann, wenn die Bewohnbarkeit der selbstgenutzten Immobilie zu erhalten ist. Daher können nur Kosten der Instandhaltung übernommen werden, die unmittelbar drohende oder schon entstandene Schäden mit daraus folgenden unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnqualität verhindern oder beseitigen sollen. Dabei ist ein Absinken der Wohnqualität bei ansonsten gewährleisteter Bewohnbarkeit bis zu den für Mieter vorgegebenen Merkmalen eines einfachen Wohnungsstandard hinzunehmen. Faktoren sind dabei u.a das bevorstehende Ende des Leistungsbezuges, das Ausmaß der Beeinträchtigung der Wohnqualität, der Ge-

samtzustand des Hauses, die Höhe der aktuellen sowie der künftig zu erwartenden Sanierungskosten sowie die ansonsten aufzubringenden Kosten für Unterkunft und Heizung.²⁰⁸

Es erfolgt auch keine Berücksichtigung von Instandhaltungs- und Reparaturkosten bei Immobilien, wenn die Immobilie bereits so geschädigt ist, dass auf Dauer auch mehrere Reparaturen keine vernünftige Nutzung ermöglichen.²⁰⁹

So erfolgt zum Beispiel auch keine Übernahme der Kosten einer Dachsanierung, da es nicht die Kriterien eines Erhaltungsaufwandes erfüllt; auch kein Darlehen nach § 24 Abs. 1 SGB II,²¹⁰ es kann nicht Aufgabe der Transferleistungen nach dem SGB II sein, die aus öffentlichen Mitteln finanziert werden, grundlegende Sanierungs- und Erhaltungsarbeiten zu finanzieren, so dass eine Dachsanierung nach einem Sturmschaden nicht zum regelmäßig anfallenden Instandhaltungsaufwand gerechnet werden kann.²¹¹

Erhaltungsaufwand ist also gegeben, wenn die Anschaffung der Werterhaltung dient und angemessen ist. Fälle der Werterhaltung können u.a. sein:

- Austausch von Fenstern
- Reparatur des Daches
- Reparatur/Erneuerung der Heizung
- Austausch von Türen
 - » nur dann, wenn der Schutz gefährdet ist (Einbruch, Gesundheit etc.)
- Austausch eines Warmwasserboilers
- Erneuerung von Wasserhähnen
- Erneuerung von Solaranlagen
- Erneuerung der Kleinkläranlage

204. BeckOGK/Schwabe, 1.11.2023, SGB II § 12 Rn. 65-66

205. vgl. LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 16.04.2008, Az.: L 6 AS 148/08 ER Piepenstock in: jurisPK-SGB II, § 22, Rdnr. 132

206. u.a. SG Hildesheim, Beschluss vom 10.02.2009, Az.: S 33 AS 5/09 ER

207. BSG, Urteil vom 16.12.2008, Az.: B 4 AS 49/07 R

208. vgl. LSG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 11.01.2010, Az.: L 5 AS 216/09 B ER



Für die Berücksichtigung tatsächlicher Instandhaltungskosten erfolgt eine Differenzberechnung zwischen den monatlichen, tatsächlichen und berücksichtigten laufenden Aufwendungen für die Unterkunft und den konkreten Angemessenheitsgrenzen, die im nächsten Jahr ohne Betrachtung der Instandhaltungskosten prognostiziert werden können.

- Beispiel: 1-Personen Haushalt in Witten: Übersteigende unabwiesbare Aufwendungen können für den Bereich des SGB II darlehensweise gewährt werden. Diese sind dann durch den Eintrag ins Grundbuch abzusichern (§ 22 Abs. 2 Satz 2 SGB II).

Auch während der Karenzzeit können nur solche Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur anerkannt werden, die angemessen sind. Dies folgt aus § 22 Abs. 2 S. 3 SGB II, der die Anwendung der Karenzzeitregelungen für Instandhaltungs- und Reparaturaufwendungen ausschließt. Liegen die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung für das selbstgenutzte Wohneigentum in der Karenzzeit bereits über dem angemessenen Maß, können zur Deckung unabwiesbarer Instandhaltungs- und Reparaturaufwendungen nur darlehensweise Leistungen erbracht werden. Bei der Ermessensausübung ist zu berücksichtigen, ob die Immobilie voraussichtlich dauerhaft gehalten werden kann.

§ 22 Abs. 2 Satz 1 SGB II in der zum 1. Januar 2011 in Kraft getretenen Fassung ist seinem Wortlaut nach ausdrücklich auf selbst bewohntes Wohneigentum im Sinne von § 12 Abs. 1 S. 2 Nr. 5 SGB II beschränkt. Eine entsprechende oder analoge Auslegung der Norm dahingehend, dass auch

Instandhaltungs- und Reparaturkosten für an-	
Angemessenen Kosten der	
Unterkunft pro Monat	= 454 €
Angemessenen Kosten der	
Unterkunft pro Jahr	= 5.448 €
Tatsächliche Kosten der	
Unterkunft pro Monat	= 400 €
Tatsächliche Kosten der	
Unterkunft pro Jahr	= 4.800 €
<hr/>	
somit Zuschussmöglichkeit	= 648 €

dere Unterkunftsformen, hier zum Beispiel für ein Segelboot, erfasst sind, kommt in Betracht des eindeutigen Wortlauts der Norm nicht in Betracht.²¹²

Exkurs
Übernahme von Instandhaltungskosten zur Beschaffung einer neuen Heizungsanlage

Ab dem 01.01.2024 müssen nach dem neuen Gebäudeenergiegesetz in den meisten Neubauten Heizungen eingebaut werden, die mindestens 65 Prozent der Wärme aus erneuerbaren Energien erzeugen. Für alle anderen Gebäude gelten Übergangsfristen und verschiedene technologische Möglichkeiten. Zudem kann eine staatliche Förderung z.B. für den Einbau einer neuen klimafreundlichen Heizung beantragt werden.

Vor diesem Hintergrund stellte sich die Frage nach der Bearbeitung eines Antrags auf Übernahme von Instandhaltungskosten zur Beschaffung einer neuen Heizungsanlage, wenn der Leistungsberechtigte einen Nachweis vorlegt,

209. vgl. u.a. LSG Hessen, Beschluss vom 28.10.2009, Az.: L 13 AS 274/10
210. vgl. BSG, Urteil vom 01.07.2010, Az.: B 4 AS 60/10 B
211. vgl. LSG NRW, Beschluss vom 30.08.2007, Az.: L 9 B 136/07 AS ER

dass der Heizkessel seiner Ölheizung ausgetauscht werden muss und eine Reparatur nicht möglich ist.

Grundsätzlich könnte der Einbau einer neuen Heizanlage insgesamt bzw. der zukünftige Einsatz einer Wärmepumpe ggf. sinnvoller und wirtschaftlicher sein und über den Zuschuss hinaus könnte ggfs. ein Darlehen gewährt werden.

Ausgehend von der Frage nach der Unabweisbarkeit iSv § 22 Abs.2 S.2 SGB II dürfte der Austausch des defekten Heizkessels gegen einen neuen Kessel unabweisbar sein, um die Wohnbarkeit des Hauses aufrecht zu erhalten.

Der Einbau einer vollständig neuen Heizungsanlage dürfte nach hiesiger Rechtsauffassung dagegen nicht unabweisbar im Rechtsinne sein, da der Grundsatz der Sparsamkeit nicht eingehalten werden dürfte (es sei denn, durch Fördermittel würde sich der Anschaffungsbetrag derart reduzieren, dass sich ein Darlehen für einen Heizkessel nicht deutlich in der Summe von einem Darlehen für eine neue Anlage unterscheidet).

Vor dem Hintergrund des neuen Gebäudeenergiegesetzes und der Erfordernisse, zukünftig klimabewusster als bislang zu agieren, ist es zwar wünschenswert, dass neue Technologien zum Einsatz kommen und auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten dürfte eine neue Anlage ggfs. sinnvoller sein.

Aus den genannten Gründen dürften jedoch die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 22 Abs.2 S.2 SGB II nicht gegeben sein.

Da das Thema des klimaschonenden Heizens noch neu ist, gibt es bislang noch keine Rechtsprechung dazu.

In einem Beschluss des Hessischen LSG vom 28.10.2009 wurde bestimmt, dass das beklagte Jobcenter ein Darlehen iHv rund 6.200 € für die Anschaffung einer Solaranlage übernehmen musste, da es keine andere Möglichkeit der Stromversorgung gab (L 7 AS 326/09 B ER).

Im Gegensatz dazu gab es im geschilderten Fall noch die Möglichkeit eines Austauschs des defekten Heizkessels.

In derartigen Fallkonstellationen wird zukünftig auch zu klären sein, ob der Einbau einer neuen klimaschonenden Heizungsanlage zu einer im SGB II nicht zulässigen Vermögensbildung führt oder ob eine Anpassung an den Stand der Technik notwendig ist, ohne dass dieser Vorgang zu einer Vermögensbildung beiträgt.



8. Renovierungskosten

8.1 Allgemeines

In der Praxis ergeben sich häufig Schwierigkeiten hinsichtlich der Berücksichtigung von Renovierungskosten. Dabei stellt sich auch die Frage, ob Renovierungskosten Teil der berücksichtigungsfähigen Bedarfe für Unterkunft nach § 22 Abs. 1 Satz 1, Abs. 6 SGB II sind oder bereits in den Regelbedarfen nach §§ 20, 23 SGB II enthalten sind.

Die nachfolgenden Ausführungen sollen hierüber Aufschluss geben.

Bei der möglichen Übernahme von Renovierungskosten ist zwischen den Kosten

- für Schönheitsreparaturen bzw. Instandhaltungskosten und Reparaturen
- einer Einzugsrenovierung
- einer Auszugsrenovierung

zu unterscheiden.

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

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

Grundsätzlich gehen **Schönheitsreparaturen** und Instandhaltungsmaßnahmen nach § 535

Abs. 1 Satz 2 BGB zu Lasten des Vermieters, können aber auch unter bestimmten Umständen durch Vertrag dem Mieter auferlegt werden.

- › **Aber:** Vertragliche Vereinbarungen von starren Fristenplänen zur Durchführung von Schönheitsreparaturen stellen eine Benachteiligung dar und sind nicht verpflichtend (BGH-Entscheidung vom 23.06.2004)

In der Rechtsprechung wird teilweise die Auffassung vertreten, dass geringe Aufwendungen für Schönheitsreparaturen in der Regelleistung (vgl. Abteilung 04 „Wohnen, Energie, Wohnungsinstandhaltung RBEG) mit 8,8 % enthalten sind. Somit können geringfügige Aufwendungen für Schönheitsreparaturen aus der jeweiligen Regelleistung bestritten werden und bei fehlender Ansparung möglicherweise als Darlehen nach § 24 Abs. 1 SGB II übernommen werden. Von diesem Posten wird jedoch lediglich die Behebung kleinerer Schäden abgedeckt. Demgegenüber steht § 22 Abs. 1 SGB II, wonach Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen, angemessenen Höhe zu übernehmen sind.

Daher sind auch Kosten von Schönheitsreparaturen im Einzelfall als Bedarfe nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II berücksichtigungsfähig.²¹³

Es ist im Einzelfall zu prüfen, inwieweit die geltend gemachten Renovierungskosten angemessen sind, um die Instandhaltung der Wohnung zu gewährleisten ohne gleichzeitig eine Wertsteigerung herbeizuführen.

Somit können auch mietvertraglich vereinbarte monatliche Zuschläge für Schönheitsreparaturen unter die nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II zu übernehmendem Bedarf für Unterkunft fallen

213. BSG, Urteil vom 24.11.2011, Az.: B 14 AS 15/11 R

und sind damit vom Grundsicherungsträger zu gewähren.²¹⁴

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

So können Reparaturen, die z.B. nach nicht vertragsgemäßem Gebrauch notwendig werden (z.B. Beschädigungen, fehlerhafte Handhabung wie mangelnde Lüftung) unabhängig vom Vorliegen einer vertraglichen Vereinbarung zu Lasten des Mieters gehen²¹⁵ und sind im Einzelfall als Bedarfe nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II berücksichtigungsfähig.

8.2 Wirksamkeit von Vereinbarungen im Mietvertrag

Mieter sind nicht verpflichtet, ihrem Vermieter eine „Vertragsausfertigungsgebühr“ für den Mietvertrag zu zahlen. Regelungen im Mietvertrag zur Vertragsausfertigungsgebühr sind gemäß § 134 BGB nichtig, denn die Ausfertigung eines Mietvertrages wird grundsätzlich von der Vermieterseite vorgenommen. Sie verstoßen grundsätzlich gegen die gesetzlichen Regelungen zu Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) (LG Hamburg, 307 S 144/08 vom 05.03.2009; AG Hamburg, 316 C 120/06 vom 11.07.2006). Daneben wird der Vermieter für seine mit der Vertragsausfertigung verbundenen Anstrengungen bereits mit der Miete „entschädigt“ (AG Hamburg-Wandsbek, 711 C 36/04 vom 27.05.2004, AZ).

Die Ausfertigung liegt auch im Interesse des Vermieters, da dieser den Mietvertrag innerhalb

des gesetzlich Zulässigen ausformen kann. Die Kehrseite dieses Rechtes ist dann aber auch die Pflicht, etwaige daraus entstehende Kosten hierfür – wie im Geschäftsverkehr üblich – zu übernehmen. Die erhobene Vertragsausfertigungsgebühr ist vielmehr als eine versteckte Courtage anzusehen. Weder der Eigentümer noch der Verwalter haben aber einen Anspruch auf ein Entgelt für die Vermittlung der Wohnung. Dieses ergibt sich aus § 2 Abs. 2 Nr. 2 Wohnungsvermittlungsgesetz.

Aus der bekannten Rechtsprechung des BGH lässt sich kein einheitlicher Handlungsrahmen für die Wirksamkeit von Vereinbarungen im Mietvertrag herleiten. Die Wirksamkeit von mietvertraglichen Regelungen kann nur im Einzelfall geprüft werden.

So hat der BGH im Januar 2009 entschieden, dass trotz einer Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag eine individualrechtlich getroffene Regelung zur Endrenovierung einer Mietwohnung, wie beispielsweise im Übergabeprotokoll vereinbart, noch möglich sei.²¹⁶

Die Anforderungen des BGH für eine wirksame Übertragung einer Renovierungsobliegenheit sehen daher vor, dass

- die Renovierungsverpflichtung von einem konkreten Abnutzungszustand abhängig gemacht wird,
- sich an keine starren Fristen richtet,
- keine pauschale Verpflichtung einer Auszugsrenovierung vereinbart wird,
- Keine Vorgaben für die Art der Renovierung während der Mietzeit erfolgen.

214. BSG, Urteil vom 19.03.2008, Az.: B 11b AS 31/06 R
215. BSG, Urteil vom 19.03.2008, Az.: B 11b AS 31/06 R

216. BGH Januar 2009, AZ: BGH VIII ZR 71/08



Grundsätzlich ist jedoch die wirksame Übertragung einer Verpflichtung zur Renovierung, neben einer mietvertraglichen Niederschreibung auch vom Zustand der Wohnung bei Übergabe abhängig.

Übergabe in renoviertem Zustand

Wurde die Wohnung in einem nachweislich renovierten Zustand übergeben, dann muss die Wohnung auch bei Rückgabe einen renovierten Eindruck machen²¹⁷. Nach der aktuellen Rechtsprechung des BGH ist eine Wohnung nicht nur dann renoviert, wenn sie komplett frisch gestrichen wurde. Es kommt bei der Abgrenzung renoviert vs. unrenoviert letztlich darauf an, ob etwa vorhandene Gebrauchsspuren so unerheblich sind, dass die Mieträume im Zeitpunkt der Überlassung den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln.

Übergabe in unrenoviertem Zustand mit Ausgleich

Auch wenn die Wohnung unrenoviert übergeben wird, kann der Mieter zur Vornahme der laufenden Schönheitsreparaturen verpflichtet werden. Der Vermieter muss dem Mieter hierzu einen finanziellen Ausgleich dafür zahlen, dass er selbst zu Beginn des Mietverhältnisses renovieren musste. Der Ausgleich muss jedoch angemessen sein. In einem vor dem BGH verhandelten Fall zahlte der Vermieter für eine 4-Zimmer-Wohnung in der 3 Zimmer gestrichen werden mussten, den Ausgleich in Form einer halben Monatsmiete. Entschieden zu wenig sagte der BGH.²¹⁸ Das Landgericht Berlin setzte eine Monatsmiete für eine nur in geringfügigem Umfang zu renovierender Wohnung an.²¹⁹

Vereinbarung der Renovierung zwischen Mie-

ter und Vermieter

Vereinbaren der neue und der alte Mieter, dass eine Renovierung durch den neuen Mieter vorgenommen wird, ändert dies nichts an der Verpflichtung von Schönheitsreparaturen nur dann, wenn ein Ausgleich durch den Vermieter vorgenommen wurde. Maßgeblich ist auch in diesem Fall, dass der Vermieter die Wohnung in einen renovierten Ausgangszustand für den neuen Mieter versetzt oder einen Ausgleich vornimmt.²²⁰

Übergabe ohne Ausgleich oder Renovierung

Wird die Wohnung in einem unrenovierten Zustand übergeben und wird auch keine Ausgleichszahlung des Vermieters gewährt, verliert dieser jeglichen Anspruch auf spätere Schönheitsreparaturen oder eine Auszugsrenovierung.

In jedem Fall gilt es den Zustand der Wohnung wiederherzustellen, welcher bei Anmietung bestand.

Auch die Dauer des Mietverhältnisses ist ausschlaggebend

Keine laufenden Schönheitsreparaturen, aber dafür eine komplette Renovierung bei Auszug, ist laut Urteil des BGH unwirksam. Eine Endrenovierungspflicht des Mieters, die unabhängig ist vom Zeitpunkt der letzten Renovierung sowie vom Zustand der Wohnung bei seinem Auszug, benachteiligt den Mieter auch dann unangemessen, wenn ihn während der Dauer des Mietverhältnisses keine Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen trifft. Denn sie verpflichtet den Mieter, die Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses auch dann zu renovieren, wenn er dort nur kurze Zeit gewohnt hat oder erst kurz zuvor (freiwillig) Schönheitsreparaturen vorgenommen hat.²²¹

217. BGH, Urteil vom 18. März 2015, Az. VIII ZR 185/14 und Az. VIII ZR 242/15

218. BGH, Urteil vom 08. März 2015, Az. VIII ZR 185/14

219. BG Berlin, Urteil vom 02. Oktober 2015, Az. 63 S 335/14

220. BGH, Urteil vom 22.08.2018, Az. VIII ZR 277/16

221. BGH, Urteil vom 12.09.2007, Az. VIII ZR 316/06

Zu knapp bemessene Renovierungsfristen (sog. starre Fristen)

In Mietverträgen wird oft vereinbart, dass der Mieter regelmäßig Wände, Decken, Heizkörper, Fenster und Türen streichen muss. Die Fristen dürfen dabei nicht zu kurz sein. Streichen alle zwei (Küche, Bad) bis fünf Jahre (Wohn- und Nebenräume) ist zu kurz, urteilte der Bundesgerichtshof. „Falls erforderlich“ lautet z.B. eine gültige Mietvertrags-Formulierung. Steht dort allerdings „spätestens nach X Jahren“, so ist die Klausel unwirksam, da der Mieter in diesem Fall auch dann renovieren müsste, wenn Wände und Decken noch wie frisch gestrichen aussehen.²²²

Starre prozentuale Fristenregelungen

Zieht der Mieter schon nach kurzer Zeit wieder aus, so muss er sich auch nicht mit einem prozentualen Anteil an den noch nicht fälligen Renovierungen beteiligen, wenn die Quotenklausel starre Regelungen enthält. Grund: Der Zustand der Wohnung könnte ja viel besser sein als der Durchschnitt. Dann würde eine starre Quote den Mieter auch hier unangemessen benachteiligen.²²³

Laufende Schönheitsreparaturen und Renovierung bei Auszug

Der Vermieter verpflichtet seinen Mieter, sowohl laufende Schönheitsrenovierungen als auch zusätzlich eine Endrenovierung zu seinem Auszug durchzuführen. Der BGH kam zum Ergebnis, dass diese Klausel unwirksam ist. Das jeweils für sich unbedenkliche Klausel kann einen Summierungseffekt haben und führt in ihrer Gesamtwirkung zu einer unangemessenen Benachteiligung des Vertragspartners des Verwenders gem. § 307 BGB.²²⁴

Zu weit gefasste Schönheitsreparaturen

Neben den üblichen Schönheitsreparaturen wurde einem Mieter noch der Anstrich der Außenfenster auferlegt, vielmehr sollte er auch noch das Parkett abziehen und neu versiegeln. Zu viel befand der Mieter und er wehrte sich gerichtlich gegen diese Arbeiten. Die Richter des Bundesgerichtshofes gaben ihm Recht. Die Verpflichtung des Mieters zur Vornahme von Schönheitsreparaturen stellt eine einheitliche Rechtspflicht dar. Ist diese Pflicht formularvertraglich so ausgestaltet, dass sie hinsichtlich der zeitlichen Modalitäten, der Ausführungsart oder des gegenständlichen Umfangs der Schönheitsreparaturen den Mieter übermäßig belastet, so ist die Klausel nicht nur insoweit, sondern insgesamt wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam.²²⁵

Malerarbeiten nur von einem Handwerker

Auch die Forderung, dass ein Fachhandwerker die Arbeiten zu erledigen hat, führt zur Unwirksamkeit einer Renovierungsklausel, entschied das Landgericht München I (Az.: 15 S 6274/09). Im verhandelten Fall endete ein schon seit mehr als 40 Jahren bestehendes Mietverhältnis. In der Renovierungsklausel des Mietvertrags hieß es, der Mieter habe die fälligen Schönheitsreparaturen „ausführen zu lassen“. Das Gericht folgerte aus dieser Formulierung, dass der Vermieter den Mieter dazu verpflichten wollte, teure Fachhandwerker mit den Arbeiten zu betrauen, während er preiswerte Eigenarbeit nicht dulden wollte. Diese Regelung benachteiligt nach Ansicht der Richter den Mieter unangemessen. Das Interesse des Vermieters an fachgerechten Malerarbeiten werde aber auch gewahrt, wenn Laien wie der Mieter selbst oder dessen Be-

222. BGH, Urteil vom 23.06.2004, Az. VIII ZR 361/03

223. BGH, Urteil vom 18.10.2006, AZ VIII ZR 52/06

224. BGH, Urteil vom 14.05.2003, AZ VIII ZR 308/02

225. BGH, Urteil vom 13.01.2010, AZ VIII ZR 48/09

kannte sie ausführen. Hierzu seien viele Mieter selbst in der Lage. Folge: Der Mieter muss gar nicht renovieren.

