Fachliche Hinweise zu den

kommunalen Leistungen nach § 22 SGB II

(Stand: 25.08.2026)

Geltungsbereich Inkrafttreten

Diese Geschäftsanweisung ist im Zuständigkeitsbereich des Jobcenters im Landkreis Celle bei der Berechnung des Anspruchs auf Leistungen nach dem SGB II anzuwenden.

Die nachfolgenden Regelungen sind bindend. In begründeten Ausnahmefällen können in Ausübung pflichtgemäßen Ermessens unter Berücksichtigung der Umstände des jeweiligen Einzelfalls abweichende Entscheidungen getroffen werden (sog. Einzelfallentscheidung). Sofern eine von den nachfolgenden Regelungen abweichende Einzelfallentscheidung getroffen wird, ist diese schriftlich zu begründen und aktenkundig zu machen.

Diese Geschäftsanweisung ist erstmals am 18.03.2013 in Kraft getreten.

Änderungen

Stand 30.04.2013 – Erstveröffentlichung zum 01.05.2013

Stand 03.06.2013 – Änderungen:

- 22.56 - Monatliche Anrechnung bei Eigenheim
- 22.69 - Angemessene Heizkosten inkl. Heiznebenkosten bei Öl, Gas und Fernwärme / bundesweiter Heizspiegel
- 22.93 - Wirtschaftlichkeitsprüfung vor Kostensenkungsaufforderungen
- 22.106 - Rechtsfolgen eines Umzugs ohne Zusicherung
- 22.124 - Zusicherung und ihre Versagung sind Verwaltungsakte
- 22.132 - Keine Abtretung des Mietkautionsrückzahlungsanspruchs
- 22.151 - Notwendigkeit der Übernahme von Miet- / Energieschulden
- 22.154 - Prüfschema Mietschulden
- 22.158 - Keine Abtretung des Mietkautionsrückzahlungsanspruchs

Stand 17.06.2013 – Änderungen:

- 22.60 - Angemessener Wohnraum

Stand: 05.09.2013 – Änderungen:

- 22.64a - Mietpreisüberhöhung und Mietwucher
- 22.134 - Vorzeitige Tilgung des Mietkautionsdarlehens durch freiwillige Zahlungsanweisung
- 22.160 - Vorzeitige Tilgung des Miet- / Energieschuldendarlehens durch freiwillige Zahlungsanweisung

Stand: 01.11.2013 – Änderungen:

- 22.80 - Voraussetzungen für die Übernahme der Nebenkostennachzahlung
- 22.83 - Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen
- 22.163 - Anteilige Erstattung von Unterkunftskosten gemäß § 40 Abs. 4 SGB II

Stand 27.01.2014 – Änderungen:

- 22.69 - Angemessene Heizkosten inkl. Heiznebenkosten bei Öl, Gas und Fernwärme / bundesweiter Heizspiegel
- 22.110 - Prüfung der Angemessenheit der neuen Unterkunft
- 22.154 - Prüfschema Mietschulden

Stand 29.01.2015 – Änderungen:

- 22.31 - Notwendigkeit und Umfang der Renovierung

- 22.33 - Reparatur- / Instandhaltungskosten / Kleinreparaturen
- 22.34 - Schadensersatzansprüche / Beschädigung der Mietsache
- 22.49 - Angemessenheit der Instandhaltung / Reparatur
- 22.55 - Mieteinnahmen
- 22.60 - Angemessener Wohnraum
- 22.61a - Erhöhter Wohnraumbedarf bei temporären Bedarfsgemeinschaften
- 22.62 - Angemessene Bruttokaltmiete / Wohnungsmarktgutachten / Mietwerttabelle
- 22.66 - Erhöhter Unterkunftsbedarf für die einmalige Anschaffung von Heizmaterial
- 22.68 - Brennstoffkauf vor Eintritt der Bedürftigkeit oder vor Antragsstellung
- 22.69 - Angemessene Heizkosten inkl. Heiznebenkosten bei Öl, Gas und Fernwärme / bundesweiter Heizspiegel
- 22.72 - Stromheizungen (z.B. Nachtspeicherheizungen, Radiatoren, Heizlüfter)
- 22.89 - Fristsetzung zur Kostensenkung
- 22.91 - Prüfung auf Vorhandensein von Angebotsmieten (Wohnungsmarktrecherche)
- 22.100 - Absenkung auf die angemessenen Kosten
- 22.103 - Zusicherung – Zusicherungserfordernis
- 22.106 - Rechtsfolgen eines Umzugs ohne Zusicherung
- 22.108 - Weitere Folgen fehlender Zusicherung
- 22.110 - Prüfung der Angemessenheit der neuen Unterkunft
- 22.112a - Abweichung von 10% in Sonderfällen
- 22.119 - Fehlende Erforderlichkeit einer Zusicherung nach § 22 Abs. 5
- 22.124 - Zusicherung und ihre Ablehnung sind Verwaltungsakte
- 22.126 - Wohnungsbeschaffungskosten
- 22.127 – Maklergebühren
- 22.137 - Direktanweisung der KdU an den Vermieter / Energieversorger
- 22.151 - Notwendigkeit der Übernahme von Miet- / Energieschulden
- 22.152 - Rechtfertigung der Übernahme von Miet- / Energieschulden
- 22.154 - Prüfschema Mietschulden und Prüfschema Energieschulden
- 22.164 - Übernahme von Beiträgen für den Mieterverein