Freie Farbwahl

Sogenannte Farbwahlklauseln sind ebenso unwirksam. Vermieter dürfen ihren Mietern nicht vorschreiben, die Wohnung komplett weiß gestrichen zu übergeben. Die Einengung der Farbwahl auf nur eine Farbe, hier weiß, schränkt die Mieter auch schon während der Mietzeit in ihrer Gestaltungsfreiheit ein, weil sich kostenbewusste Mieter schon während des laufenden Vertrages darin gehindert sehen könnten, die Wohnung in anderen Farbtönen zu streichen.²²⁶ Von Mietern kann daher nur verlangt werden, die Wohnung bei Auszug in hellen, neutralen Farben zu übergeben, die für möglichst viele Mietinteressenten akzeptabel sind.²²⁷

8.3 Einzugsrenovierung

Die Kosten einer Einzugsrenovierung sind grundsätzlich nicht als Wohnungsbeschaffungskosten und auch nicht als Umzugskosten anzusehen, da sie nicht der Erlangung der Wohnung dienen. Sie sind vielmehr als Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II einzuordnen und, falls diese mietvertraglich vereinbart worden oder für die Herstellung der Wohnbarkeit der Unterkunft erforderlich sind, als Nebenkosten zu behandeln und im Rahmen der Angemessenheit zu berücksichtigen.²²⁸

Die Übernahme der Aufwendungen für eine Einzugsrenovierung kann daher in **drei Schritten** erfolgen:²²⁹

- Feststellung, ob die Einzugsrenovierung im konkreten Fall erforderlich ist, um die „Wohnbarkeit“ der Wohnung herzustellen
 - » wenn eine Wohnung ohne Wand- und Fußbodenbelag bezogen wird, gehört eine Ausstattung mit einfachem Wand- und Fußbodenbelag zu den im Rahmen der Einzugsrenovierung erstattungsfähigen Kosten²³⁰
- Feststellung, ob eine Einzugsrenovierung ortsüblich ist, da keine renovierten Wohnungen in ausreichender Zahl im unteren Wohnsegment vorhanden sind
- Feststellung, ob die Renovierungskosten der Höhe nach angemessenen sind, um einen Standard im unteren Wohnungssegment gerecht zu werden

8.4 Auszugsrenovierung

Die Übernahme der Kosten einer **Auszugsrenovierung** nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II kommt nur in Betracht, wenn die Renovierung auch mietvertraglich geregelt ist und tatsächlich geschuldet wird (vgl. auch die Entscheidungen des BGH zu starren Fristen in Mietverträgen sowie Punkt VIII.2 der Arbeitshilfe).²³¹

Bei Auszugsrenovierungen muss zudem der Wechsel in eine andere Wohnung notwendig und zugesichert worden sein.

Auch wenn die mietvertraglichen Regelungen aus Sicht des Jobcenters unwirksam sind, ist eine pauschale Ablehnung der Kosten einer Auszugsrenovierung unzulässig. In diesen Fällen ist der Leistungsberechtigte auf die zivilrechtlichen Klageverfahren hinzuweisen, ggf. unter Beteiligung der Rechtsverfolgungskosten als Bedarfe der Unterkunft.²³² Es ist insoweit auf

226. BGH, Urteil vom 14.12.2010, AZ VIII ZR 198/10

227. BGH, Urteil vom 06.11.2013, Az. VIII ZR 416/12

228. BSG, Urteil vom 16.12.2008, Az.: B 4 AS 49/07 R

229. BSG, Urteil vom 16.12.2008, Az.: B 4 AS 49/07 R, auch LSG Berlin-Brandenburg v. 29.01.2018, Az.: L 18 AS 126/18 B ER

230. LSG NRW, Beschluss vom 23.02.2010, Az.: L 1 AS 42/08

231. BGH, Urteil vom 12.09.2007, Az.: VIII ZR 316/06; BGH, Urteil vom 05.04.2006, Az.: VIII ZR 178/05

232. BSG, Urteil vom 24.11.2011, Az.: B 14 AS 15/11 R

den kostenlosen Rechtsberatungsschein beim örtlichen Amtsgericht hinzuweisen, um sich zunächst anwaltlich beraten zu lassen.

Die Notwendigkeit und der Umfang sind durch Hausbesuch festzustellen.

8.5 Umfang der Renovierungskosten

Eine Übernahme der Renovierungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Abnutzungszustand der Wohnung eine entsprechende Renovierung erfordert.

Unter Renovierungskosten fallen Kosten für

- das Entfernen von Tapeten und alten Farbanstrichen an Wänden und Decken sowie das Ausbessern damit verbundener Schadstellen,
- das Streichen von Wänden und Decken und
- das Vorbereiten und Streichen der Innenseite von Fenstern und Türen sowie von Heizkörpern und deren Zuleitungen.

Renovierungspauschale

Bei Berücksichtigung der Kosten werden im notwendigen Umfang Kosten für die erforderlichen Materialien (aktualisierte Erfahrungswerte aus der Sozialhilfe) übernommen:

je Wohnraum (z.B. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Wohnküche) = 80 €

je Nebenraum/kleiner Raum (z.B. Abstellraum, Diele, Bad, Kochküche) = 40 €

Die notwendigen Leistungen werden auf Antrag erbracht. Die Verwendung der Beihilfen ist grundsätzlich nicht nachzuweisen (ausgenommen dann, wenn sich begründete Zweifel an der ordnungsgemäßen Beihilfeverwendung ergeben).

Helferpauschale

Unter Beachtung des Selbsthilfegrundsatzes müssen sich die Leistungsberechtigten darum bemühen, die notwendigen Arbeiten selbst zu organisieren und durchzuführen oder mit Hilfe von Freunden / Familie auf unentgeltlicher Basis durchzuführen.

Als Bewertungspauschale für Hilfskräfte kann im Einzelfall ein Gesamtbetrag von **50 €** angesetzt werden.

Fußbodenbeläge

Für eine Übernahme der Kosten für einen Fußbodenbelag müssen zunächst die Selbsthilfemöglichkeiten des Leistungsberechtigten ausgeschöpft worden sein.

Der Vermieter ist bezüglich der Übernahme der Kosten für einen Fußbodenbelag anzusprechen, denn bei Aufwendungen für Fußbodenverlegearbeiten handelt es sich um Instandhaltungsmaßnahmen, die mietrechtlich dem Vermieter obliegen und somit grundsätzlich keinen Bedarf im Sinne des § 22 SGB II für Unterkunft und Heizung darstellen.²³³

Voraussetzung hierzu ist jedoch, dass die Wohnung auch mit einem entsprechenden Fußbodenbelag angemietet wurde. Wird die Mietsache gänzlich ohne einen Bodenbelag vermietet, kann dieser auch nicht Teil der Mietsache sein. Dann kommt im Einzelfall eine Übernahme durch den zuständigen Träger in Betracht, soweit der

233. LSG Sachsen, Urteil vom 21.04.2016, L 3 AS 419/12

Vermieter das Einbringen eines Fußbodenbelages kategorisch ablehnt.

Für Fußbodenbeläge sind pauschale Kosten von **5,00 €/m²** als angemessen zu werten und als KdU zu übernehmen.

Ist ein Bodenbelag vorhanden und möchte lediglich ausgetauscht werden, ist auf den Vermieter zu verweisen.

Soweit die Renovierung nach der Besonderheit des Einzelfalles (gesundheitliche, altersbedingte Einschränkungen) nachweislich (z.B. durch Vorlage eines ärztlichen Attestes) nicht in Selbsthilfe durchgeführt werden kann, ist auf alle möglichen Leistungsanbieter hinzuweisen (Arbeitslosenzentren, Beschäftigungsträger, gewerbliche Anbieter).

Da im SGB II jeder BG mindestens eine erwerbsfähige Person angehört, dürfte ein derartiger Einzelfall i.d.R. nicht notwendig sein.

Sollte dennoch eine professionelle Hilfe in Anspruch genommen werden müssen, sind hierfür mindestens drei Kostenvoranschläge zu fordern.

Die **Schlussrenovierung nach dem Tod** stellt eine Nachlassschuld dar (§ 1967 BGB), für die der Erbe haftet. Ein Anspruch des Erben gegen den Leistungsträger auf Übernahme der Kosten besteht nicht.

Alles in allem lässt sich folgendes bei der Bewilligung von Renovierungskosten festhalten:

	Rechtsgrundlage	Voraussetzung	Zuständigkeit
Einzugsrenovierung (sofern nicht laut Mietbescheinigung renoviert übergeben)	§ 22 Abs. 1	mietrechtlich wirksam vereinbart erforderlich, um die Wohnbarkeit der Wohnung herzustellen Einzugsrenovierung ortsüblich Höhe der Kosten angemessen	Auf. Träger
Kleinere Schönheitsreparaturen	§ 20 Abs. 1	in der Regelleistung enthalten ²³⁴	
Größere Schönheitsreparaturen	§ 22 Abs. 1	mietvertragl. wirksam vereinbart Renovierung erforderlich ggfs. Bedarfsprüfung per Hausbesuch	Derz. Träger
Auszugsrenovierung	§ 22 Abs. 1	mietvertragl. wirksam vereinbart Renovierung erforderlich ggfs. Bedarfsprüfung per Hausbesuch	Abgeb. Träger

234. SG Köln, Urteil vom 29.07.2010, Az.: S 32 AS 2091/10

9. Abschluss eines Neuvertrages / Zusicherungen

9.1 Allgemeines

Im Rahmen des § 22 SGB II können bzw. müssen von dem jeweiligen kommunalen Träger Zusicherungen erteilt werden. Bei den Zusicherungen handelt es sich um Verwaltungsakte gem. §§ 31, 34 SGB X. Ihr Regelungsgegenstand ist die Zusicherung, in welchem Umfang für die neue Wohnung Kosten übernommen werden (vgl. Arbeitshilfe KdU MAGS (früher MAIS), 6. Auflage).

Für die Erteilung der Zusicherung ist gem. § 22 Abs. 4 SGB II der neue örtliche Träger zuständig.

Der kommunale Träger ist jedoch 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.

Innerhalb der Karenzzeit nach § 22 Absatz 1 Satz 2 bis 5 werden nach einem Umzug höhere als angemessene Aufwendungen nur dann als Bedarf anerkannt, wenn der nach Satz 1 zuständige Träger die Anerkennung vorab zugesichert hat (§ 22 Abs. 4 S. 2 SGB II).

9.2 Umzug einer leistungsrechtlichen Person über 25 Jahren gem. § 22 Abs. 4 SGB II

Die Zusicherung hat hierbei Aufklärungs- und Warnfunktion.²³⁵ Der Leistungsberechtigte soll damit Klarheit über die angemessenen Unterkunfts- und Heizkosten für eine neue Wohnung erhalten sowie darüber in Kenntnis gesetzt werden, welche Rechtskonsequenzen sich aus einer fehlenden Zusicherung ergeben.

Eine Zusicherung ist nur zu verlangen, sobald ein Leistungsberechtigter die Leistungen beantragt hat. Vor Antragstellung oder Leistungsbeginn unterliegt der Leistungsberechtigte nicht den Regeln des SGB II.²³⁶ Eine Zusicherung ist schriftlich zu erteilen oder abzulehnen (§ 34 SGB X). Eine Zusicherung durch konkludentes Verhalten ist nicht möglich.²³⁷

Grundvoraussetzung für eine Übernahme der Aufwendungen ist somit, dass deren Übernahme vor Entstehen der Kosten zugesichert worden ist.²³⁸ Der Leistungsberechtigte ist gehalten, sich vor dem Eingehen von Zahlungsverpflichtungen 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 grundsätzlich Voraussetzung für die Übernahme von Leistungen nach Abs. 6. Aus der Zusicherung nach Abs. 4 kann auch kein Anspruch auf eine Zusicherung nach Abs. 6 abgeleitet werden.²³⁹

Es handelt sich um zwei verschiedene Antrags-

²³⁵ BSG, Urteil vom 30.08.2010, Az.: B 4 AS 10/10 R

²³⁶ BSG, 17.12.2009, B 4 AS 19/09 R

²³⁷ LSG SAN, 16.08.2011, L 5 AS 65/11 B

²³⁸ BSG, 06.08.2014, B 4 AS 37/13 R; LSG NRW, 11.02.2010, L 12 B 94/09 AS NZB

²³⁹ LSG NRW, 27.08.2009, L 19 B 213/09 AS ER



verfahren, die unabhängig voneinander bewertet werden müssen. Die Entscheidung über die Zusicherung steht im Ermessen des Leistungsträgers („können übernommen werden“).

Zu beachten ist, dass bei einem Umzug innerhalb des Vergleichsraums ohne eine vorherige Zusicherung nur die bisherigen KdU inkl. Heizung zu berücksichtigen sind, wenn der Umzug nicht erforderlich war § 22 Abs. 1 S. 6 SGB II. Bei einem Umzug außerhalb des Vergleichsraumes (von einem Vergleichsraum in einen anderen Vergleichsraum des Ennepe-Ruhr-Kreises oder von außerhalb des Ennepe-Ruhr-Kreises in einen Vergleichsraum des Ennepe-Ruhr-Kreises) nur die maximal angemessenen (vgl. abstrakte Nichtbearbeitungsgrenze) Unterkunftskosten bei der Leistungsberechnung berücksichtigt werden (vgl. § 22 Abs. 4 Satz 3 SGB II).

Die Zusicherung soll nur erteilt werden, wenn die neuen Unterkunftskosten angemessen sind, der Vertrag über die neue Unterkunft noch nicht unterzeichnet wurde und der Umzug noch nicht stattgefunden hat.²⁴⁰ Verzögert der Leistungsträger treuwidrig den Antrag auf Erteilung einer Zusicherung, kann nach Ansicht des BSG das Abwarten auf die Zusicherung entbehrlich werden und die Kosten für den Umzug sind dann vom Leistungsträger zu erbringen.²⁴¹

Das Fehlen einer Zusicherung vor Abschluss des Mietvertrages löst, wie bereits oben erörtert, noch keine Ermächtigung zur Ablehnung bestimmter Leistungen (auch der Leistungen im Rahmen des § 22 Abs. 6 SGB II) und damit noch keine Rechtsfolgen aus („soll eingeholt werden“, § 22 Abs. 4 SGB II).²⁴²

Grundsätzlich kommt mit dem Einzug in eine neue Wohnung eine Zusicherung nicht mehr in Betracht, da der Sinn und Zweck der Norm ab diesem Zeitpunkt nicht mehr zum Tragen kommen kann.²⁴³ Einem dahingehenden Antrag auf Zusicherung fehlt es an einem entsprechenden Rechtsschutzbedürfnis. Das Anfangsbegehren hat sich hier auf sonstige Weise erledigt (vgl. § 39 SGB X).

Dem Fehlen einer vorherigen Zusicherung ist nicht direkt auch zu entnehmen, dass eine rechtzeitige Zusicherung auch nicht hätte erteilt werden können. Liegen die Voraussetzungen einer rechtzeitigen Zusicherung vor (Angemessenheit der neuen Unterkunft innerhalb des Vergleichsraumes und zusätzliche Erforderlichkeit des Umzuges außerhalb des Vergleichsraumes), sind angemessene Unterkunftskosten auch in tatsächlicher Höhe zu tragen.

Einer Zusicherung bedarf es vor einer Erstantragstellung nicht.²⁴⁴ Wird der Leistungsbezug z.B. wegen einer Arbeitsaufnahme unterbrochen und erfolgt in diesem Zeitpunkt ein Wechsel der Unterkunft, besteht kein Erfordernis, sich eine Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II beim Leistungsträger einzuholen. Dieser bedarf es nur während des Leistungsbezuges. Endet der Leistungsbezug mindestens für einen Monat, stellt dies eine derartige Zäsur dar, dass das Zustimmungserfordernis bedeutungslos wird.²⁴⁵ Die Frist zur Minderung der KdU nach § 22 Abs. 1 S. 7 SGB II tritt dann auch erst mit Beginn des erneuten Leistungsbezuges ein, sofern die neuen KdU nach dem Wohnungswechsel die Nichtbearbeitungsgrenzen überschreiten.

240. SG DO, Beschluss vom 01.02.2012, Az.: 33 AS 3291/11

241. BSG, Urteil vom 06.05.2010, Az.: B 14 AS 7/09 R

242. BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 10/06 R; LSG NRW, Beschluss vom 16.03.2011, Az.: L 19 AS 1563/10 B

243. vgl. LSG NRW, Beschluss vom 08.03.2012, Az.: L 19 AS 2025/11 B

244. vgl. BSG, Urteil vom 17.12.2009, Az.: B 4 AS 19/09 R

245. LSG Mecklenburg – Vorpommern, Beschluss vom 11.01.2010, Az.: L 8 B 211/08

Nur wenn die Angemessenheit der Aufwendungen für die neue Unterkunft vorliegt, ist der Leistungsträger gebunden, eine Zusicherung zu erteilen, § 22 Abs. 4 S. 3 SGB II.

Dies gilt selbst im Falle einer Überbelegung. Eine Überbelegung zu vermeiden liegt in der Sorgfaltspflicht des Vermieters.

Gemäß § 9 Wohnungsaufsichtsgesetz NRW darf Wohnraum nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Bewohnerin oder jeden Bewohner eine Wohnfläche von mindestens 9 m², für jedes Kind bis sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens 6 m² vorhanden ist.

Ein Hinweis auf eine mögliche Überbelegung ist jedoch zu geben und aktenkundig zu machen.

Es ist zwingend die Unterscheidung zwischen einem Umzug innerhalb und einem Umzug außerhalb des Vergleichsraums zu beachten. Zwar wurde durch das 9te Änderungsgesetz die Voraussetzung eines „erforderlichen“ Umzuges gestrichen, jedoch ist das Wort „erforderlich“ in § 22 Abs. 1 S. 6 SGB II („nach einem nicht erforderlichen Umzug“) weiter vorhanden.

Hier ist zu beachten, dass ein Bescheid über die Zusicherung gem. § 22 Abs. 4 SGB II sich nicht nur zur Angemessenheit der neuen Unterkunft äußert, sondern, dass auch ein Verweis auf die Folgen eines nicht erforderlichen Umzuges gem. § 22 Abs. 1 S. 6 SGB II enthalten ist. Denn bei einem nicht erforderlichen Umzug innerhalb des Vergleichsraums werden nur die Kosten der bisherigen Unterkunft berücksichtigt, auch wenn die neue Unterkunft noch angemessen ist.

Im Gegensatz dazu werden bei einem nicht erforderlichen Umzug im Sinne des § 22 Abs. 1 S. 6 SGB II außerhalb des Vergleichsraums die Kosten der Unterkunft für die neue Wohnung bis hin zum maximalen Wert der Angemessenheit berücksichtigt.

Aus diesem Grund ist bei jedem Antrag auf eine Zusicherung gem. § 22 Abs. 4 SGB II weiterhin nach dem Umzugsgrund zu fragen. Dies erleichtert auch eine spätere Prüfung der Notwendigkeit im Rahmen eines Antrages nach § 22 Abs. 6 SGB II.

Der Leistungsberechtigte ist über seine Rechte und Pflichten bei einem Unterkunftswechsel durch den zuständigen Leistungsträger in geeigneter Form durch Aushändigung des Merkblattes „Umzug“ zu unterrichten. Der Erhalt ist durch den Leistungsberechtigten per Unterschrift zu bestätigen.

Der Träger kann nicht die durch Art. 11 Grundgesetz (GG) geschützte Freizügigkeit einschränken, muss aber hinsichtlich der angemessenen Wohnungsgröße und der übernahmefähigen Kosten beraten (§ 1 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 SGB II). Der abgebende Träger hat sich beim aufnehmenden Träger bzgl. der vor Ort geltenden Praxis in Bezug auf die Übernahme von Genossenschaftsanteilen zu informieren. Somit wird eine unterschiedliche Handhabungspraxis im aufnehmenden Bereich vermieden (Übernahme nur von 3 Anteilen oder die volle Übernahme der Anteile). Für den Bereich des SGB II gilt das maßgebliche Rundschreiben „Umzüge innerhalb des Ennepe-Ruhr-Kreises“.



Sonderproblem Einfrieren der Miete bei Umzug innerhalb des Vergleichsraumes bei fehlender Zusicherung

Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt (vgl. § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II). Wie oben bereits ausgeführt, ist diese Regelung nur in den Fällen eines Umzuges innerhalb eines Vergleichsraums des Ennepe-Ruhr-Kreises anzuwenden.²⁴⁶

Die Senkung der Mietkosten sowie der Heizkosten auf die bisherigen Aufwendungen ist jedoch zeitlich einschränkend auszulegen. Nach der allgemeinen Entwicklung auf dem Mietmarkt ist – auch inflationsbedingt – mit dauerhaft steigenden Mietpreisen zu rechnen. Eine zeitlich unbegrenzte Anwendung des § 22 Abs. 1 S. 6 SGB II würde die Kostenübernahmepflicht des Trägers jedoch von der allgemeinen Mietentwicklung abkoppeln und zu einer Dauer-sanktionierung des Umziehenden führen. Dies würde Sinn und Zweck der Regelung, unberechtigten Kostensteigerungen entgegenzuwirken, ab dem Zeitpunkt nicht mehr entsprechen, in welchem die allgemeinen Kostensteigerungen zu einer Erhöhung der früheren Miete auf das jetzige Maß führen.²⁴⁷ Das Gericht hält es für angemessen, auch unter Würdigung der Regelung in § 31 Abs. 3 S. 4 SGB II, wonach eine Pflichtverletzung bereits nach Ablauf von einem Jahr nicht mehr zu berücksichtigen ist, unter den vorgenannten Voraussetzungen des § 22 Abs. 1 S. 6 SGB II (erst) **nach Ablauf von zwei Jahren** und des dann gültigen Bewilligungszeitraumes nicht weiter anzuwenden, sofern Anhaltspunkte für einen Missbrauch nicht vorliegen. Der Zeitraum von zwei Jahren ist lang genug bemessen,

um eine Umgehung der Regelung des § 22 Abs. 1 S. 6 SGB II entgegenzuwirken.

Wichtig ist, dass auch wenn die Mieten eingefroren sind, grundsätzlich für die neue Wohnung eine Kostensenkungsaufforderung zu erstellen ist. Nach Ablauf von 2 Jahren und des dann gültigen Bewilligungszeitraumes, werden schließlich ggf. nicht die vollen KdU bewilligt, sondern nur bis zur Höhe der angemessenen Unterkunftskosten gemäß Anlage 3, sowie der Heizkosten gemäß Bundesheizspiegel (Punkt 3.3). Dies gilt auch für Nachzahlungen aus Nebenkostenabrechnungen, die nach den 2 Jahren des dann gültigen Bewilligungszeitraumes erstellt werden.

Vor Ablauf der 2 Jahre des dann gültigen Bewilligungszeitraumes kann die „Einfrierung“ aufgehoben werden, wenn sich im Zusammenhang mit der Wohnung Änderungen in den tatsächlichen Verhältnissen ergeben (Zuzug einer weiteren Person in die Bedarfsgemeinschaft, z.B. Geburt eines Kindes).

Hier ist eine Einzelfallentscheidung zu treffen, die in der Leistungsakte zu vermerken ist.

In solchen Fällen gilt außerdem nicht die Karenzzeit. § 65 Abs. 6 SGB II besagt zwar, dass die Karenzzeitregelung gem. § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II nicht zur Anwendung kommt, wenn in einem der vorangegangenen Bewilligungszeiträume für die aktuell bewohnte Unterkunft „die angemessenen“ und nicht die tatsächlichen Aufwendungen als Bedarf anerkannt wurden. Nach dem Wortlaut des Gesetzes fallen nur die gedeckelten angemessenen Mieten darunter und nicht die eingefrorenen Mieten nach nicht erforderlichem Umzug in bisheriger Höhe. Allerdings würde es dem Sinn und Zweck der Regelung zu

²⁴⁶ vgl. LSG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 11.05.2017, L 5 AS 547/16

²⁴⁷ vgl. SG Berlin vom 16.07.2010, Az.: S 82 AS 7352/09 und SG Berlin vom 12.09.2008, Az.: S 82 AS 20480/08

widerlaufen, wenn in solchen Fällen dann die Karenzzeit gelten würde, so dass „§ 65 Abs. 6 SGB II auch bei der Begrenzung der zu übernehmenden Unterkunftskosten in bisheriger Höhe bei einem nicht erforderlichen Umzug im Vergleichsraum nach § 22 Abs. 1 S. 6 anzuwenden ist“²⁴⁸ und deshalb in solchen Fällen eine individuelle Angemessenheitsgrenze gilt.²⁴⁹

Mithin ist in Deckelungsfällen zu beachten, dass im Falle eines ungenehmigten Umzuges eine Übernahme von einer Betriebskostennachzahlung aus der vorherigen bewohnten angemessenen Wohnung dennoch in Betracht kommt. Bei Betriebskostennachforderungen kommt es für die Zahlbarmachung lediglich auf den Zeitpunkt der Fälligkeit an, so dass sich im Monat der Fälligkeit der Bedarf der Kosten der Unterkunft und Heizung entsprechend des Nachforderungsbetrages erhöhen.

Grund und Höhe des gelten gemachten Anspruches beurteilen sich einzig nach den tatsächlichen und rechtlichen Verhältnissen des Zeitraumes, dem die Betriebskostennachforderung nach ihrer Entstehung im tatsächlichen Sinne zuzuordnen ist.²⁵⁰

Unter Umständen sind Voraussetzungen zur Übernahme von Forderungen einer nicht mehr bewohnten Unterkunft zu beachten. (siehe hierzu auch Punkt 2.4.3)

Sonderproblematik kurzzeitige Wohngemeinschaften

Für lediglich kurzzeitig bestehende Wohngemeinschaften gelten die gleichen Maßstäbe hinsichtlich der Wertung der Erforderlichkeit eines Umzuges nach § 22 Abs. 1 S. 6 SGB II bzw. hinsichtlich einer Notwendigkeit im Sinne des § 22

Abs. 6 SGB II. Die Dauer des Mietverhältnisses spielt hierbei keine Rolle.

Üblich ist es, bei neu eingereisten Personen bzw. Personengruppen sich nach Wechsel in das SGB II in Wohngemeinschaften zusammenzuschließen. Kurz nach dem Einzug besteht der Wille für einen erneuten Umzug in eine andere noch angemessene Wohnung. Hier ist im Einzelfall genauestens zu prüfen, ob die geltend gemachten Gründe für einen Umzug ausreichen. Wohngemeinschaft im SGB II sind auch unter besonderen Umständen gleich zu behandeln. Sollte kein wichtiger Grund für einen Umzug vorliegen, ist es ein nicht erforderlicher Umzug im Sinne des § 22 Abs. 1 S. 6 SGB II.

Sonderproblematik Kinder/Kinderzimmer/temporäre Bedarfsgemeinschaft

Maßgeblich für die Angemessenheit einer Wohnung ist allein die Fläche, nicht die Anzahl der Räume.²⁵¹ Allerdings können eine ungünstig geschnittene Wohnung oder das Fehlen von Räumen (z.B. Kinderzimmer) Gründe für einen notwendigen Umzug im Sinne des § 22 Abs. 6 SGB II sein.

Kinder haben grundsätzlich einen Anspruch auf ein Kinderzimmer. Ein genereller Grundsatz dahingehend, dass jedem Kind jedoch ein eigenes Zimmer zur Verfügung stehen müsste und dementsprechend schon aus diesem Grund der Umzug als notwendig anzusehen wäre, besteht nicht. So ist es durchaus zumutbar, dass mehrere Kinder, insbesondere gleichen Geschlechts und / oder annähernd gleichen Alters sich ein Kinderzimmer teilen. Natürlich hängt dies auch von der Größe des Raumes ab.

248. Winkler SGB II/Winkler, 3. Aufl. 2024, SGB II § 65 Rn. 7

249. BeckOK SozR/Harich, 72. Ed. 1.3.2024, SGB II § 65 Rn. 6

250. LSG Niedersachsen-Bremen, Urteil vom 13.09.2018, Az.: L 15 AS 19/16)

251. BSG, Urteil vom 19.10.2010, Az.: B 14 AS 2/10 R



In den ersten Lebensmonaten / -jahr(en) ist es durchaus üblich, dass Kinder mit ihren Eltern in einem Zimmer schlafen. Deshalb ist eine Übernahme von Umzugs- bzw. Wohnungsbeschaffungskosten nur aufgrund einer bevorstehenden Geburt nicht grundsätzlich zwingend. Die bisherige Wohnung könnte auch mit Kind angemessen sein. Wenn jedoch kein Platz für Wickelkommode, Babybett und ggf. zusätzlichem Schrank vorhanden ist, wäre ein Umzug im Einzelfall notwendig und anzuerkennen. Es empfiehlt sich ein Hausbesuch, um Größe, Aufteilung, Zuschnitt, Raumzahl und Platzbedarf zu ermitteln. Möglich wäre durchaus auch ein Tausch der vorhandenen Räume (z.B. großes Wohnzimmer gegen kleines Schlafzimmer, so dass im zukünftigen Schlafzimmer Platz für Babybett etc. entsteht). Auch die Umstrukturierung eines großen Kinderzimmers durch Raumteiler in zwei kleine Kinderzimmer wäre denkbar.

Soweit Kinder aus anderweitiger Betreuung in den Haushalt zurückkehren werden, kann bereits zuvor eine höhere Wohnfläche berücksichtigt werden, wenn der Zuzug konkret absehbar ist und in näherer Zukunft erfolgen soll.

Leben Kinder nur zeitweise aufgrund der Ausübung des elterlichen Umgangsrechts im Haushalt des Leistungsberechtigten, ist im Hinblick auf die Berücksichtigung einer höheren Wohnfläche eine Einzelfallprüfung vorzunehmen, in die folgende Faktoren einzustellen sind:

- Anzahl, Alter und Geschlecht der Kinder
- Häufigkeit und Dauer der Besuche (erheblicher zeitlicher Aufenthalt)

- Bei mehreren Kindern: Handelt es sich um leibliche Geschwister oder eine sog. Patchworkfamilie?
- Anzahl und Größe der vorhandenen Zimmer

Zwar hat der Aufenthalt von Kindern bei Leistungsempfängern im Rahmen des Umgangsrechts keinen Besuchscharakter,²⁵² so dass die Kinder durchaus für den Zeitraum ihrer Aufenthalte eine Bedarfsgemeinschaft mit dem Elternteil bilden. Dies hat jedoch nicht zwangsläufig zur Folge, dass grundsätzlich auch ein Anspruch auf eine größere Wohnung besteht. Dies hängt nicht nur vom Zeitanteil ab.

Die Anerkennung eines zusätzlichen Wohnraumbedarfs kann nur in Betracht kommen, wenn es sich beim Ort des persönlichen Umgangs auch um die Wohnung der umgangsberechtigten Person handelt. Entscheidend sind auch Faktoren wie die Anzahl der zu betreuenden Kinder, die Häufigkeit und die Zeitdauer des Umgangs, das Lebensalter und die Lebenssituation der Kinder, die Lebenssituation der umgangsberechtigten Person, ihr Verhältnis zum Kind, das Verhältnis zwischen den getrennt lebenden Elternteilen und die konkreten Wohnverhältnissen.

Die Entscheidung, dass das Umgangsrecht des alleinstehenden Kindsvaters mit seiner vierjährigen Tochter auch bei einer maximal 50 qm großen Wohnung ermöglicht wird, stellt sich als rechtmäßig dar, gerade wenn der Umgang im Wesentlichen nur an zwei Wochenenden pro Monat stattfindet und kein erhöhter Wohnraumbedarf (z.B. wegen einer Behinderung) geltend gemacht werden kann und besondere Rückzugsräume wegen einer kritischen Eltern-/ Kind- Beziehung nicht erforderlich sind.²⁵³

252. BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 14/06 R

Halten sich die Kinder nur wenige Tage im Monat (z.B. an Wochenenden) oder zeitweise in den Ferien beim Leistungsempfänger auf, ist es zumutbar, diese Zeit in einer kleinen Wohnung zu verbringen. Anders wäre es, wenn sich die Eltern z.B. das Sorgerecht teilen und die Kinder jeweils zur Hälfte oder zumindest für längere Zeit bei einem hilfebedürftigen Elternteil verbringen.²⁵⁴

So liegt bei einem Kind, dessen Eltern getrennt leben, der Lebensmittelpunkt des Kindes in der Wohnung des Elternteils, bei dem es sich überwiegend aufhält. Durch die Sicherstellung des Wohnbedarfs bei diesem Elternteil wird sein Grundbedürfnis auf Wohnen bereits vollständig befriedigt. Eine Aufteilung des Wohnbedarfs je nach dem Umfang des Aufenthalts bei dem einen oder anderen Elternteil kommt grundsätzlich nicht in Betracht.²⁵⁵

Betreuen dauernd getrennt lebende Eltern ihre Kinder gleichmäßig im Sinne eines familienrechtlichen Wechselmodells, haben die Kinder einen entsprechend § 22 Abs. 1 SGB II grundsicherungsrechtlich anzuerkennenden Wohnbedarf in den Wohnungen der beiden Elternteile.²⁵⁶

Die Problematik ist im Hinblick auf die Angemessenheitsprüfung zur Berücksichtigung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung im Rahmen des Zusicherungsverfahrens nach § 22 Abs. 4 SGB II bedeutsam.

9.3 Umzug einer leistungsrechtlichen Person unter 25 Jahren gem. § 22 Abs. 5 SGB II

Nach dem SGB II gehören junge, alleinstehende Erwachsene unter 25 Jahren zur Bedarfsgemeinschaft ihrer Eltern. Ein Auszug in eine eigene Wohnung und die Finanzierung der Unterkunftskosten für eine eigene Wohnung ist grundsätzlich im SGB II nicht vorgesehen. Hier besteht die Besonderheit darin, dass eine nachträgliche Zusicherung durch den Leistungsträger nicht mehr möglich ist. Hintergrund ist, dass die Zusicherung grundsätzlich erstmals Anspruchsvoraussetzung für spätere Unterkunft- und Heizkosten ist.

Bei weiteren Umzügen ist dann § 22 Abs. 4 SGB II anzuwenden. Das Zusicherungserfordernis nach § 22 Abs. 5 SGB II bezieht sich auf den Erstbezug einer eigenen Wohnung, da es nur in diesen Fällen zu einer Kostensteigerung wegen Gründung einer neuen Bedarfsgemeinschaft kommen kann. Somit besteht keine gesetzliche Grundlage dafür, junge Erwachsene aufgrund von veränderten Verhältnissen nachträglich bei eingetretener Hilfebedürftigkeit auf eine Rückkehr in die elterliche Wohnung zu verweisen.²⁵⁷

Die Regelung des § 22 Abs. 5 SGB II ist vorrangig eingeführt worden, um dem Erstbezug einer Wohnung solcher Personen entgegen zu wirken, die entweder bislang wegen Unterstützung innerhalb der Haushaltsgemeinschaft keinen Anspruch auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes hatten oder als Teil einer Bedarfsgemeinschaft niedrigere Leistungen bezogen haben. Gesetzlich geregelt wurde aber ein Zusicherungsverfahren für jegliche Umzüge

253. BSG, Urteil vom 29.08.2019 – B 14 AS 43/18 R

254. SG Lüneburg, Beschluss vom 31.07.2007, Az.: S 30 AS 968/07 ER

255. LSG NRW, Beschluss vom 17.07.2017, L 2 AS 122/17

256. BSG, Urteil vom 11.07.2019 B 14 AS 23/18 R

257. LSG Hamburg, Beschluss vom 24.01.2008, Az.: L 5 B 504/07 ER AS



von Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Damit wird vermieden, dass eine Regelung, die nur für den Erstbezug einer Wohnung gelten würde, umgangen werden könnte, wenn der erstmalige Auszug zunächst nur kurzfristig in eine vorübergehende Wohnung erfolgen würde, um danach in eine andere Wohnung ohne Zustimmungserfordernis umzuziehen.²⁵⁸

Bei verständiger Auslegung des § 22 Abs. 5 SGB II gilt das Zusicherungserfordernis nur bei Jugendlichen und jungen Erwachsenen, die im Zeitpunkt des Auszuges Mitglied einer Bedarfsgemeinschaft im Sinne des § 7 Abs. 3 SGB II sind und bereits Leistungen nach dem SGB II erhalten haben. Dies gilt unabhängig davon, welche Staatsangehörigkeit die betreffende Person hat.

Eine allgemeine „präventive Lebensführungskontrolle“ des (zuständigen) kommunalen Trägers in Bezug auf die Unterkunft unabhängig von einem SGB II-Leistungsbezug ist keine Aufgabe, die dem kommunalen Träger obliegt. Eine Erweiterung des Zustimmungsvorbehalts auch für Personen, bei denen im Auszugszeitpunkt objektiv wahrscheinlich war, dass sie in Kürze leistungsberechtigt werden, lässt das Erfordernis der Absicht in Satz 4 weitgehend leer laufen.

Der Leistungsausschluss nach Satz 1 erfasst somit nicht junge Hilfebedürftige, die im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nicht dem Zusicherungserfordernis unterworfen waren, weil sie keine Leistungen bezogen oder davon ausgehen konnten, nach dem Umzug voraussichtlich unabhängig vom Grundsicherungsträger zu leben, bei denen sich die Verhältnisse aber noch vor dem Umzug dahingehend geän-

dert haben.

Zu prüfen sind Fälle mit konkreter nachweislicher Missbrauchsabsicht nach Satz 4. Absicht in diesem Sinne erfordert ein auf den Erfolg gerichtetes Verhalten. Die Schaffung der Voraussetzung für die Gewährung von Leistungen muss als prägendes Motiv für den jungen Erwachsenen im Vordergrund gestanden haben. Der mit dem Umzug beiläufig oder zufällig eintretende Leistungsbezug reicht insoweit nicht aus, um diese Absicht zu begründen. Der Auszugswillige muss weiter vor dem Eintreten der Hilfebedürftigkeit nicht nur Kenntnis haben, sondern der Umzug muss gerade auf dieses Ziel gerichtet sein. Die Beweislast für die Absicht liegt beim Grundsicherungsträger.

Hatten sich zudem junge Menschen in Bezug auf die Unterkunft einmal von dem Elternhaus gelöst (auch aus dem EU-Ausland), ohne in diesem Zeitpunkt auf SGB II Leistungen angewiesen zu sein, kann Ihnen in der Folgezeit wegen veränderter Verhältnisse bei eintretender Hilfebedürftigkeit nicht entgegengehalten werden, dass sie ohne Zusicherung des kommunalen Trägers umgezogen seien und nunmehr zurück zu den Eltern müssten.

Ziehen junge Erwachsene im laufenden Bezug von SGB II – Leistungen erstmalig aus dem elterlichen Haushalt von außerhalb zu, ist bei der Antragsaufnahme der Sachverhalt zu klären, ob ein wichtiger Grund im Sinne von § 22 Abs. 5 SGB II bzw. eine Zusicherung vom bisherigen Träger vorlag.

Durch die Aufnahme eines Elternteils in die

258. vgl. hierzu auch LSG BB, Beschluss vom 26.11.2010, Az.: L 5 AS 1880/10 B ER

(eigene) Wohnung einer leistungsberechtigten Person, die das 25te Lebensjahr noch nicht erreicht hat, wird deren Wohnung nicht zur elterlichen Wohnung.²⁵⁹

Nur wenn die in § 22 Abs. 5 SGB II genannten Ausnahmetatbestände vorliegen, ist als gebundene Entscheidung eine Zusicherung zur Übernahme von Unterkunft- und Heizkosten durch den SGB II-Träger zu geben.

Zudem ist zu beachten, dass die Grundvoraussetzung für die Übernahme von durch den Umzug entstandenen Kosten (z.B. Mietkaution/ Genossenschaftsanteile) die vorherige Zusicherung ist (siehe auch Ausführungen unter 10.2 und 10.3).

Zu beachten ist auch, dass einzig die Durchführung eines Umzugs nicht bereits das Zusicherungserfordernis gemäß § 22 Abs. 5 Satz 1 SGB II auslöst. Hiernach bedarf es dieser Zusicherung nicht bei jedem Umzug, sondern nur vor einem Wohnungswechsel in eine Unterkunft, über die ein Mietvertrag abgeschlossen wird. Hierfür spricht insbesondere die Warnfunktion des beabsichtigten Vertragsschlusses über die neue Unterkunft.

Dieser Ansatz kommt bei einem Umzug, der nicht mit der Eingehung vertraglicher Zahlungsverpflichtungen für die neue Unterkunft verbunden ist, in keiner Weise zum Tragen.²⁶⁰

Vor diesem Hintergrund erscheint es sachgerecht, im Falle eines Zuzuges zu einer verwandten, im Leistungsbezug stehenden Person, mit welcher keine Bedarfsgemeinschaft begründet wird und keine vertragliche Vereinbarung vor-

genommen wird, eine Durchbrechung des Kopfteilprinzips anzunehmen. Anderenfalls würden dem unter 25 Jährigen Unterkunftskosten von Gesetzes wegen auferlegt, welche er jedoch nicht beabsichtigt war zu tragen. Darüber hinaus entfielen für die verwandte Person ein Teil der KdU, worüber sie die unter 25 Jährige Person wiederum verpflichten müsste, um die volle Mietzahlung erbringen zu können. In dieser gelagerter Konstellation würde der SGB II Leistungsträger die unter 25 Jährige Person zu einer vertraglichen Einigung über die Erbringung des eigenen Kopfteiles drängen, um sich dann selbst die Frage eines Zusicherungserfordernisses nach § 22 Abs. 5 SGB II stellen zu müssen.

9.3.1 Schwerwiegende soziale Gründe (Nr. 1)

Die altersbedingten Auseinandersetzungen („Generationskonflikte“) reichen für die Annahme eines schwerwiegenden sozialen Grundes nicht aus.²⁶¹

Die schwerwiegenden sozialen Gründe können sowohl in der Person eines Elternteils/der Eltern als auch des Jugendlichen/jungen Erwachsenen liegen, insbesondere dann, wenn eine

- Eltern-Kind-Beziehung nie bestanden hat oder seit längerem nachhaltig und dauerhaft gestört ist²⁶²;
- z.B. Kind ist seit seiner Geburt oder frühem Kindesalter auswärts untergebracht nach § 33 SGB VIII [Unterbringung in einer Pflegefamilie], § 34 SGB VIII [Heimerziehung], § 35 SGB VIII [Intensive sozialpädagogische Einzelbetreuung]);

259. LSG Baden-Württemberg, Beschluss vom 28.11.2016, L 1 AS 4236/16

260. BSG, Urteil vom 25. April 2018, B 14 AS 21/17

261. vgl. insoweit LSG NRW, Beschluss vom 28.08.2007, Az.: L20 B 142/07 AS ER.

262. vgl. LSG Sachsen - Anhalt, Beschluss vom 16.06.2010, Az.: L 5 AS 383/09 B ER



- ständigem Streit einer Schwangeren mit deren Eltern, die die Schwangerschaft ablehnen²⁶³,
- sexuellen bzw. gewalttätigen Übergriffen,
- ständigem Streit über die Lebensführung (z.B. wegen Ablehnung von Homosexualität oder ähnlich schwerwiegenden Gründen),
- einer gestörten Beziehung zum psychisch erkrankten Elternteil
- Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl des Jugendlichen besteht (z.B. ein Elternteil ist schwer alkoholkrank, drogenabhängig, psychisch erkrankt; Prostitution oder Straffälligkeit eines Elternteils).

Die Rechtsprechung²⁶⁴ hat verfassungsrechtliche Bedenken hinsichtlich der Verweisung auf den Elternhaushalt, so dass die Anforderungen an den Schweregrad der Störung zwischen Eltern und Jugendlichen nicht überzogen werden dürfen. Danach reicht schon eine übereinstimmende glaubhafte Erklärung von Eltern und Jugendlichen aus.

Es bedarf regelmäßig der Einschaltung des Fallmanagements sowie gegebenenfalls des Jugendamtes.

Aus schwerwiegenden sozialen Gründen kann der junge Leistungsberechtigte zwar etwa dann nicht auf die elterliche Wohnung verwiesen werden, wenn die Beziehung zwischen dem Betroffenen und den Eltern dauerhaft gestört ist, wenn das körperliche, geistige oder seelische Wohl durch die Eltern oder deren Umfeld gefährdet ist oder wenn eine Eheschließung (unmittelbar) bevorsteht; der bloße Wunsch, mit der Freundin zusammenzuwohnen, ist aber noch kein schwerwiegender Grund.²⁶⁵

9.3.2 Eingliederung in den Arbeitsmarkt (Nr. 2)

Die Eingliederung in den Arbeitsmarkt macht eine eigene Wohnung erforderlich, wenn der Jugendliche die Arbeitsstelle von der Wohnung seiner Eltern aus nicht in angemessener Zeit erreichen kann.

Bei der Beurteilung, ob der Arbeits- oder Ausbildungsplatz unter zumutbaren Belastungen erreichbar ist, darf nicht auf § 140 Abs. 4 SGB III verwiesen werden.²⁶⁶

Vielmehr ist § 2 Abs. 1a Nr. 1 des Bundesausbildungsförderungsgesetzes (BAföG) entsprechend heranzuziehen.²⁶⁷

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist es dem Auszubildenden jedenfalls zumutbar, weiterhin bei seinen Eltern zu wohnen, wenn mindestens an drei Wochentagen für den Hin- und Rückweg bei Benutzung der günstigsten Verkehrsverbindungen und unter Einschluss der Wartezeiten nicht mehr als (insgesamt) zwei Stunden aufgewendet werden müssen.²⁶⁸

Ausnahmsweise kann wegen Besonderheiten bei der Arbeitszeit (z.B. Bäckerhandwerk, Hotel- und Gaststättengewerbe) der 2-Stundenzeitraum unterschritten werden.

Einer Arbeitsstelle gleichgestellt sind nur schulische oder berufliche Ausbildungen inklusive erforderlicher Praktika als Vorstufe für einen Studiengang oder zur Integration in den Arbeitsmarkt (z.B. Ausbildung zum Erzieher).

263. LSG Hamburg, Beschluss vom 02.05.2006, Az.: L 5 B 160/06 ER AS
264. vgl. BSG, Urteil vom 02.06.2004, Az.: B 7 AL 38/03 R
265. LSG NRW, Urteil v. 22.09.2016, Az.: L 7 AS 162/15

266. LSG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 11.09.2012, Az.: L 5 AS 461/11 B
267. BSG, Urteil vom 02.06.2004, Az.: B 7 AL 38/03 R
268. BVerwG, Urteil vom 17.02.1993, Az.: 11 C 10/92

9.3.3 Ähnlich schwerwiegender Grund (Nr. 3)

Zuletzt ist eine Zusicherung zu erteilen, wenn ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt. Bei dieser Regelung handelt es sich um einen sog. Auffangtatbestand.

Es ist somit im Einzelfall ein Vergleich des geltend gemachten Grundes mit den in den Nr. 1 und 2 beschriebenen Grundsätzen anzustellen. Liegen Gründe vergleichbaren Gewichtes vor, ist es angezeigt, die Zusicherung zu erteilen.

- › Hilfe in betreuten Wohnformen (SGB XII)
Wenn die Clearingstelle bzw. Hilfeplankonferenz den Bedarf für eine eigene Wohnung feststellt, kann unterstellt werden, dass ein besonderer Grund im Sinne von § 22 Abs. 5 SGB II vorliegt, da die Hilfeart eigenen Wohnraum voraussetzt.
- › Schwangerschaft oder Gründung einer Familie
Insbesondere liegt ein solcher Grund vor, wenn die unter 25 jährige schwanger ist oder der unter 25 jährige Kindsvater mit der Schwangeren zusammenziehen und eine eigene Familie gründen will; das gilt auch für den unter 25jährigen Partner der Schwangeren. Allein der Wunsch, mit einem Partner zusammenzuziehen, ist kein solcher Grund.

Weitere Gründe für eine Erteilung einer Zusicherung können sein, wenn:

- › sich nicht unterhaltsfähige oder nicht zum Unterhalt verpflichtete Eltern gegen den Verbleib des Jugendlichen entscheiden
- › das Kind verheiratet ist oder mit einem Partner im Haushalt der Eltern lebt bzw. le-

ben müsste

- › die elterliche Wohnung sonst aufgegeben werden müsste (z.B. Raumprobleme wegen Nachwuchses oder Einzugs eines Partners des Elternteils)
- › der in Frage kommende Elternteil mit einem neuen Partner, der alleinige Mieter der Wohnung oder Eigentümer der Unterkunft ist, zusammenlebt und dieser der Aufnahme des Kindes in den Haushalt nicht zustimmt
- › der im Haushalt lebende Stiefvater / die Stiefmutter ein Zusammenleben mit der Person unter 25 Jahren ablehnt

Keine schwerwiegenden Gründe sind insbesondere, wenn:

- › ein Kind angibt, in der Wohnung keine laute Musik hören oder keine Freunde einladen zu dürfen
- › ein Kind sich an der Hausarbeit beteiligen muss
- › die räumlichen Verhältnisse sehr beengt sind; allein der Umstand, dass man sich räumlich beschränken muss bzw. sich mit dem Geschwisterkind ein Zimmer teilen muss, genügt jedoch nicht
- › es normal übliche Streitigkeiten zwischen Eltern und Geschwistern oder „generationsbedingte“ Alltagsprobleme gibt
- › ein bloßer Wunsch des Kindes vorliegt, den elterlichen Haushalt zu verlassen
- › der Wunsch nach ungestörtem Drogenkonsum besteht²⁶⁹

269. LSG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 24.02.2014, Az.: L 19 AS 36/14 B ER



9.3.4 Eilfälle (bei unter 25 jährigen Personen)

Eine Zusicherung zur Übernahme, der mit dem Auszug aus dem elterlichen Haushalt verbundenen Aufwendungen, ist nach § 22 Abs. 5 Satz 3 SGB II ausnahmsweise nicht erforderlich, wenn die Voraussetzungen nach § 22 Abs. 5 Satz 2 SGB II vorliegen und der Jugendliche unverzüglich nachweist, dass die Gründe für den Auszug derart schwer wiegend sind, dass ein auch nur vorübergehender weiterer Aufenthalt im elterlichen Haushalt für den Jugendlichen bis zur Erteilung der Zusicherung unzumutbar ist (z.B. Gefahr für Leib und Leben).

In diesen Fällen sind neben den (angemessenen) Kosten der Unterkunft und der Heizung auch die Umzugskosten, die Kautions- und die Erstausrüstung (vgl. § 24 Abs. 6 SGB II) zu übernehmen.

Einer Zusicherung nach § 22 Abs. 5 SGB II bedarf es ferner nicht

- › bei Umzug der gesamten Bedarfsgemeinschaft (hier erfolgt ein Zusicherungserfordernis nach § 22 Abs. 4 SGB II)
- › bei Auszug der Eltern, denn § 22 Abs. 5 SGB II setzt den Auszug des Jugendlichen voraus
- › beim Umzug von einer zur anderen Eltern-BG. Leben die Eltern getrennt und beziehen sie beide Bürgergeld, ist der Umzug des leiblichen Kindes von einem Elternteil zum anderen kein Erstauszug aus der Familien-BG, der mit § 22 Abs. 5 SGB II verhindert werden soll. Unterstützung für den Umzug gibt es unter den regulären Voraussetzungen des § 22 Abs. 4 und 6 SGB II
- › beim Auszug nicht hilfebedürftiger junger Volljähriger aus dem Elternhaus, sofern sie durch den Auszug nicht bedürftig wer-

den. Sie gehören nach § 7 Abs. 3 Nr. 4 SGB II nicht zur BG, sondern bilden eine Haushaltsgemeinschaft mit den Eltern. Fällt das Einkommen nach dem Umzug unvorhergesehen weg oder übersteigt die Miete das Einkommen, weil unvorhergesehen z.B. ein Mitbewohner auszieht, besteht Anspruch auf Übernahme der angemessenen Miete nach § 22 Abs. 1 SGB II. Ein Rückzug in den elterlichen Haushalt kann nicht verlangt werden.

- › beim Auszug ohne Verursachung von Unterkunftskosten. Zieht der junge Volljährige zu einem Verwandten oder sonstigen Dritten, der voll für die Unterkunftskosten aufkommt, fällt dieser Auszug nicht unter die Zusicherungspflicht.

9.3.5 Leistungsausschluss gem. § 22 Abs. 5 Satz 4 SGB II

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht anerkannt, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.

Die Regelung setzt in subjektiver Hinsicht Absicht voraus, welches über Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit hinausgeht und Voraussetzung nach § 34 Abs. 1 SGB II bzw. § 103 SGB XII für Erstattungsansprüche ist. Kann dem Betroffenen keine Absicht nachgewiesen werden, geht dies zu Lasten des Grundsicherungsträgers, der die materielle Beweislast trägt. Da es sich um Umstände handelt, die in der Person des Betroffenen liegen, dürfen die Anforderungen an die Be-

weisführung dabei nicht überspannt werden.²⁷⁰ Damit soll sichergestellt werden, dass junge Erwachsene die notwendige Zusicherung nicht dadurch umgehen können, dass sie bereits vor Beginn des Leistungsbezuges eine Wohnung beziehen.

9.3.6 Folgen fehlender Zusicherung

Ist eine Zusicherung (richtigerweise) nicht erfolgt und liegt keine Ausnahmeregelung vor, hat dies für den Jugendlichen folgende Konsequenzen:

- Verlust jeglichen Anspruchs auf Unterkunftskosten und Heizkosten
- Kein Anspruch auf Erstaussstattung nach § 24 Abs. 3 SGB II gemäß § 22 Abs. 6 SGB II
- Beibehaltung eines Regelbedarfs in Höhe der Regelbedarfsstufe 3, statt der Regelbedarfsstufe 1 oder 2 (vgl. 20 Abs. 3 SGB II)
- Kein Anspruch auf Wohnkosten bei Auszubildenden (vgl. § 27 Abs. 3 SGB II)
- Kein Anspruch auf Umzugskosten
- Kein Anspruch auf Mietkaution oder Genossenschaftsanteilen

Nach § 24 Abs. 6 SGB II werden in den Fällen des § 22 Abs. 5 Leistungen für Erstaussstattungen für die Wohnung nur erbracht, wenn der kommunale Träger die Übernahme der Leistungen für Unterkunft und Heizung zugesichert hat oder vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden konnte.

Die Regelung des § 24 Abs. 6 bezieht sich aufgrund ihrer Anknüpfung an § 22 Abs. 5 auf die Leistungsansprüche von Personen, die das 25. Lebensjahr nicht vollendet haben und infolge eines Umzuges einen Bedarf an Erstaussattung

für die Wohnung haben. Der Auszug junger Erwachsener aus dem Elternhaus soll grundsätzlich (Ausnahmen: § 22 Abs. 5 S. 2 Nr. 1-3) nicht aus öffentlichen Mitteln finanziert werden. Inhaltlich knüpft § 24 Abs. 6 an die erforderliche Zusicherung des kommunalen Trägers für den Erst-Umzug nach § 22 Abs. 5 an. Fehlt diese erforderliche Zusicherung und konnte vom Erfordernis der Zusicherung nicht gem. § 22 Abs. 5 S. 2 und 3 abgesehen werden, sind gem. § 24 Abs. 6 keine Leistungen zu erbringen, die der Erstaussattung der bezogenen Wohnung dienen.

Diese Regelung ist notwendig, weil sonst die widersprüchliche Situation entstehen würde, dass noch nicht 25-Jährige bei Auszug ohne Zusicherung i.S.v. § 22 Abs. 5 einerseits nicht die volle Regelleistung und keine Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten, Mietkautionen bzw. Genossenschaftsanteile sowie keine Unterkunftskosten erhielten, andererseits jedoch die Erst-Ausstattung der Wohnung erstattet bekämen. Wegen dieser gesetzgeberischen Zielsetzung werden Leistungen für Erstaussstattungen für die Wohnung auch dann nicht erbracht, wenn die Person, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet hat, gem. § 22 Abs. 5 S. 4 vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umgezogen sind, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.

9.4 Kostendeckelung bei nicht genehmigtem Umzug

Zu unterscheiden sind bei der Deckelung der KDU die Fälle, in denen Umzüge von Personen ohne Leistungsbezug und ohne Zustimmung

270. vgl. LSG Sachsen-Anhalt vom 03.06.2010, Az: L 5 AS 155/10 B ER



erfolgen und die Fälle, in denen Personen, die während des Leistungsbezuges ohne vorherige Zusicherung umziehen.

Für Personen, die bislang ohne Sozialleistungen gelebt haben, sind nach Anmietung die tatsächlichen Kosten der Unterkunft, auch wenn diese unangemessen sind, in der Regel bis zu 6 Monate gem. § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II zu übernehmen, bevor eine Kostensenkung auf die angemessene Höhe durchgeführt werden kann. Ausnahmsweise kann sofort gedeckelt werden, wenn es sich bei der angemieteten Wohnung um eine Luxuswohnung handelt, die der Antragssteller nachweislich bösgläubig mietet.

Bösgläubig handelt derjenige, der

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

Die Beweislast obliegt hierbei dem Grundsicherungsträger.

Ob es sich um eine Luxuswohnung handelt, kann sich nur nach den Besonderheiten des Einzelfalls richten: Von einer „Luxuswohnung“ ist nach der Rechtsprechung auszugehen, wenn der maßgebliche Richtwert nach § 22 Abs. 1 SGB II um das Doppelte überstiegen wird.

Eine sofortige Deckelung kommt auch in Betracht, wenn bei der Antragsaufnahme und dem Hinweis auf die unangemessenen Kosten der Unterkunft durch die antragsstellende Person zur Niederschrift erklärt wird, dass grundsätz-

lich keine Bereitschaft zur Kostensenkung gegeben ist und auf jeden Fall in der Wohnung verbleiben werden möchte.

Eine sofortige Deckelung kommt auch in Betracht, wenn die beantragende Person nach dem erteilten Hinweis auf die Unangemessenheit auch weiterhin in der Wohnung definitiv verbleiben möchte und zur Niederschrift erklärt, dass der übersteigende Differenzbetrag aus eigenen Mitteln zukünftig weiter bestritten wird.

Bei Personen während des fortlaufenden Leistungsbezuges findet der Gesetzeswortlaut des § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II Anwendung: „Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt.“

War der Umzug nicht erforderlich, kann nachträglich keine Zusicherung erteilt werden. In diesen Fällen kann – auch bei einem Umzug in eine teurere, aber immer noch angemessene Unterkunft – gemäß § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II weiterhin nur der bisherige Bedarf anerkannt werden. Dieses gilt jedoch nur, wenn der Umzug im örtlichen Vergleichsraum desselben Trägers stattfindet. Findet jedoch ein Zuzug eines Leistungsberechtigten von außerhalb in den EN-Kreis (z.B. aus einem anderen Kommune außerhalb des EN-Kreises oder von einem Vergleichsraumtyp in einen anderen Vergleichsraumtyp im EN-Kreis) statt, dann sind die angemessenen tatsächlichen Aufwendungen im neuen Vergleichsraum (hier: EN-Kreis bzw. Vergleichsraum) zu übernehmen.²⁷¹ Zieht ein SGB II – Berechtigter innerhalb desselben Vergleichsraumtyps ohne Zusicherung um, erfolgt eine so-

271. BSG Urteil vom 01.06.2010, AZ.: B 4 AS 60/09 R

fortige Deckelung auf die bisher angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung als einzige Ausprägung einer Gesamtangemessenheitsgrenze (Bruttowarmmiete).

10. Leistungen anlässlich eines Wohnungswechsels

10.1 Allgemeines

Nach § 22 Abs. 6 SGB II **können** Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen, Genossenschaftsanteile (als Wohnungsbeschaffungskosten) und Umzugskosten bei vorheriger Zusicherung durch den zuständigen Träger als Bedarf anerkannt werden. Die Zusicherung **soll** erteilt werden, wenn der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst wurde oder aus anderen Gründen notwendig ist und ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Es sind demnach **zwei Fälle** zu unterscheiden: die Soll-Zustimmung beim notwendigen bzw. vom Träger veranlassten Umzug (§ 22 Abs. 6 S. 2) und die allgemeine Kann-Zustimmung gem. § 22 Abs. 6 S. 1 SGB II als Auffangsnorm.²⁷²

Voraussetzung der in § 22 Abs. 6 S. 1 SGB II geregelten Übernahme ist, dass es sich zum einen um Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution oder Genossenschaftsanteile oder Umzugskosten handelt und zum anderen, dass das Jobcenter **zuvor die Übernahme der Kosten zugesichert** hat.

Die Zusicherung (VA) ist damit eine Anspruchs-

voraussetzung. Eine Ausnahme gilt, wenn die Einholung der vorherigen Zustimmung im konkreten Einzelfall aus wichtigen Gründen nicht möglich ist oder die Zustimmung treuwidrig vom Leistungsträger verzögert wird.

§ 22 Abs. 6 S. 1 SGB II räumt dem Leistungsträger bei der Erteilung der Zusicherung bzw. der Übernahme der Umzugskosten **Ermessen** ein. Dieses betrifft sowohl das „ob“ der Übernahme der Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten als auch deren Höhe.²⁷⁴

Wenn der Umzug durch das Jobcenter veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn eine andere Unterkunft ohne die Zusicherung in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann, **soll** die Zustimmung erteilt werden (vgl. § 22 Abs. 6 S. 2 SGB II). Das Ermessen des kommunalen Trägers zur Erteilung der Zusicherung ist in diesen Fällen eingeschränkt. Die Zusicherung kann dann nur in atypischen Fällen versagt werden.

Ein Umzug stellt sich als in diesem Sinne jedenfalls als „durch den Träger veranlasst“ dar, wenn dieser ausdrücklich oder konkludent auf einen Umzug hingewirkt hat.²⁷⁵ Ein Umzug, der der Verminderung der bisherigen Unterkunftskosten dient, ist dabei im Regelfall aber nur dann vom zuständigen Träger „veranlasst“, wenn er innerhalb des maßgeblichen räumlichen Vergleichsraums nach § 22 Abs. 1 Satz 1 erfolgt.²⁷⁶

Als ungeschriebene Gesetzesvoraussetzung nach § 22 Abs. 6 S. 1 und S. 2 SGB II muss die Angemessenheit der anfallenden Kosten vorliegen; die Kosten müssen sich insgesamt in den Leistungsrahmen des SGB II einpassen²⁷⁷ (siehe

272. Luik/Harich/Luik, 6. Aufl. 2024, SGB II § 22 Rn. 286

273. LSG Hamburg, U. v. 14.8.2018 – L 4 SO 79/17

274. Luik/Harich/Luik, 6. Aufl. 2024, SGB II § 22 Rn. 29

275. Luik/Harich/Luik, 6. Aufl. 2024, SGB II § 22 Rn. 292

276. BSG 6.5.2010 – B 14 AS 7/09 R, SozR 4-4200 § 22 Nr. 37

277. Luik/Harich/Luik, 6. Aufl. 2024, SGB II § 22 Rn. 274-275



Anhang 3). Das Jobcenter ist nicht verpflichtet, die Wohnungsbeschaffungs- und/oder Umzugskosten sowie die Mietkaution zu übernehmen, wenn die neue Unterkunft abstrakt unangemessen teuer ist.²⁷⁸

Über Wohnungsbeschaffungs- oder Umzugskosten kann auch isoliert voneinander entschieden werden.²⁷⁹

Mietkautionen sind darlehensweise vom aufnehmenden Träger zu erbringen. Werden Genossenschaftsanteile als Wohnungsbeschaffungskosten durch den Leistungsträger finanziert, sind diese ebenfalls darlehensweise zu gewähren.²⁸⁰

10.1.1 Notwendigkeit des Umzuges

Ein Umzug ist notwendig, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt, von dem sich auch ein Nichtleistungsempfänger leiten lassen würde.²⁸¹ Es ist jedoch nicht ausreichend, wenn der Umzug lediglich sinnvoll oder wünschenswert ist.²⁸²

Keine Notwendigkeit einer Zusicherung ist z.B. gegeben, bei dem bloßen Wunsch der Eltern oder eines Elternteils, sich räumlich wieder in die Nähe der erwachsenden Kinder zu bewegen, da dies dem privaten Bereich zuzuordnen ist.²⁸³ Auch die Hoffnung eines baldigen Zuzuges des sich derzeit außerhalb der Bedarfsgemeinschaft befindenden Kindes (z.B. Obhut des Jugendamtes) reicht nicht aus, um eine höhere Quadratmeterzahl zuzuerkennen.²⁸⁴ Ebenfalls spricht die Veränderung des sozialen Um-

felds nicht grundsätzlich gegen einen Umzug. So wird das soziale Umfeld bei einer Pendelzeit von 30 bis 45 Minuten pro Strecke nicht verlassen.²⁸⁵ Hilfebedürftige haben Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln zur Pflege von persönlichen Bindungen hinzunehmen, die auch Erwerbstätigen und Schülern zugemutet werden.²⁸⁶

Auch wird bei eigenhändiger Wohnungskündigung durch den Hilfeempfänger die Ursache für einen notwendigen Umzug im Sinne des § 22 Abs. 6 SGB II zwar gesetzt, aber von ihm zumindest grob fahrlässig auch herbeigeführt. Somit kann kein Anspruch bestehen, die Übernahme der Kosten einer neuen Wohnung zuzusichern. So würde man durch eine „objektiv nicht erforderliche Kündigung“ ggf. höhere Mietkosten quasi erzwingen.²⁸⁷

Beispiele für die Notwendigkeit eines Umzuges sind insbesondere:

- › wenn dieser durch den kommunalen Träger veranlasst wurde,
- › wegen der Annahme einer konkret benannten Arbeitsstelle an einem anderen Ort²⁸⁸ unter Berücksichtigung der noch zumutbaren Pendelzeiten bis 2,5 Stunden täglich bei Vollzeit (nicht jedoch schon bei vager Aussicht auf Verbesserung der Arbeitsmarktposition; **beachte** hierbei jedoch u.U. die vorrangige Möglichkeit der Gewährung im Rahmen des Vermittlungsbudgets nach § 44 SGB III aus der aktivierenden Leistung).
- › bei unzureichender Deckung des Unterkunftsbedarfes²⁸⁹ (beispielsweise bei un-

278. BSG 6.8.2014 – B 4 AS 37/13 R

279. BSG 18.2.2010 – B 4 AS 28/09 R

280. Vgl. LSG NRW, Beschluss vom 08.06.2011, Az.: L 19 AS 958/11 B ER; LSG BB, Beschluss vom 11.05.2010, Az.: L 5 AS 25/09; LSG Sachsen, Beschluss vom 25.01.2010, Az.: L 3 AS 700/09 B ER

281. LSG Sachsen – Anhalt, Beschluss vom 31.03.2011, Az.: L 5 AS 359/ 10 B ER; LSG BB, Beschluss vom 10.09.2009, Az.: L 29 AS 1196/09 B ER; LSG Sachsen, Beschluss vom 04.03.2011, Az.: L 7 AS 753/10 B ER; LSG NRW, Beschluss vom 23.01.2015 – L 7 AS 1873/14 B

282. LSG Sachsen – Anhalt, Beschluss vom 31.03.2011, Az.: L 5 AS 359/10 B ER

283. vgl. BSG, Urteil vom 06.05.2010, Az.: B 14 AS 7/09 R

284. vgl. LSG NRW, Urteil vom 09.12.2013, Az.: L2 AS 843/13 B)

285. vgl. SG Berlin, Beschluss vom 08.05.2007, Az.: S 102 AS 3626/07 ER.

286. LSG NRW, Urteil vom 16.02.2009, Az.: L 19 AS 62/08.

287. vgl. SG Lüneburg, Beschluss vom 19.05.2008, Az.: S 25 AS 625/08 ER

288. LSG BB, Beschluss vom 24.04.2006, Az.: L 25 B 119/06 AS ER

289. LSG BW, Beschluss vom 10.01.2007, Az.: L 13 AS 6057/06 ER-B

zureichender sanitären Verhältnisse für die Versorgung eines Kleinkindes²⁹⁰ bei Familienzuwachs).

- › bei ungünstiger Wohnflächenaufteilung und bevorstehender Geburt eines Kindes²⁹¹
- › bei baulichen Mängeln²⁹² nach erfolgloser Ausschöpfung der Selbsthilfeverpflichtung (beispielsweise bei Feuchtigkeit, starkem Schimmelbefall),
- › aus gesundheitlichen Gründen (beispielsweise Belastung durch die Ofenheizung,²⁹³ Eintritt einer Behinderung),
- › bei sonstigen dringenden persönlichen und sozialen Gründen, beispielsweise bei Störung des Vertrauensverhältnisses in einer Wohngemeinschaft²⁹⁴ (bspw. dauerhafte Auseinandersetzungen über die entstehenden Nebenkosten), zur Herstellung einer ehelichen oder nichtehelichen Lebensgemeinschaft, zur persönlichen Pflege eines nahen Angehörigen,²⁹⁵ bei Trennung/Scheidung, bei Bedrohung durch den Partner, Ex-Partner oder andere Personen,²⁹⁶ bei durch besondere medizinische Behandlung gebotener Ortsgebundenheit²⁹⁷,
- › bei Vorliegen eines rechtskräftigen Räumungsurteils,
- › weigert sich der Vermieter, bei Schimmelbefall der Wohnung eine Schimmelbeseitigung vorzunehmen, ist ein Umzug in eine (im Umzugszeitpunkt kostenangemessene) Unterkunft erforderlich.²⁹⁸
- › bei Lärmbelästigung durch Mitbewohner ist ein Umzug allenfalls bei Nichtabhilfe durch den Vermieter gerechtfertigt.²⁹⁹
- › wenn der Antragsteller nach der Eheschließung einen gemeinsamen Hausstand mit

seinem Ehepartner begründen will, wie es dem Regelfall und der gesetzlichen Vorgabe des § 1353 BGB entspricht.³⁰⁰

Wird z.B. die Mangelhaftigkeit der bisherigen Unterkunft geltend gemacht, hat der Leistungsberechtigte im Rahmen seiner Möglichkeiten (Zumutbarkeit) und seiner Selbsthilfeverpflichtung zunächst gegenüber dem Vermieter seine Rechte geltend zu machen. Diese Bemühungen sind gegenüber dem Leistungsträger substantiiert nachzuweisen. Ggf. ist die Mangelhaftigkeit der Unterkunft von Amts wegen im Wege eines Hausbesuches zu untersuchen, sofern der Leistungsberechtigte diesem zustimmt.

Eine 54 qm große Zweizimmerwohnung für die Mutter und deren 1 jährigen Sohn ist im Einzelfall ausreichend. Ein Umzug in eine 59 qm große Wohnung ist nicht erforderlich, da hierdurch kein signifikanter Mehrgewinn erzielt wird und in der derzeitigen Wohnung hinreichender Platzbedarf vorhanden ist.³⁰¹

Die Notwendigkeit eines Umzugs ist zu bejahen, wenn ein erwerbsfähiger Leistungsberechtigter in einer Kellerwohnung lebt, die weder hinsichtlich der lichten Raumhöhe noch hinsichtlich der notwendigen Fenster den Vorgaben der Landesbauordnung entspricht.³⁰²

Der Leistungsberechtigte hat im Zusicherungsverfahren – nur sofern die Notwendigkeit des Umzugs vom Träger anerkannt wird – gegenüber diesem einen Nachweis über die Beendigung des bisherigen Mietverhältnisses vorzulegen, z.B. durch eine schriftliche Kündigung des Mieters bzw. Vermieters, einen Aufhebungsvertrag

290. OVG Niedersachsen, Urteil vom 10.02.1987, Az.: 4 B 283/86

291. LSG BB, Beschluss vom 15.12.2006, Az.: L 5 B 1147/06 AS ER

292. LSG Rheinland-Pfalz (LSG RP), Beschluss vom 30.06.2006, Az.: L 3 ER 120/06 AS

293. SG Berlin, Beschluss vom 04.11.2005, Az.: S 37 AS 10013/05 ER

294. SG Lüneburg, Beschluss vom 19.08.2005, Az.: S 24 AS 472/05 ER

295. SG Berlin, Beschluss vom 06.09.2005, Az.: S 37 AS 8025/05 ER

296. SG Berlin, Beschluss vom 26.04.2005, Az.: S 37 AS 801/05 ER

297. SG Schwerin, Beschluss vom 01.05.2005, Az.: S 10 ER 29/05 AS

298. SG Cottbus, U. v. 12.3.2018 – S 24 AS 1811/16

299. SG Gelsenkirchen, U. v. 24.1.2019 – S 44 AS 2361/15.

300. LSG BB, Beschluss vom 05.02.2008, Az.: L 10 B 2193/07 AS ER

301. SG Magdeburg, Beschluss vom 29.10.2015 – S 22 AS 3193/15 R

302. SG Kiel, Beschluss vom 31.08.2018 – S 31 AS 241/18 ER



mit dem Vermieter oder einer Eingangsbestätigung und Zustimmung der Kündigung durch den Vermieter.

Ohne Vorlage eines o.g Nachweises ist eine Zusicherung nicht zu erteilen. Dies gilt nicht, sofern der Leistungsberechtigte zuvor obdachlos war oder mietfrei im Haushalt der Eltern lebte.

Durch die Verpflichtung zur Vorlage der o.g. Unterlagen soll bewirkt werden, dass nicht ohne eine ordnungsgemäße Beendigung des bisherigen Mietvertrages, eine neue Wohnung angemietet wird und doppelte Unterkunftskosten anfallen, die ggf. durch den Leistungsträger zu erbringen sind.

Wird vor dem Umzug keine Zusicherung für Leistungen nach § 22 Abs. 6 SGB II eingeholt, besteht kein Anspruch auf Leistungen nach § 22 Abs. 6 SGB II. Ist der Umzug bereits erfolgt, besteht kein Anspruch auf Erteilung einer nachträglichen Zusicherung, da der Sinn und Zweck der Zusicherung nicht mehr erreicht werden kann.³⁰³

Leistungen anlässlich eines grundsätzlich „erforderlichen“ Umzuges in eine unangemessene Wohnung können z.B. gewährt werden, wenn der Leistungsberechtigte glaubhaft macht, eine geringe Differenz zwischen den angemessenen und tatsächlichen Kosten auf Dauer aus eigenen Mitteln bestreiten zu können. Bei höheren oder erheblichen Differenzen sollte der Leistungsberechtigte jedoch die Herkunft der Mittel nachweisen. Es kann sich sonst der Verdacht ergeben, dass u. a. Einkommen oder Vermögen verschwiegen werden bzw. bislang nicht angegebene Zuwendungen Dritter erfolgen oder Mitbewohner/ Untermieter die Wohnung mitfinanzieren.

303. LSG NRW, Beschluss vom 08.03.2012, Az.: L 19 AS 2025/11 B.

10.2 Wohnungsbeschaffungskosten

Die Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten kommt unter Berücksichtigung der Grundsätze der **Wirtschaftlichkeit** und **Sparbarkeit** in Betracht.

10.2.1 Überblick

Gem. § 22 Abs. 6 SGB II ist die Übernahme von Mietkautionen und Genossenschaftsanteilen durch den am neuen Ort zuständigen Träger zu prüfen. Die Frage, ob eine Mietkaution oder aber auch die Erbringung von Genossenschaftsanteilen notwendig ist, um Wohnraum anzumieten und die Überprüfung der jeweiligen Höhe auf ihre Angemessenheit, kann besser von dem am Ort der neuen Unterkunft zuständigen Leistungsträger, der auch für die laufenden Leistungen für Unterkunft und Heizung zuständig ist, festgestellt werden. Denn dieser verfügt über die für eine Überprüfung notwendigen Daten und ist eher in der Lage, vor Ort im Wege der Amtsermittlung tätig zu werden. Auch für eine evtl. Rückabwicklung darlehensweise gewährter Leistungen ist die Zuständigkeit des am Ort der neuen Unterkunft zuständigen Leistungsträgers erheblich zweckmäßiger.³⁰⁴

Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten sind nur solche Aufwendungen, die mit dem Finden und Anmieten der Wohnung verbunden sind.³⁰⁵

Als Wohnungsbeschaffungskosten kommen u.a. in Betracht

- › einen Makler (jedoch nicht, wenn ausreichend nicht maklergebundene Wohnungen zur Verfügung stehen³⁰⁶,

304. LSG NRW, Urteil vom 23.04.2015, Az.: L 7 AS 1451/14

305. BSG 18.2.2010 – B 4 AS 28/09 R

306. vgl. BSG, Urteil vom 18.10.2010, Az.: B 4 AS 28/09 R

- › Abstandszahlungen,
- › Unvermeidbare doppelte Mietbelastungen; bei einer zeitlichen Überschneidung allein der vertraglichen Mietzahlungsverpflichtungen für die alte und die neue Wohnung kommt die Anerkennung der Aufwendungen für die nicht genutzte Unterkunft nur im Rahmen des § 22 Abs. 6 S. 1 in Betracht, was eine vorherige Zusicherung erfordert. Die Aufwendungen für die tatsächlich genutzte Unterkunft, sei es die alte oder die neue, sind als Bedarf im Rahmen des § 22 Abs. 1 S. 1 anzuerkennen; insoweit stehen die Regelungen in § 22 Abs. 1 S. 1 und Abs. 6 S. 1 hinsichtlich der Unterkunftsbedarfe in Umzugssituationen nicht in einem Entweder-Oder-Verhältnis. Begrenzt wird der Anspruch durch die Angemessenheit der Unterkunfts aufwendungen für beide im Umzugsmonat tatsächlich genutzten Wohnungen.³⁰⁷ (siehe auch Punkt 2.2.2.8)
- › Genossenschaftsbeiträge gegen Abtretung des Rückzahlungsanspruchs (vgl. weiter unten zu „Sonderpunkt“),
- › Kautionsgarantie,
- › Kosten für einen Postnachsendauftrag,
- › Ummeldegebühren des Festnetztelefon- und Internetanschlusses³⁰⁸,
- › Besichtigungsfahrten im üblichen Rahmen³⁰⁹

Nicht zu den Wohnungsbeschaffungskosten gehören die Kosten für

- › eine Ein- oder Auszugsrenovierung,³¹⁰
- › Zeitungskäufe, Internetrecherchen und Telefonkosten,³¹¹
- › den Notar beim Erwerb einer Immobilie.³¹²

10.3 Umzugskosten

Für die Zusicherung der Übernahme der Umzugskosten ist gem. § 22 Abs. 6 SGB II der bisherige Leistungsträger zuständig.

Grundsätzlich hat ein Umzug durch den Leistungsberechtigten im Wege der Selbsthilfepflichtung in eigener „Regie“ zu erfolgen. Nur die tatsächlich notwendigen Umzugskosten sind aus steuerfinanzierten Sozialleistungen im Rahmen einer Ermessenentscheidung zu übernehmen.³¹³ Möbel und Kleinteile sind somit durch den Leistungsberechtigten – ggfs. zusammen mit Freunden, Nachbarn und Verwandten – selbst auseinander zu bauen bzw. in Kartons zu verpacken und in einem gemieteten Transportwagen an den neuen Wohnort zu transportieren. Die Kosten des Transportwagens umfassen dabei auch angemessene Versicherungs- und Benzinkosten.

Umzugskosten können sein: Kosten für Transport, Hilfskräfte, erforderliche Versicherungen, Benzin, Verpackungsmaterial usw. Der Selbstbehalt einer Vollkaskoversicherung beim Umzug mit einem Miet-Lkw ist allerdings kein Teil der vom Jobcenter zu übernehmenden Umzugskosten bzw. Wohnungsbeschaffungskosten.³¹⁴

Sofern eine **Anmietung eines Transportwagens** erforderlich ist, sind dafür **3 Kostenvoranschläge** vom Leistungsberechtigten anzufordern.

Als **Bewirtungspauschale** für Hilfskräfte ist auf Antrag ein Gesamtbetrag von 50,00 € anzusetzen.

307. BSG 30.10.2019 – B 14 AS 2/19

308. BSG, Urteil vom 10.08.2016, Az.: B 14 AS 58/15 R

309. LSG Bayern, Urteil vom 25.04.2017 – L 11 AS 873/15

310. BSG, Urteil vom 16.12.2008, Az.: B 4 AS 49/07 R; BSG, Urteil vom 08.10.2011, Az.: B 14 AS 66/11 R

311. LSG NRW, Urteil vom 07.02.2011, Az.: L 19 AS 185/11 B

312. BSG, Beschluss vom 29.03.2012, Az.: B 14 AS 271/11

313. LSG Sachsen, Beschluss vom 19.09.2007, Az.: L 3 B 411/06 AS ER; BSG, Urteil vom 06.05.2010, Az.: B14 AS 7/09 R

314. LSG BW 7.9.2010 – L 1 AS 2177/10, Luik/Harich/Luik, 6. Aufl. 2024, SGB II § 22 Rn. 282



Ist der Leistungsberechtigte nachweislich etwa wegen Alters, Behinderung, körperlicher Konstitution oder wegen Alleinerziehung und Betreuung von Kleinstkindern nicht in der Lage, den Umzug selbst vorzunehmen oder zu organisieren, kann in diesen besonderen Einzelfällen auch eine Übernahme der Aufwendungen für die **Durchführung des Umzuges durch Dritte** in Betracht kommen. Ob ein Umzug nicht in Eigenregie durchgeführt werden kann, muss durch den Leistungsträger durch Anforderung entsprechender Unterlagen und Nachweise ermittelt werden, z.B. durch die Anforderung einer ärztlichen Bescheinigung oder einer Rücksprache mit dem zuständigen Fachberater bzw. Integrationscoach über die persönlichen Gegebenheiten des Leistungsberechtigten.

Im Rahmen einer sparsamen und wirtschaftlichen Verwendung steuerfinanzierter Sozialleistungen ist hier ein strenger Maßstab anzulegen. So ist bei Umzugskosten, die den Jahresbetrag der Regelleistungen des Antragsstellers übersteigen, von einer Unangemessenheit der Umzugskosten auszugehen.³¹⁵ Erfolgt eine Ablehnung bezüglich der Übernahme der Kosten eines professionellen Umzugsunternehmens, sind dem Antragssteller im Ablehnungsbescheid als Alternative drei örtliche Anbieter von Umzugswagen im Rahmen der Angemessenheit zu benennen. Hierbei ist zudem zu beachten, dass oftmals Umzugswagen unterhalb der Woche zu einem günstigeren Tarif als am Wochenende anzumieten sind.

Soweit der Umzug nach der Besonderheit des Einzelfalles nicht in Selbsthilfe durchgeführt werden kann, ist auf alle möglichen Leistungsanbieter hinzuweisen (Arbeitslosenzentren, Beschäftigungsträger, gewerbliche Anbieter).

Hierbei sind 3 Umzugskostenangebote durch den Leistungsberechtigten bzw. die Leistungsberechtigte vorzulegen. Umzugskosten werden grundsätzlich als Beihilfe gewährt.

Keine anschließende Erstausrüstung gem. § 24 Abs. 3 Nr. 1 SGB II ist vom Jobcenter möglich, wenn ein Hilfebedürftiger nicht beweisen kann, dass die Möbel beim Umzug beschädigt wurden. Um sich gegen Schäden am Umzugsgut abzusichern, hat ein Leistungsbezieher – wie jeder andere Nicht-Leistungsbezieher auch – entweder eine entsprechende Versicherung abzuschließen oder er muss sich mit etwaigen Schadensersatzansprüchen an den Schadensverursacher halten.³¹⁶ Eine Ersatzbeschaffung ist der Erstausrüstung einer Wohnung mit Einrichtungsgegenständen auch dann wertungsmäßig ausnahmsweise gleich zu setzen, wenn vorhandene Ausstattungsgegenstände allein durch einen vom Jobcenter veranlassten Umzug in eine angemessene Wohnung unbrauchbar geworden sind.³¹⁷

Bei „Misch-BG's“ mit Personen im SGB II und SGB XII hat vor der Bewilligung der Leistungen eine Mitteilung über die Art und Höhe gegenüber dem anderen beteiligten Träger des SGB II bzw. SGB XII zu erfolgen.

10.4 Übernahme von Mietkautionen und Genossenschaftsanteilen

Für die Darlehensgewährung ist der Grundversicherungsträger am Ort der neuen Unterkunft zuständig.

315. BSG, Urteil vom 06.05.2010, Az.: B 14 AS 7/09 R.
316. LSG NRW, Urteil vom 14.11.2016, L 19 AS 1375/15

317. BSG 1.7.2009 – B 4 AS 77/08 R
318. LSG Sachsen-Anhalt, Urteil v. 18.10.2018 – L 5 AS 295/18

Kautionen werden nach § 551 BGB zu Beginn des Mietverhältnisses fällig und können maximal in Höhe von 3 Nettokaltmieten verlangt werden.

Haben mehrere Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft den Mietvertrag unterschrieben, haften sie gesamtschuldnerisch für die mietvertraglichen Verpflichtungen und sind im Hinblick auf den Rückzahlungsanspruch gegen den Vermieter Mitgläubiger.

Auf die Gewährung von Leistungen für eine Mietkaution findet das sog. Kopfteilprinzip keine Anwendung. Leistungsberechtigt ist grundsätzlich nur derjenige, der nach dem Mietvertrag Schuldner der Mietsicherheit ist.³¹⁸

Für das SGB II werden nach § 42a Abs. 2 SGB II Rückzahlungsansprüche aus Darlehen ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 5 Prozent des maßgebenden Regelbedarfs getilgt. Die Aufrechnung ist gegenüber den Darlehensnehmern schriftlich durch Verwaltungsakt zu erklären. Nach Beendigung des Leistungsbezuges ist der noch nicht getilgte Darlehensbetrag sofort fällig.

Deckt der erlangte Betrag den noch nicht getilgten Darlehensbetrag nicht, soll eine Vereinbarung über die Rückzahlung des ausstehenden Betrags unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Darlehensnehmer getroffen werden.

Die Aufrechnungserklärung muss inhaltlich hinreichend bestimmt sein, § 33 Abs. 1 SGB X. Denn es muss im Aufrechnungsbescheid klar und unzweideutig zu erkennen sein, mit welchem Darlehensrückzahlungsanspruch aufge-

rechnet wird und ab wann sowie in welcher Höhe die Aufrechnung greift. Es muss hinreichend deutlich werden, dass die Aufrechnung nicht allein auf die im Zeitpunkt ihrer Erklärung bereits bewilligten laufenden Leistungen Bezug nimmt und so auf den laufenden Bewilligungszeitraum begrenzt ist, sondern eine hiervon abgelöste Aufrechnung im Sinne eines Grundlagenverwaltungsakts über den laufenden Bewilligungszeitraum hinaus regelt.³¹⁹

Kann ein Mietkautionsdarlehen nicht erbracht werden, kann ggf. eine Mietbürgschaft in Frage kommen. Bei der auf eine Mietkautionsbürgschaft jährlich wiederkehrend zu entrichtenden Avalprovision handelt es sich um die laufenden Kosten einer Dienstleistung zur Aufrechterhaltung der Wohnung, deren Übernahme sich nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II richtet.³²⁰

Bei der Entscheidung über die Darlehensgewährung für die Mietkaution muss nach dem § 22 Abs. 6 S. 1 SGB II Ermessen ausgeübt werden. Bei der Ermessensentscheidung über die Gewährung eines Mietkautionsdarlehens kann das Jobcenter z.B. berücksichtigen, ob die für eine vorherige Unterkunft gestellte Kautionskaution verfügbar ist³²¹ oder ob Vermögen vorhanden ist. Wegen des Sozialdatenschutzes kann das Jobcenter dies nicht ohne Einwilligung des Leistungsberechtigten durch Rückfrage beim bisherigen Vermieter abklären³²², sondern ist gehalten, vom Leistungsberechtigten entsprechende Nachweise zum Auszahlungszeitpunkt zu verlangen, wobei es dem Leistungsberechtigten obliegt, nachzuweisen, dass eine Kautionskaution nicht verfügbar ist.

319. BSG, Urteil vom 28. November 2018 - B 14 AS 31/17 R

320. LSG Niedersachsen-Bremen, Urteil vom 26.11.2019 - L 11 AS 814/18

321. Luik/Harich/Luik, 6. Aufl. 2024, SGB II § 22 Rn. 284

322. BSG 25.1.2012 - B 14 AS 65/11 R, Luik/Harich/Luik, 6. Aufl. 2024, SGB II § 22 Rn. 284

323. BSG, Urteil vom 28. November 2018 - B 14 AS 31/17 R



Vor der Gewährung eines Darlehens ist § 42a SGB II zu beachten. Für die Darlehensgewährung gilt die allgemeine Voraussetzung, dass dieses nur erbracht wird, wenn ein Bedarf weder durch zu berücksichtigendes Vermögen in Gestalt des Grundfreibetrages nach § 12 Abs. 2 S. 1 SGB II für jede Person in der Bedarfsgemeinschaft einen Betrag in Höhe von 15.000 € (oder während der Karenzzeit – 40.000 € bei leistungsberechtigter Person und 15.000 € für jede weitere Person in der Bedarfsgemeinschaft, § 12 Abs. 2, 4 SGB II) noch auf andere Weise (§ 42a Abs. 1 S. 1 SGB II) gedeckt werden kann.

Abtretungserklärungen

Eine Abtretung des Rückzahlungsanspruches ist nicht vorzunehmen.

In der Vergangenheit wurde im Rahmen der Erbringung von Genossenschaftsanteilen auf eine Abtretungserklärung zurückgegriffen, da § 22 Abs. 6 SGB II keine diesbezügliche Regelung, insbesondere einer Aufrechnung im Sinne des § 42a SGB II vorsah. Auch die Aufrechnung gegenüber Mietkautionsdarlehen wurde vereinzelt in Frage gestellt. Diese Rechtslage ist nunmehr geklärt, sodass Genossenschaftsanteile einer Mietkaution gleichgestellt wurden und einem Aufrechnungserfordernis unterliegen.

Nach § 42a Abs. 2 Satz 1 SGB II werden Rückzahlungsansprüche aus Darlehen durch Aufrechnung getilgt. Ein Ausschluss bestimmter Darlehen oder eine Begrenzung auf bestimmte Darlehen lassen sich weder diesem Wortlaut noch der amtlichen Überschrift des § 42a SGB II entnehmen. Vielmehr erfasst der Wortlaut mit seiner Verwendung des Begriffs „Darlehen“ alle nach dem SGB II erbrachten Darlehen, zu denen

auch die Darlehen gehören, die nach § 22 Abs. 6 SGB II für Aufwendungen für eine Mietkaution erbracht werden sollen.³²³

Mit Erbringung einer Mietsicherungsleistung an den Vermieter entsteht für den Mieter eine Forderung gegenüber dem Vermieter auf Herausgabe der Mietsicherungsleistung, sobald das Mietverhältnis beendet wird.

Im Falle einer Abtretung (§ 398 BGB) geht die Forderung auf Herausgabe an das Jobcenter über.

Dieses ist nunmehr aus mehreren Punkten problembehaftet. Zum einen ist die vorzunehmende Aufrechnung nach § 42a SGB II im Falle der Gewährung eines Mietkautionsdarlehens (seit der Neufassung des § 22 Abs. 6 SGB II auch von Genossenschaftsanteilen) keine Ermessensentscheidung. Zum anderen entzieht eine Abtretungserklärung der Aufrechnungsmöglichkeit unter Umständen die tatbestandlichen Voraussetzungen.

§ 42a Abs. 2 S. 1 SGB II bedingt, dass ein Rückzahlungsanspruch besteht. Im Falle einer Abtretungserklärung besteht dieser jedoch nicht mehr der Person gegenüber, welcher die Aufrechnung erklärt werden sollte.

Vor diesem Hintergrund erscheint die Abtretung einer Forderung nicht weiter sachgerecht.

Bestehende Abtretungserklärungen bleiben hiervon unberührt und sind auch weiter zu verfolgen.

324. Luik/Harich/Luik, 6. Aufl. 2024, SGB II § 22 Rn. 308

11. Direktzahlungen gem. § 22 Abs. 7 SGB II

Grundsätzlich werden nach § 42 SGB II Geldleistungen im Rahmen der Gewährung von Bürgergeld auf das im Antrag angegebene Konto bei einem Geldinstitut überwiesen.

Eine Ausnahme hierzu bietet der § 22 Abs. 7 SGB II.

Auf Antrag (formlos, somit auch mündlich) ist der Grundsicherungsträger zur Direktzahlung nach § 22 Abs. 7 Satz 1 SGB II verpflichtet. Im Rahmen der Beratungspflicht und dem Grundsatz der Hilfe zur Selbsthilfe sollte jedoch nach den Hinderungsgründen einer Zahlung durch den Leistungsberechtigten selbst gefragt werden. Verbleibt es jedoch bei der Entscheidung des Leistungsberechtigten, handelt es sich um eine gebundene Entscheidung. Der Antrag kann vom Leistungsberechtigten jederzeit widerrufen werden. Ein Antrag kann nur durch den Leistungsberechtigten selbst und nicht durch Dritte (z.B. Vermieter) gestellt oder widerrufen werden.

Es **soll** gem. § 22 Abs. 7 S. 2 SGB II an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. Das ist insbesondere der Fall, wenn

1. Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen (siehe § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB),
2. Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,

3. konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden (z.B. wegen einer bestehenden Drogen- oder Alkoholabhängigkeit), oder
4. konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

Zweckentsprechende Verwendung bedeutet, dass die gewährten Leistungen tatsächlich zur Sicherung der notwendigen Unterkunft- und Heizungsbedarfe eingesetzt werden. Eine zweckentsprechende Verwendung ist grds. nicht sichergestellt, wenn wegen fortgesetzten unwirtschaftlichen Verhaltens die Gefahr weiterer zweckwidriger Mittelverwendung besteht. Eine einmalige zweckwidrige Verwendung reicht nicht, schon gar nicht ein bloßer auf eine drohende zweckwidrige Verwendung bezogener Verdacht. Sinnvoll sind daher die vier Regelbeispiele in S. 3, die auch zeigen, dass die Norm auf gravierende Fälle abzielt³²⁴.

Die Entscheidung des Leistungsträgers selbst zur Direktzahlung nach § 22 Abs. 7 Sätze 2 und 3 SGB II stellt einen belastenden Verwaltungsakt dar, so dass vor Erlass eine **Anhörung** nach § 24 SGB X durchzuführen ist, da dieses einen Eingriff in die Dispositionsfreiheit des Leistungsberechtigten darstellt.

Wird von der Möglichkeit der Direktzahlung an einen Dritten Gebrauch gemacht, hat der Grundsicherungsträger die leistungsberechtigte Person über eine Zahlung der Leistungen für die Unterkunft und Heizung an den Vermieter

325. SG Lüneburg, Urteil vom 03.11.2020 - S 44 AS 323/17



oder andere Empfangsberechtigte **schriftlich** zu unterrichten.

Bei Leistungsberechtigten, die Ihre Leistungen nicht zweckentsprechend verwenden, ist auch eine Direktzahlung bis zur Höhe des maximalen Leistungsanspruchs möglich, so dass so viele Kosten der Unterkunft wie möglich an den Vermieter überwiesen werden, damit weniger Schulden entstehen. Dem Leistungsberechtigten ist zusätzlich mitzuteilen, welcher Anteil an den Kosten der Unterkunft oder der Energiekosten von ihm selber zu tragen ist.

Werden lediglich angemessene Unterkunfts-kosten übernommen und erfolgt zusätzlich eine Direktzahlung im Sinne des § 22 Abs. 7 SGB II, empfiehlt sich auch den unangemessenen Teil der Unterkunfts-kosten direkt an den Vermieter anzuweisen, sofern es den Gründen einer Direktzahlung entspricht. Zu beachten ist jedoch, dass sich der unangemessene Teil der Unterkunfts-kosten nun durch die Regelleistung der berechtigten Person deckt. Die Direktzahlung dieses Teils unterliegt damit nicht dem generellen Anwendungsbereich des § 22 Abs. 7 SGB II. Gem. § 53 Abs. 2 SGB I können Ansprüche auf Geldleistungen übertragen werden, wenn dies im wohlverstandenen Interesse des Beteiligten liegt. In dessen Interesse dürfte die Übertragung der Geldleistungen (des unangemessenen Teils der KdU aus seiner Regelleistung an den Vermieter) liegen, um Mietrückstände nicht entstehen zu lassen, welche aus missverständlichen Zahlungen oder Zahlungsfragmenten (ein Anteil vom Jobcenter, ein anderer Teil vom Leistungsberechtigten) resultieren könnten. Eine Direktüberweisung der Regelleistung an den Vermieter ist nur nach einer Ermessens-

entscheidung gemäß § 53 SGB I möglich.³²⁵ Die Ermessensausübung ist im entsprechenden Bescheid darzulegen.

Da der Leistungsträger zur Deckung von Kosten der Unterkunft und Heizung grundsätzlich nicht auf den Regelbedarf zurückgreifen darf, wäre auch in diesen Fallkonstellationen eine einvernehmliche Direktzahlung der gesamten monatlichen Kosten unter Rückgriff auf Teile der Regelleistung auch denkbar, wenn dies in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Jobcenter und Leistungsempfänger geregelt würde und die Deckung des Lebensunterhalts sicher gestellt bleibt.³²⁶

Allein aus dem Umstand, dass das Jobcenter Kosten der Unterkunft gem. § 22 Abs. 7 SGB II direkt an den Vermieter überweist, ergibt sich aber kein eigener einklagbarer Zahlungsanspruch des Vermieters gegen das Jobcenter.³²⁷

Für den Fall, dass ein Mietverhältnis endet und eine Mietzahlung versehentlich dennoch an den Vermieter erbracht wird, besteht ein Herausgabeanspruch gemäß § 812 BGB. Der Antrag auf Direktzahlung gemäß § 22 Abs. 7 SGB II endet mit der Auflösung des Mietverhältnisses.³²⁸

326. Luik/Harich/Luik, 6. Aufl. 2024, SGB II § 22 Rn. 310, 311

327. LSG Niedersachsen-Bremen, Urteil vom 28.11.2016, L 11 AS 699/15

328. BGH, 31.01.2018 VIII ZR, 39/17

329. LSG NRW. Beschluss vom 22.04.2013, Az.: L 19 AS 561/13 und Beschluss vom 17.09.2013, Az:

12. Übernahme von Miet- und Energieschulden nach § 22 Abs. 8 SGB II

Sofern Bürgergeld für den Bedarf für Unterkunft und Heizung erbracht wird, **können** auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist.

Sie **sollen** übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Vermögen nach § 12 Absatz 2 Satz 1 und Absatz 4 Satz 1 ist vorrangig einzusetzen. Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden (§ 22 Abs. 8 SGB II).

Nach § 22 Abs. 8 SGB II können bzw. sollen ebenfalls Schulden zur Sicherung der Unterkunft oder zur Beseitigung einer vergleichbaren Notlage übernommen werden, sofern laufende SGB II Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden. Eine Übernahme als Beihilfe kommt im Bereich des SGB II regelmäßig nicht in Betracht.

Zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit sollen Energie-, Wasser- und Heizkostenrückstände durch den Leistungsträger als Darlehen übernommen werden. Hieraus folgt, dass nur in atypischen Fällen eine Gewährung als Zuschuss in Betracht kommt. Zu den Schulden, die zur Sicherung der Unterkunft übernommen werden können bzw. sollen, gehören z.B. Mietrückstände, aber auch Heiz- und Stromkostenrückstände.

Voraussetzungen für eine Übernahme von Schulden sind gem. § 22 Abs. 8 S. 1 SGB II

- die Erbringung von Leistungen für Kosten der Unterkunft und Heizung (im SGB II) und
- bestehende Schulden und
- Sicherung der Unterkunft oder Behebung einer vergleichbaren Notlage und
- Übernahme ist gerechtfertigt und
- keine Möglichkeit der Eigendeckung durch eigenes Vermögen, hierbei auch die Vermögensfreibeträge nach § 12 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 4 SGB II

Rechtsfolge: „Können“- Ermessen

Voraussetzungen für die Übernahme von Schulden sind gem. § 22 Abs. 8 S. 2 SGB II

- die Erbringung von Leistungen für Kosten der Unterkunft und Heizung (im SGB II) und
- bestehende Schulden und
- Übernahme ist gerechtfertigt und
- Übernahme ist notwendig,
- da sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht
- keine Möglichkeit der Eigendeckung durch eigenes Vermögen, hierbei auch die Vermögensfreibeträge nach § 12 Abs. 2, Abs. 4 SGB II

Rechtsfolge: „Sollen“ – kein Ermessen, nur in atypischen Fällen

12.1 Begriff „Schulden“

Abzugrenzen von dem Begriff „Schulden“ sind zunächst die Bedarfe für Unterkunft und Heizung, die noch nicht vom Grundsicherung- oder Sozialleistungsträger gedeckt worden sind.

Schulden stellen somit insbesondere Zahlungsrückstände dar, die bereits vor Antragstellung auf Leistungen bestanden haben.



Aber auch Miet- und Energierückstände, die trotz rechtmäßiger Bewilligung von Leistungen für Unterkunft und Heizung entstehen (z.B. durch fehlende Weiterleitung an den Vermieter oder an das Versorgungsunternehmen), stellen Schulden dar.³²⁹

Keine Schulden stellen dagegen Rückstände einer während des Leistungsbezuges aufgrund einer Jahresabrechnung fällig werdenden Stromkostennachforderung dar, die auf einem erhöhten Verbrauch oder gestiegenen Kosten beruht. Diese Rückstände sind nicht über § 22 Abs. 8 SGB II, sondern im Rahmen der Voraussetzungen des § 24 Abs. 1 SGB II zu übernehmen. So sind auch Betriebs- und Heizkosten unter den genannten Voraussetzungen nicht nach § 22 Abs. 8 SGB II, sondern im Rahmen der Voraussetzungen des § 22 Abs. 1 SGB II als Zuschuss zu übernehmen.

Zu den Schulden können auch die Anwalts- und Prozesskosten gehören. Eine Übernahme der evtl. auferlegten Anwalts- und Prozesskosten kommt jedoch nicht in Betracht, wenn der Vermieter nach einer fristlosen Kündigung und Einreichung einer Räumungsklage innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB befriedigt wurde, so dass der Rechtsstreit in der Hauptsache damit erledigt wurde.

Eine Übernahme der evtl. auferlegten Anwalts- und Prozesskosten kommt dagegen bei Ablauf der Schutzfrist in Betracht, wenn der Vermieter per Vertragsfortsetzungserklärung zur Fortsetzung des Mietverhältnisses bereit ist. Dies gilt auch bei Kündigungen, die nicht nach § 569 BGB durch Zahlung unwirksam werden, da keine Kündigung innerhalb der letzten 2 Jahre erfolgt ist.

Unbezahlte Nebkostennachzahlungen stellen keinen Kündigungsgrund nach § 543 BGB oder § 573 BGB dar und können daher nicht im Rahmen des § 22 Abs. 8 SGB II, sondern im Rahmen der Voraussetzungen des § 22 Abs. 1 SGB II übernommen werden.

Offene Schadensersatzansprüche des Vermieters gegenüber dem Mieter stellen ebenfalls keinen Kündigungsgrund dar und können daher auch nicht nach § 22 Abs. 8 SGB II übernommen werden.

Insgesamt ist auch zu prüfen, ob die Übernahme der „Gesamtschulden“ noch wirtschaftlich ist.

12.2 Sicherung der Unterkunft bzw. vergleichbare Notlage

Vermieter sind berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Mieter mit der Miete für zwei aufeinanderfolgende Termine oder in Höhe einer Monatsmiete in Verzug ist (vgl. § 543, 569 BGB).

Die Kündigung ist jedoch unwirksam, wenn innerhalb der Frist von zwei Monaten nach Klageerhebung der gesamte Mietrückstand bezahlt ist bzw. der Grundsicherungsträger sich zur Zahlung bereit erklärt hat (vgl. § 569 BGB). Diese Heilung ist jedoch nicht gegeben, wenn der Mieter in den letzten 2 Jahren schon einmal eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges erhalten hatte und diese durch Ausgleich des Rückstandes geheilt worden ist.

Eine Sicherung der Unterkunft durch Zahlung der Mietrückstände ist nicht möglich, wenn

noch andere wirksame Kündigungsgründe vorliegen (z.B. Ruhestörung, unerlaubter Hundebesitz etc.). Es ist somit unabdingbar im Rahmen der Amtsermittlungspflicht nach § 20 SGB X bei einer außerordentlich ausgesprochenen Kündigung zu erforschen, ob auch hilfsweise eine ordentliche Kündigung ausgesprochen worden ist. Denn sollte dies der Fall sein, wird zwar durch die Nachzahlung des offenen Mietrückstandes die außerordentliche Kündigung gegenstandslos, nicht aber die hilfsweise ordentlich erklärte Kündigung. Daher ist in diesen Fällen eine **Vertragsfortsetzungserklärung** immer vom Vermieter einzuholen.

Eine Schuldenübernahme ist nämlich dann **nicht gerechtfertigt**, wenn die fragliche Unterkunft bereits geräumt ist oder wenn deren Räumung auch bei Übernahme der Rückstände nicht mehr abgewendet werden könnte und eine längerfristige Sicherung der Unterkunft also nicht mehr zu erreichen ist. Letzteres ist u.a. dann der Fall, wenn eine Kündigung bereits ausgesprochen und sich deren Rechtswirkungen nicht mehr vermeiden lassen, weil etwa der Vermieter unter keinen Umständen zur Fortsetzung des Mietverhältnisses bereit ist.

Eine ordentliche Vermieterkündigung wegen schuldhafter, nicht unerheblicher Verletzung der vertraglichen Pflichten des Mieters kann nicht durch Begleichung der Mietschulden abgewendet werden, da nach der ständigen Rechtsprechung des BGH § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB nicht auf eine ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB anwendbar ist. Dies kann einer nachhaltigen Sicherung der Unterkunft durch

Mietschuldentilgung und somit einem Anspruch auf Übernahme der Mietschulden durch den Grundsicherungsträger entgegenstehen.³³⁰

Eine „**vergleichbare Notlage**“ liegt beispielsweise bei einer faktischen Unbewohnbarkeit der Wohnung wegen einer Energiesperre³³¹ (Strom, Heizung) vor, z.B. bei Hinweis des Energielieferungsunternehmens auf die Berechtigung zur Liefereinstellung und Benennung eines zeitnahen Sperrtermins.

Bezüglich der Übernahme von Stromrückständen wird auf die oben ausgeführten Erläuterungen verwiesen.

12.3 Drohende Wohnungslosigkeit

Eine drohende Wohnungslosigkeit liegt vor, wenn der Vermieter dem Mieter wegen Mietschulden fristlos gekündigt hat, jedoch noch keine Räumungsklage oder gar ein Räumungstitel ergangen ist oder auch bei faktischer Unbewohnbarkeit aufgrund einer Energiesperre.

Eine drohende Wohnungslosigkeit ist auch nicht gegeben, wenn eine angemessene neue Wohnung gefunden werden kann, die konkret für den Leistungsberechtigten angemietet werden kann.³³²

331. Verordnungen gem. § 39 Abs. 2 Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) Versorgungsunternehmen ist verpflichtet, regelmäßig mildestes Mittel zu wählen

332. vgl. BSG, Urteil vom 17.06.2010, Az.: B 14 AS 58/09 R

333. LSG BB, Beschluss vom 14.01.2008, Az.: L 26 B 2307/07 AS ER



12.4 Notwendigkeit der Übernahme von Miet-/Energieschulden

Eine **Notwendigkeit** liegt vor, wenn der Schuldner die bestehende Notlage nicht aus eigenen Kräften und Mitteln, insbesondere durch Einkommen und Vermögen nach § 12 Abs. 2, 4 SGB II (Grundfreibetrag von 15.000 € pro Person in der Bedarfsgemeinschaft oder während der Karenzzeit 40.000 € bei leistungsberechtigter Person und 15.000 € pro weitere Person in der Bedarfsgemeinschaft), beseitigen kann.

- › Die Darlehensregelungen nach § 42a Abs. 1 Satz 1 SGB II sehen zwar grundsätzlich den vorrangigen Einsatz der Vermögensfreibeträge vor, dies wird durch § 22 Abs. 8 Satz 3 SGB II für die genannten Anwendungsfälle jedoch im Speziellen konkretisiert.

Der Gang zur Schuldnerberatungsstelle, Ratenzahlungsvereinbarungen mit dem Energieversorger, Stundungen etc. sind geeignet die bestehende Notlage zu beseitigen und damit die Übernahme von Schulden durch den Leistungsträger nicht notwendig werden zu lassen.

Es sind für die Entscheidung über den Darlehensantrag geeignete Nachweise vom Leistungsberechtigten anzufordern, wie z.B. aktuelle Kontoauszüge, aktualisierte Sparbücher, Zurückweisung einer Ratenzahlungsvereinbarung des Gläubigers etc.

12.5 Rechtfertigung der Übernahme von Miet-/Energieschulden

Die Übernahme ist **gerechtfertigt**, um hierdurch die Notlage zu beseitigen (Verhinderung einer fristlosen Kündigung, Räumungsklage, Zwangsvollstreckungsmaßnahme oder Sperrung der Strom-, Gaszufuhr- oder Wasserversorgung oder deren Aufhebung).

Die Übernahme ist i.d.R. nur dann **gerechtfertigt**, wenn

- › der Leistungsberechtigte unverschuldet in den Rückstand geraten ist und
- › die Notlage eine menschenwürdige Existenz des Leistungsberechtigten bedroht und
- › die Schulden aus eigenen Kräften und Mitteln nicht getilgt werden können und
- › ein Vertragsverhältnis (Mietverhältnis, Energieversorgungsverhältnis) nach Begleichung uneingeschränkt fortgesetzt werden kann (Nachweis erforderlich).

Über den Darlehensantrag kann erst nach Vorlage des Nachweises entschieden werden.

Eine Schuldenübernahme ist insbesondere in folgenden Fällen **nicht gerechtfertigt**, wenn

- › die Unterkunft bereits geräumt ist,
- › die Räumung auch durch Übernahme der Rückstände nicht mehr abgewendet werden kann,
- › es wiederholt zu Rückständen gekommen und kein Selbsthilfewillen erkennbar ist, z.B. bei fehlender Inanspruchnahme von Angeboten der Schuldnerberatung,
- › trotz ausreichenden Einkommens Mietrückstände gezielt herbeigeführt werden (Missbrauchsfälle),

- › die Leistung zur Sicherung einer nicht kostenangemessenen Unterkunft eingesetzt werden soll (Ausnahmen können bei eingeschränktem Ermessen in Einzelfällen gegeben sein: bspw. Schulkinder mit besonderem Schutzbedürfnis),³³³
- › wenn der Hilfebedürftige nicht glaubhaft macht, dass er die Selbsthilfemöglichkeiten zur Beseitigung der Notlage ausgeschöpft hat,
- › wenn eine erkennbar „zu hohe“ Forderung vorliegt,
- › bei Vorliegen der Möglichkeit, ein Ratenzahlungsangebot des Energieversorgungsunternehmens in Anspruch zu nehmen,
- › der Vermieter auch aus anderen Gründen ein Räumungsurteil erwirkt hat und nicht bereit ist, das Mietverhältnis fortzusetzen,³³⁴
- › wenn sich der Leistungsberechtigte im Einzelfall ein sozialwidriges, unwirtschaftliches und die Möglichkeit der Selbsthilfe ignorierendes Verhalten entgegenhalten lassen muss.³³⁵

Voraussetzung für die Übernahme von Mietschulden ist auch die Erhaltungswürdigkeit der Wohnung, d.h. die Unterkunftskosten sind **angemessen**³³⁶ und die Finanzierung der Unterkunft kann durch eine **Direktzahlung** des Trägers an den Vermieter oder Energieversorger zukünftig sichergestellt werden. Die Entscheidung, ob die Wohnung erhaltenswert ist, hängt von der Prognose ab, ob die Leistungsberechtigten den vom Jobcenter nicht zu übernehmenden Betrag der Miete decken können und ihr Einkommen dafür auch einsetzen werden.³³⁷ Die langfristige Sicherung einer nicht kostenangemessenen Unterkunft ist im Regelfall nicht gerechtfertigt.³³⁸

12.6 Vergleichbare Notlage

Eine vergleichbare Notlage liegt vor, wenn es sich um solche Notlagen handelt, die sich ihrem Inhalt und Wesen nach mit der Gefährdung der Unterkunft vergleichen lassen.

So lassen sich hierunter Fälle von Energierückständen (Strom-/Gas-, aber auch Wasser-/Abwasser-Rückstände) subsumieren.

Vor Übernahme von Energierückständen, insbesondere der Übernahme von Stromrückständen, hat der Leistungsberechtigte zumutbare Selbsthilfemöglichkeiten auszuschöpfen.³³⁹ Das kann etwa die Vereinbarung einer Ratenzahlung mit dem Energieversorger oder die Inanspruchnahme des Rechtsweges bei Unverhältnismäßigkeit drohender Stromsperren sein. Die ausgeschöpften Selbsthilfemöglichkeiten sind durch geeignete Belege, z.B. durch eine Bescheinigung des Energieversorgers über die Ablehnung einer Ratenzahlung, nachzuweisen.

Zu beachten ist, dass im Ennepe-Ruhr-Kreis seit 2013 mit einzelnen ortsansässigen Energieversorgern eine detaillierte Verfahrensweise im Rahmen einer „Garantieerklärung“ abgesprochen werden konnte, die eine darlehensweise Übernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II unter Einbindung der leistungsberechtigten Person nicht mehr notwendig macht (sog. Direktzahlung an Energieversorger).

Stromschulden aus Haushaltsstrom können zudem eine vergleichbare Notlage im Sinne von § 22 Abs. 8 S. 1 SGB II darstellen, sofern die Einstellung der Stromversorgung einem Verlust der Wohnung gleichkommt. Dies ist dann der Fall,

334. LSG NRW, Beschluss vom 05.11.2008, Az.: L 7 B 273/08 AS ER

335. LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 15.10.2008, Az.: L 7 442/08 ER; LSG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 27.10.2012, Az.: L 3 AS 557/10 B ER

336. BSG 17.6.2010 – B 14 AS 58/09 R

337. Beschluss des LSG Berlin-Brandenburg vom 23.08.2023 – L 31 AS 627/23 B ER

338. BayLSG 24.6.2010 – L 7 AS 391/10 B ER

339. LSG NRW, Beschluss vom 22.02.2012, Az.: L 7 AS 1716/11 B

340. SG Köln, Beschluss vom 15.11.2005, Az.: S 10 SO 24/05 ER; LSG NRW, Beschluss vom



wenn die faktische Unbenutzbarkeit der Wohnung wegen der Sperrung der Energiezufuhr konkret droht.³⁴⁰

In Fällen von Haushalten mit Beziehern von SGB II und SGB XII Leistungen haben sich das Jobcenter und das zuständige Sozialamt der jeweiligen Stadt/Gemeinde abzustimmen, ob und in welcher Höhe kopfanteilig Leistungen erbracht werden. Nur so kann der gesetzliche Zweck, die Sicherung der Unterkunft, erreicht werden. Jeder erbringt kopfanteilig Leistungen, wenn der andere Träger jeweils auch Leistungen gewährt und die Schulden damit in voller Höhe getilgt werden können.

Der Wortlaut der Regelungen gibt nur die Möglichkeit, tatsächlich entstandene Schulden zu berücksichtigen. Nachforderungen aus Jahresendabrechnungen erfüllen diesen Tatbestand nicht.

12.7 Gewährung als Darlehen

Die Leistungen sind nach § 22 Abs. 8 S.4 SGB II grundsätzlich darlehensweise zu erbringen.

Vor Übernahme der Mietschulden ist vom Vermieter schriftlich die Bestätigung zu fordern, ob durch Zahlung der Mietschulden das Mietverhältnis fortgesetzt wird.

Vor Übernahme von Energieschulden ist vom für die Energiesperre zuständigen Versorgungsunternehmen die Bestätigung einzuholen, ob durch Zahlung der Energierückstände die Verhängung der Energiesperre vermieden oder eine bereits erfolgte Energiesperre rückgängig gemacht werden kann.

Erneute Rückstände müssen durch geeignete Maßnahmen verhindert werden, z.B. direkte Überweisung von Miete und Heizkosten an den Vermieter oder Versorger (vgl. § 22 Abs. 7 Satz 3 SGB II).

Für das SGB II besteht nach § 42a Abs. 2 SGB II die Verpflichtung, das Darlehen durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 5 Prozent des maßgebenden Regelbedarfs zu tilgen. Bei einer Bedarfsgemeinschaft hat eine Aufrechnung lediglich bei den Eltern bzw. einem Elternteil und nicht bei den minderjährigen Kindern zu erfolgen.

12.8 Sogenanntes gebundenes Ermessen oder Ermessensausübung bei Übernahme von Mietschulden

§ 22 Abs. 8 S. 1 SGB II eröffnet einen Ermessensspielraum; dabei ist das Ermessen den allgemeinen Regelungen folgend so auszuüben, wie es Sinn und Zweck der das Ermessen einräumenden Vorschrift erfordern. Die Sicherung der Unterkunft oder die Behebung einer vergleichbaren Notlage ist die Rechtfertigung für die Schuldenübernahme. Das Ermessen muss pflichtgemäß ausgeübt werden (§ 39 Abs. 1 SGB I), dabei sind die Grundrechte einzubeziehen und es ist zu berücksichtigen, welche negativen Folgen finanzieller, sozialer, gesundheitlicher oder sonstiger Art ein Verlust gerade der konkreten Wohnung für die Betroffenen hätte.³⁴¹ In diesem Fall ist eine einzelfallbezogene, nachvollziehbare Ermessensentscheidung zu treffen.

12.12.2008, Az.: L7 B 384/08 AS

341. Beschluss des LSG Berlin-Brandenburg vom 23.08.2023 - L 31 AS 627/23 B ER

342. BayLSG 24.6.2010 - L 7 AS 391/10 B ER

Die Entscheidung muss folgende Aspekte berücksichtigen³⁴²:

- › die Höhe der Rückstände
- › ihre Ursachen
- › die von den Mietschulden betroffenen Personen (Kinder, junge Erwachsene, behinderte oder pflegebedürftige Menschen)
- › das bisherige Verhalten des Leistungsberechtigten (z.B. wiederholte Schulden aus einer Nachforderung, eigene Bemühungen die Schulden zu begleichen)
- › Wille zur Selbsthilfe (Bemühen um Ratenzahlung etc.)
- › missbräuchliches Verhalten

Nach § 22 Abs. 8 S. 2 **sollen** Schulden übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht; dabei ist die konkrete Wohnungsmarktlage zu berücksichtigen.³⁴³ Mit der Formulierung „sollen“ bindet der Gesetzgeber die behördliche Ermessensentscheidung, es handelt sich um einen Fall sog. gebundenen Ermessens. Die Feststellung, dass die tatbestandlichen Voraussetzungen des Abs. 8 S. 2 gegeben sind, bedeutet damit, dass dem Jobcenter für die Ausübung seines Ermessens regelmäßig kein Spielraum verbleibt. Die Schuldenübernahme kann dann nur in atypischen Fällen abgelehnt werden. Das Ermessen des Leistungsträgers ist insoweit eingeschränkt.³⁴⁴

Die Höhe der Leistung bemisst sich dabei an dem Betrag, der notwendig ist, um die Wohnungslosigkeit (oder die vergleichbare Notlage) des Leistungsempfängers zu vermeiden. Das wird bei Mietrückständen der Betrag sein, durch den die außerordentliche Kündigung obsolet wird und bei einer Energiesperre der Betrag,

welcher für die Fortsetzung der Energielieferung benötigt wird.

Eine Rückforderung zweckwidrig verwendeter Kosten der Unterkunft ist nicht möglich. Nach § 22 Abs. 1 SGB II werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Eine zweckgemäße Verwendung der Kosten der Unterkunft durch den Leistungsberechtigten wird bei der Anerkennung der KdU im Sinne des SGB II nicht gesetzlich vorgegeben.

12.9 Übernahme von Anwalts- und Prozesskosten

Wurde der Vermieter nach einer fristlosen Kündigung und innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB befriedigt, so dass der Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt wird, werden dem Mieter i.d.R. auch die Anwalts- und Prozesskosten auferlegt. Allerdings ist die fehlende Zahlung dieser Anwalts- und Prozesskosten kein erneuter Grund einer ordentlichen oder fristlosen Kündigung.³⁴⁵ Daher werden in diesem Falle auch keine Anwalts- und Prozesskosten übernommen.

Ist die Schutzfrist nach § 569 BGB bereits abgelaufen, der Vermieter aber per Vertragsfortsetzungserklärung zur Fortsetzung des Mietverhältnisses bereit, kann er als Bedingung auch die Übernahme von angefallenen Anwalts- und Prozesskosten geltend machen. Dies gilt auch bei Kündigungen, die nicht nach § 569 BGB durch Zahlung unwirksam wird, da keine Kündigung innerhalb der letzten 2 Jahre erfolgte. Auch hier muss eine Vertragsfortsetzungser-

343. LSG NRW, Beschluss vom 22.02.2012, Az.: L 7 AS 1716/11 B

344. SG Köln, Beschluss vom 15.11.2005, Az.: S 10 SO 24/05 ER; LSG NRW, Beschluss vom 12.12.2008, Az.: L 7 B 384/08 AS

345. BGH, VIII ZR 267/09 vom 14.7.2010



klärung des Vermieters vorliegen, in welcher er die Übernahme der Prozess- und Anwaltskosten verlangen könnte.

Hier ist zu prüfen, ob die Übernahme der Gesamtschulden dadurch nicht insgesamt unwirtschaftlich wird.

13. Information bei Räumungsklage gem. § 22 Abs. 9 SGB II

Zweck der gesetzlich geregelten Mitteilungspflicht der Amtsgerichte ist es, Obdachlosigkeit vorzubeugen und dem Leistungsträger die Prüfung zu ermöglichen, ob die Kündigung des Mietvertrages noch durch eine Schuldenübernahme abgewendet werden kann.

Nach § 22 Abs. 9 S. 1 teilt das Amtsgericht (§ 23 Nr. 2a GVG) in den genannten Fällen dem kommunalen Träger bzw. dem Jobcenter (Optionskommune bzw. Gemeinsame Einrichtung oder eine zur Aufgabenwahrnehmung nach § 22 Abs. 8 bestimmte Stelle, zB kommunale Fachstelle für die Betreuung von Wohnungsnotfällen) unverzüglich – also ohne erst die Zustellung (§ 253 ZPO) abzuwarten – den Tag des Eingangs der Klage, die Namen und die Anschriften der Parteien, die Höhe der monatlich zu entrichtenden Miete, die Höhe des geltend gemachten Mietrückstandes und der geltend gemachten Entschädigung und den Termin zur mündlichen Verhandlung, sofern dieser bereits bestimmt ist, mit. Eine Mitteilung unterbleibt nur dann, wenn

die Nichtzahlung der Miete nach dem Inhalt der Klageschrift offensichtlich nicht auf Zahlungsunfähigkeit des Mieters beruht. (vgl. § 22 Abs. 9 S. 1-3 SGB II)

Denn eine vom Vermieter wegen Zahlungsverzuges ausgesprochene Kündigung (§§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB) wird unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit (Zustellung der Klageschrift an den Beklagten) seines Räumungsanspruches hinsichtlich der fälligen Miete befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB). Auch nach Ablauf der Zweimonatsfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB können Mietschulden übernommen werden, wenn der Vermieter bei einer Begleichung der Mietschulden bereit ist, die Räumungsklage zurückzunehmen und das Mietvertragsverhältnis fortzusetzen.³⁴⁶

Der SGB II-Träger wird tätig, wenn ein Leistungsempfänger von der Kündigung und Räumungsklage bedroht ist, weil er nicht rechtzeitig den Leistungsträger von seinen Wohnungsproblemen unterrichtet hat.

Die Information des Amtsgerichts löst keine Rechtswirkungen oder Handlungspflichten des Grundsicherungsträgers aus. Die Mitteilung ersetzt nicht das Antragserfordernis, das auch für Leistungen nach § 22 Abs. 9 SGB II vorauszusetzen ist.

³⁴⁶ LSG LSA 16.9.2010 – L 5 AS 288/10 B ER

14. Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze

§ 22 Abs.10 SGB II lässt bei der Bestimmung der Angemessenheit der Unterkunftskosten nach Abs.1 die Bildung einer Bruttowarmmiete als Obergrenze ausdrücklich zu. Der Gesetzgeber korrigiert dabei die Rechtsprechung, nach der die Angemessenheit der Höhe der Heizkosten unabhängig von der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft zu beurteilen und daher eine Zusammenfassung der Obergrenzen für Unterkunft einerseits, für Heizung andererseits nicht zulässig ist³⁴⁷, und lässt in Satz2 auch eine Bildung dieser Gesamtangemessenheitsgrenze in einer Weise zu, die das BSG³⁴⁸ für die bei der Satzungsregelung in §22 b Abs.3 zugelassene Gesamtangemessenheitsgrenze wegen einer systematischen Verfehlung des Bedarfsdeckungsgrundsatzes zugunsten der Leistungsberechtigten verworfen hatte. Die Regelung erweitert den Methoden- und Gestaltungsspielraum der Leistungsträger, ohne die methodischen Probleme der Gesamtangemessenheitsgrenze zu beheben, und soll zu einer Verwaltungsvereinfachung dadurch führen, dass nunmehr höhere Aufwendungen für die Unterkunft durch geringere Aufwendungen für die Heizung ausgeglichen werden können und umgekehrt, so dass auch mehr angemessene Wohnungen zur Verfügung stünden.

Jedoch ist eine tatsächliche Verwaltungsvereinfachung durch die Einführung dieser Regelung recht umstritten.

Für den Bereich des Jobcenter EN wird derzeit von der Bildung einer Bruttowarmmiete abgesehen.

15. Pandemische Sonderregelungen

Seit dem 01.03.2020 bis zum 31.12.2022 war § 67 SGB II als Sonderregelung im Hinblick auf die Gewährung angemessener Unterkunftskosten anzuwenden. Im Widerspruchs-, Klage- und Überprüfungsverfahren spielt diese Regelung noch eine Rolle und muss beachtet werden.

347. BSG Urteil v. 02.07.2009, Az.: B 14 AS 36/08 R
348. BSG Urteil v. 04.06.2014, Az.: B 14 AS 53/13 R

Anlage 1

**Angemessene
Unterkunftskosten
Richtwerte
Nettokaltmiete (NkM)**

1 Person	VR	Nettokaltmiete Richtwert
Breckerfeld	IV - Süd	330 €
Ennepetal	IV - Süd	330 €
Gevelsberg	IV - Süd	330 €
Schwelm	IV - Süd	330 €
Hattingen	III - Nordwest	360 €
Sprockhövel	III - Nordwest	360 €
Herdecke	II - Nordost	320 €
Wetter	II - Nordost	320 €
Witten	I - Nord	350 €

4 Personen	VR	Nettokaltmiete Richtwert
Breckerfeld	IV - Süd	600 €
Ennepetal	IV - Süd	600 €
Gevelsberg	IV - Süd	600 €
Schwelm	IV - Süd	600 €
Hattingen	III - Nordwest	690 €
Sprockhövel	III - Nordwest	690 €
Herdecke	II - Nordost	670 €
Wetter	II - Nordost	670 €
Witten	I - Nord	630 €

2 Personen	VR	Nettokaltmiete Richtwert
Breckerfeld	IV - Süd	400 €
Ennepetal	IV - Süd	400 €
Gevelsberg	IV - Süd	400 €
Schwelm	IV - Süd	400 €
Hattingen	III - Nordwest	450 €
Sprockhövel	III - Nordwest	450 €
Herdecke	II - Nordost	450 €
Wetter	II - Nordost	450 €
Witten	I - Nord	420 €

5 Personen	VR	Nettokaltmiete Richtwert
Breckerfeld	IV - Süd	700 €
Ennepetal	IV - Süd	700 €
Gevelsberg	IV - Süd	700 €
Schwelm	IV - Süd	700 €
Hattingen	III - Nordwest	810 €
Sprockhövel	III - Nordwest	810 €
Herdecke	II - Nordost	750 €
Wetter	II - Nordost	750 €
Witten	I - Nord	710 €

3 Personen	VR	Nettokaltmiete Richtwert
Breckerfeld	IV - Süd	490 €
Ennepetal	IV - Süd	490 €
Gevelsberg	IV - Süd	490 €
Schwelm	IV - Süd	490 €
Hattingen	III - Nordwest	530 €
Sprockhövel	III - Nordwest	530 €
Herdecke	II - Nordost	540 €
Wetter	II - Nordost	540 €
Witten	I - Nord	520 €

VR =
Vergleichsraum

Anlage 2

Angemessene kalte Nebenkosten (kN) im Ennepe - Ruhr - Kreis

Personenanzahl	Angemessene Wohnfläche in m ²	Angemessene Nebenkosten 2,07 € pro m ² (Betriebskostenspiegel NRW 2022)	Summe gerundet
1	50	103,50 €	104 €
2	65	134,55 €	135 €
3	80	165,60 €	166 €
4	95	196,65 €	197 €
5	110	227,70 €	228 €
6	125	258,75 €	259 €
7	140	289,80 €	290 €
8	155	320,85 €	321 €
9	170	351,90 €	352 €
10	185	382,95 €	383 €
11	200	414,00 €	414 €
12	215	445,05 €	446 €

Anlage 3

Angemessene Unterkunftskosten (5 % Zuschlag) Richtwerte Produkt (P)

1 Personen	VR	Produkt	Produkt inkl. Zuschlag 5 %
Breckerfeld	IV - Süd	434 €	455,70 €
Ennepetal	IV - Süd	434 €	455,70 €
Gevelsberg	IV - Süd	434 €	455,70 €
Schwelm	IV - Süd	434 €	455,70 €
Hattingen	III - Nordwest	464 €	487,20 €
Sprockhövel	III - Nordwest	464 €	487,20 €
Herdecke	II - Nordost	424 €	445,20 €
Wetter	II - Nordost	424 €	445,20 €
Witten	I - Nord	454 €	476,70 €

2 Personen	VR	Produkt	Produkt inkl. Zuschlag 5 %
Breckerfeld	IV - Süd	535 €	561,75 €
Ennepetal	IV - Süd	535 €	561,75 €
Gevelsberg	IV - Süd	535 €	561,75 €
Schwelm	IV - Süd	535 €	561,75 €
Hattingen	III - Nordwest	585 €	614,25 €
Sprockhövel	III - Nordwest	585 €	614,25 €
Herdecke	II - Nordost	585 €	614,25 €
Wetter	II - Nordost	585 €	614,25 €
Witten	I - Nord	555 €	582,75 €

3 Personen	VR	Produkt	Produkt inkl. Zuschlag 5 %
Breckerfeld	IV - Süd	656 €	688,80 €
Ennepetal	IV - Süd	656 €	688,80 €
Gevelsberg	IV - Süd	656 €	688,80 €
Schwelm	IV - Süd	656 €	688,80 €
Hattingen	III - Nordwest	696 €	730,80 €
Sprockhövel	III - Nordwest	696 €	730,80 €
Herdecke	II - Nordost	706 €	741,30 €
Wetter	II - Nordost	706 €	741,30 €
Witten	I - Nord	686 €	720,30 €

**Angemessene
Unterkunftskosten
Richtwerte Produkt (P)**

4 Personen	VR	Produkt	Produkt inkl. Zuschlag 5 %
Breckerfeld	IV - Süd	797 €	836,85 €
Ennepetal	IV - Süd	797 €	836,85 €
Gevelsberg	IV - Süd	797 €	836,85 €
Schwelm	IV - Süd	797 €	836,85 €
Hattingen	III - Nordwest	887 €	931,35 €
Sprockhövel	III - Nordwest	887 €	931,35 €
Herdecke	II - Nordost	867 €	910,35 €
Wetter	II - Nordost	867 €	910,35 €
Witten	I - Nord	827 €	868,35 €

5 Personen	VR	Produkt	Produkt inkl. Zuschlag 5 %
Breckerfeld	IV - Süd	928 €	974,40 €
Ennepetal	IV - Süd	928 €	974,40 €
Gevelsberg	IV - Süd	928 €	974,40 €
Schwelm	IV - Süd	928 €	974,40 €
Hattingen	III - Nordwest	1.038 €	1.089,90 €
Sprockhövel	III - Nordwest	1.038 €	1.089,90 €
Herdecke	II - Nordost	978 €	1.026,90 €
Wetter	II - Nordost	978 €	1.026,90 €
Witten	I - Nord	938 €	984,90 €

VR =
Vergleichsraum

Anlage 4

**Angemessene
Unterkunftskosten (10 % Zuschlag)
Richtwerte Produkt (P)**

1 Personen	VR	Produkt	Produkt inkl. Zuschlag 10 %
Breckerfeld	IV - Süd	434 €	477,40 €
Ennepetal	IV - Süd	434 €	477,40 €
Gevelsberg	IV - Süd	434 €	477,40 €
Schwelm	IV - Süd	434 €	477,40 €
Hattingen	III - Nordwest	464 €	510,40 €
Sprockhövel	III - Nordwest	464 €	510,40 €
Herdecke	II - Nordost	424 €	466,40 €
Wetter	II - Nordost	424 €	466,40 €
Witten	I - Nord	454 €	499,40 €

2 Personen	VR	Produkt	Produkt inkl. Zuschlag 10 %
Breckerfeld	IV - Süd	535 €	588,50 €
Ennepetal	IV - Süd	535 €	588,50 €
Gevelsberg	IV - Süd	535 €	588,50 €
Schwelm	IV - Süd	535 €	588,50 €
Hattingen	III - Nordwest	585 €	643,50 €
Sprockhövel	III - Nordwest	585 €	643,50 €
Herdecke	II - Nordost	585 €	643,50 €
Wetter	II - Nordost	585 €	643,50 €
Witten	I - Nord	555 €	610,50 €

3 Personen	VR	Produkt	Produkt inkl. Zuschlag 10 %
Breckerfeld	IV - Süd	656 €	721,60 €
Ennepetal	IV - Süd	656 €	721,60 €
Gevelsberg	IV - Süd	656 €	721,60 €
Schwelm	IV - Süd	656 €	721,60 €
Hattingen	III - Nordwest	696 €	765,60 €
Sprockhövel	III - Nordwest	696 €	765,60 €
Herdecke	II - Nordost	706 €	776,60 €
Wetter	II - Nordost	706 €	776,60 €
Witten	I - Nord	686 €	754,60 €

**Angemessene
Unterkunftskosten
Richtwerte Produkt (P)**

4 Personen	VR	Produkt	Produkt inkl. Zuschlag 10 %
Breckerfeld	IV - Süd	797 €	876,70 €
Ennepetal	IV - Süd	797 €	876,70 €
Gevelsberg	IV - Süd	797 €	876,70 €
Schwelm	IV - Süd	797 €	876,70 €
Hattingen	III - Nordwest	887 €	975,70 €
Sprockhövel	III - Nordwest	887 €	975,70 €
Herdecke	II - Nordost	867 €	953,70 €
Wetter	II - Nordost	867 €	953,70 €
Witten	I - Nord	827 €	909,70 €

5 Personen	VR	Produkt	Produkt inkl. Zuschlag 10 %
Breckerfeld	IV - Süd	928 €	1.020,80 €
Ennepetal	IV - Süd	928 €	1.020,80 €
Gevelsberg	IV - Süd	928 €	1.020,80 €
Schwelm	IV - Süd	928 €	1.020,80 €
Hattingen	III - Nordwest	1.038 €	1.141,80 €
Sprockhövel	III - Nordwest	1.038 €	1.141,80 €
Herdecke	II - Nordost	978 €	1.075,80 €
Wetter	II - Nordost	978 €	1.075,80 €
Witten	I - Nord	938 €	1.031,80 €

VR =
Vergleichsraum



Anlage 5

VO zu § 82 SGB XII

§ 7 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

(1) Welche Einkünfte zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gehören, bestimmt sich nach § 21 Abs. 1 und 3 des Einkommensteuergesetzes.

(2) Als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ist der Überschuss der Einnahmen über die mit ihrer Erzielung verbundenen notwendigen Ausgaben (§ 82 Abs. 2 Nr. 4 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch) anzusetzen; zu den Ausgaben gehören

- Schuldzinsen und dauernde Lasten,
- Steuern vom Grundbesitz, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge,
- Leistungen auf die Hypothekengewinnabgabe und die Kreditgewinnabgabe, soweit es sich um Zinsen nach § 211 Abs. 1 Nr. 2 des Lastenausgleichsgesetzes handelt,
- der Erhaltungsaufwand,
- sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes, ohne besonderen Nachweis Aufwendungen in Höhe von 1 vom Hundert der Jahresroheinnahmen.

Zum Erhaltungsaufwand im Sinne des Satzes 1 Nr. 4 gehören die Ausgaben für Instandsetzung und Instandhaltung, nicht jedoch die Ausgaben für Verbesserungen; ohne Nachweis können bei Wohngrundstücken, die vor dem 1. Januar 1925 bezugsfähig geworden sind, 15 vom Hundert, bei Wohngrundstücken, die nach dem 31. Dezember 1924 bezugsfähig geworden sind, 10 vom Hundert der Jahresroheinnahmen als Erhaltungsaufwand berücksichtigt werden.

(3) Die in Absatz 2 genannten Ausgaben sind von den Einnahmen insoweit nicht abzusetzen, als sie auf den vom Vermieter oder Verpächter selbst genutzten Teil des vermieteten oder verpachteten Gegenstandes entfallen.

(4) Als Einkünfte aus der Vermietung von möblierten Wohnungen und von Zimmern sind anzusetzen

- bei möblierten Wohnungen 80 vom Hundert,
- bei möblierten Zimmern 70 vom Hundert,
- bei Leerzimmern 90 vom Hundert

der Roheinnahmen. Dies gilt nicht, wenn geringere Einkünfte nachgewiesen werden.

(5) Die Einkünfte sind als Jahreseinkünfte, bei der Vermietung von möblierten Wohnungen und von Zimmern jedoch als Monateinkünfte zu berechnen. Sind sie als Jahreseinkünfte zu berechnen, gilt § 6 Abs. 3 entsprechend.

Anlage 6

Erklärung über Einkünfte und Aufwendungen bei Haus- und Wohneigentum

A) Angaben über Haus- und Wohneigentum					
Eigentümer (Name, Anschrift)					
Lage des Grundstücks (Anschrift)					
Grundbuchamt, Blatt		Miteigentumsanteil			%
Baujahr		Anzahl der Garagen			
Grundstücksgröße		m ²	Gesamtwohnfläche		m ²
B) Angaben über die eigene Wohnung, falls im selben Haus wohnhaft					
Bewohnt von		Personen	Wohnfläche		m ²
Wohngeld/Aufwendungshilfen		€	Mietwert		€/m ²
C) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung					
Wohnungen					
Name, Vorname des Mieters		Größe der Wohnung		Miete ohne Nebenkosten	
			m ²		€/mtl.
			m ²		€/mtl.
			m ²		€/mtl.
			m ²		€/mtl.
Garagen					
Anzahl der Garagen		Miete je Garage		Miete insgesamt	
			€/mtl.		€/mtl.
Gewerbliche Räume, sonstige Teile des Haus- und Wohnungseigentums, Vermietung von Reklameflächen, usw.					
Name, Vorname des Mieters		Art der Nutzung		Miete	
					€/mtl.
					€/mtl.



D) Schuldendienst / dauernde Lasten					
Gläubiger	Anfangs-Schuld €	Rest-Schuld €	Rest-Schuld am	Tilgung jährlich €	Zinsen jährlich €

E) Sonstige Ausgaben, soweit sie nicht vermögensbildend sind					
	Gesamt		auf Mieter umgelegt	Anteil eigene Wohnung	
Grundsteuer		€/jährlich	<input type="checkbox"/>		€/jährlich
Straßenreinigung		€/jährlich	<input type="checkbox"/>		€/jährlich
Müllabfuhr		€/jährlich	<input type="checkbox"/>		€/jährlich
Entwässerung		€/jährlich	<input type="checkbox"/>		€/jährlich
Gebäudeversicherung		€/jährlich	<input type="checkbox"/>		€/jährlich
Kaltwasser		€/jährlich	<input type="checkbox"/>		€/jährlich
Warmwasser		€/jährlich	<input type="checkbox"/>		€/jährlich
Heizungswartung		€/jährlich	<input type="checkbox"/>		€/jährlich
Schornsteinfeger		€/jährlich	<input type="checkbox"/>		€/jährlich
Sonstiges		€/jährlich	<input type="checkbox"/>		€/jährlich

Alle Einnahmen und Ausgaben sind zu belegen.

Ich versichere hiermit die Vollständigkeit und Richtigkeit der vorstehenden Angaben und werde Änderungen jeweils umgehend und unaufgefordert mitteilen.
Die aufgeführten Belastungen wurden ausschließlich für den Kauf / Bau bzw. Instandsetzung des Hauses aufgenommen.

Ort, Datum	Unterschrift des Eigentümers / der Eigentümerin
------------	---



Heizung zur Rentabilitätserklärung

Eigentümer (Name, Anschrift)

Heizungsart		
<input type="checkbox"/> Zentralheizung	<input type="checkbox"/> Etagenheizung	<input type="checkbox"/> Einzelöfen

Energieart		
<input type="checkbox"/> Kohle	<input type="checkbox"/> Öl	<input type="checkbox"/> Gas
<input type="checkbox"/> Strom	<input type="checkbox"/> Fernwärme	

Warmwasserbereitung		
<input type="checkbox"/> Strom (z.B. Durchlauferhitzer)	<input type="checkbox"/> Zentralheizung	<input type="checkbox"/> Etagenheizung
<input type="checkbox"/> Fernwärme	<input type="checkbox"/> Sonstiges:	

Zusammensetzung der Heizkosten	
In den Heizkosten sind enthalten:	
<input type="checkbox"/> Kosten für die Kochfeuerung	<input type="checkbox"/> Kosten für die Warmwasserbereitung
<input type="checkbox"/> Reine Heizkosten - ohne Kochfeuerung und Warmwasserbereitung -	

Anlage 7

Verbrauchswerte nach Bundesheizspiegel 2023

Gesamtwohnfläche des Gebäudes bis 250 m²

Anzahl der Personen im Haushalt	angemess. Wohnfläche (m ²)	Wärmepumpe je m ²	Erdgas in kWh je m ²	Erdgas in m ³ je m ²	Heizöl in kWh je m ²	Heizöl in Liter	Fernwärme in kWh	Heizstrom in kWh	Flüssiggas in Liter	Holz in Raummeter	Pellets in kg	Kohle Brikett in Zentner
			91,00	229,00	22,90	229,00	22,90	203,00	229,00	34,81	0,14	45,80
1	50	4550	11.450	1.145	11.450	1.145	10.150	11.450	1.740	7,0	2.290	42,1
2	65	5915	14.885	1.489	14.885	1.489	13.195	14.885	2.263	9,1	2.977	54,7
3	80	7280	18.320	1.832	18.320	1.832	16.240	18.320	2.785	11,2	3.664	67,4
4	95	8645	21.755	2.176	21.755	2.176	19.285	21.755	3.307	13,3	4.351	80,0
5	110	10010	25.190	2.519	25.190	2.519	22.330	25.190	3.829	15,5	5.038	92,6
jede weitere	15	1365	3.435	344	3.435	344	3.045	3.435	522	2,1	687	12,6

Gesamtwohnfläche des Gebäudes bis 251- 500 m²

Anzahl der Personen im Haushalt	angemess. Wohnfläche (m ²)	Wärmepumpe je m ²	Erdgas in kWh je m ²	Erdgas in m ³ je m ²	Heizöl in kWh je m ²	Heizöl in Liter	Fernwärme in kWh	Heizstrom in kWh	Flüssiggas in Liter	Holz in Raummeter	Pellets in kg	Kohle Brikett in Zentner
			89	218	21,8	224	22,40	197	224	34,05	0,1374	44,80
1	50	4450	10.900	1.090	11.200	1.120	9.850	11.200	1.702	6,9	2.240	41,2
2	65	5785	14.170	1.417	14.560	1.456	12.805	14.560	2.213	8,9	2.912	53,5
3	80	7120	17.440	1.744	17.920	1.792	15.760	17.920	2.724	11,0	3.584	65,9
4	95	8455	20.710	2.071	21.280	2.128	18.715	21.280	3.235	13,1	4.256	78,2
5	110	9790	23.980	2.398	24.640	2.464	21.670	24.640	3.745	15,1	4.928	90,6
jede weitere	15	1335	3.270	327	3.360	336	2.955	3.360	511	2,1	672	12,4

Gesamtwohnfläche des Gebäudes 501 - 1.000 m²

Anzahl der Personen im Haushalt	angemess. Wohnfläche (m ²)	Wärmepumpe je m ²	Erdgas in kWh je m ²	Erdgas in m ³ je m ²	Heizöl in kWh je m ²	Heizöl in Liter	Fernwärme in kWh	Heizstrom in kWh	Flüssiggas in Liter	Holz in Raummeter	Pellets in kg	Kohle Brikett in Zentner
			87	207	20,7	219	21,90	192	219	33,29	0,1344	43,80
1	50	4350	10.350	1.035	10.950	1.095	9.600	10.950	1.664	6,7	2.190	40,3
2	65	5655	13.455	1.346	14.235	1.424	12.480	14.235	2.164	8,7	2.847	52,3
3	80	6960	16.560	1.656	17.520	1.752	15.360	17.520	2.663	10,7	3.504	64,4
4	95	8265	19.665	1.967	20.805	2.081	18.240	20.805	3.162	12,8	4.161	76,5
5	110	9570	22.770	2.277	24.090	2.409	21.120	24.090	3.662	14,8	4.818	88,6
jede weitere	15	1305	3.105	311	3.285	329	2.880	3.285	499	2,0	657	12,1

Gesamtwohnfläche des Gebäudes ab 1.001 m²

Anzahl der Personen im Haushalt	angemess. Wohnfläche (m ²)	Wärmepumpe je m ²	Erdgas in kWh je m ²	Erdgas in m ³ je m ²	Heizöl in kWh je m ²	Heizöl in Liter	Fernwärme in kWh	Heizstrom in kWh	Flüssiggas in Liter	Holz in Raummeter	Pellets in kg	Kohle Brikett in Zentner
			86	200	20	216	21,60	188	216	32,83	0,1325	43,20
1	50	4300	10.000	1.000	10.800	1.080	9.400	10.800	1.642	6,6	2.160	39,7
2	65	5590	13.000	1.300	14.040	1.404	12.220	14.040	2.134	8,6	2.808	51,6
3	80	6880	16.000	1.600	17.280	1.728	15.040	17.280	2.627	10,6	3.456	63,5
4	95	8170	19.000	1.900	20.520	2.052	17.860	20.520	3.119	12,6	4.104	75,4
5	110	9460	22.000	2.200	23.760	2.376	20.680	23.760	3.612	14,6	4.752	87,4
jede weitere	15	1290	3.000	300	3.240	324	2.820	3.240	492	2,0	648	11,9

Quelle: www.heizspiegel.de - Heizspiegel 2023 Nach Abrechnungsjahr 2023
Verbrauchsbeträge gerundet.



Kommunale
Jobcenter –

**Stark.
Sozial.
Vor Ort.**

Ennepe-Ruhr-Kreis

Jobcenter EN

Zentrale Steuerung und Eingliederung

Rheinische Straße 41

58332 Schwelm

02336 93-3901

info@jobcenter-en.de

www.jobcenter-en.de

www.en-kreis.de