Stand 03.11.2015 – Änderungen:

- 22.29 - Einzugsrenovierung
- 22.31 - Notwendigkeit und Umfang der Renovierung
- 22.35 - Vertragsgemäßer Zustand der Wohnung
- 22.80 - Voraussetzungen für die Übernahme der Nebenkostennachzahlung
- 22.129 - Mietkaution
- 22.156 - Gewährung der Miet- / Energieschulden als Darlehen

Stand 04.12.2015 – Änderungen:

- 22.64b - Unterkunftskosten in Obdachlosenwohnheimen
- 22.64c - Unterkunftskosten im Kalandhof
- 22.69 - Angemessene Heizkosten inkl. Heiznebenkosten bei Öl, Gas und Fernwärme / bundesweiter Heizspiegel
- 22.79 - Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen
- 22.80 - Voraussetzungen für die Übernahme der Nebenkostennachzahlung
- 22.80a - Nebenkostenabrechnungen für eine nicht mehr bewohnte Wohnung
- 22.136a – Umzugskartons

Stand 22.02.2016 – Änderungen:

- 22.23 - Kalte Betriebskosten
- 22.45 - Öffentliche Lasten / Anliegerbeträge
- 22.49a - Bauliche Maßnahmen zur Ableitung von Niederschlagswasser
- 22.64b - Unterkunftskosten in Obdachlosenwohnheimen und -wohnungen (Schlichthäuser)
- 22.66 - Erhöhter Unterkunftsbedarf für die einmalige Anschaffung von Heizmaterial
- 22.84 - Prüfschema für Nebenkostenguthaben und fiktive Guthaben

Stand 18.04.2016 – Änderungen:

- 22.23 - Kalte Betriebskosten
- 22.23a - Rauchmelder
- 22.45 - Öffentliche Lasten / Anliegerbeträge
- 22.76 - Bedarfsfeststellung bei einmalig anfallenden Heizkosten (kein lfd. Hilfebezug)
- 22.84 - Prüfschema für Nebenkostenguthaben und fiktive Guthaben

Stand 20.09.2016 – Änderungen:

- 22.1 - Gesetzestext
- 22.25 - Stromkosten für Haushaltsenergie
- 22.54 - Eigenheimzulage (gestrichen)
- 22.62 - Angemessene Bruttokaltmiete / Wohnungsmarktgutachten / Mietwerttabelle
- 22.64 - Erweiterte Produkttheorie
- 22.64c - Unterkunftskosten im Kalandhof
- 22.64d - Angemessene Unterkunftskosten bei Personen mit Wohnsitzregelung nach dem Aufenthaltsgesetz
- 22.69 - Angemessene Heizkosten inkl. Heiznebenkosten bei Öl, Gas und Fernwärme / bundesweiter Heizspiegel
- 22.72 - Stromheizungen (z.B. Nachtspeicherheizungen, Radiatoren, Heizlüfter)

- 22.74a - Trautsch-Modell / Geothermie
- 22.75 - Gradtagszahlen
- 22.83 - Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen
- 22.84 - Prüfschema für Nebenkostenguthaben und fiktive Guthaben
- 22.90 - Prüfschema: Wann erfolgt eine Kostensenkungsaufforderung?
- 22.103 - Zusicherung – Zusicherungserfordernis
- 22.103a - Prüfschema Zusicherung
- 22.104 - Erteilung der Zusicherung der Erforderlichkeit des Umzugs
- 22.106 - Rechtsfolgen eines Umzugs ohne Zusicherung
- 22.109 - Einbeziehung des zukünftig zuständigen kommunalen Trägers
- 22.110 - Prüfung der Angemessenheit der neuen Unterkunft
- 22.111 - Prüfung der Nebenkostenabschläge auf Glaubwürdigkeit
- 22.112a - Abweichung von 10% in Sonderfällen
- 22.114 - Definition „Umzug“ i.S.d. § 22 Abs. 5
- 22.117 - Sonstige ähnlich schwerwiegende Gründe
- 22.118 - Keine schwerwiegenden sozialen oder sonstigen wichtigen Gründe
- 22.123 - Wichtige Hinweise in Bezug auf den Auszug von Unter-25-Jährigen
- 22.124 - Zusicherung und ihre Ablehnung sind Verwaltungsakte
- 22.125 - Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten
- 22.128 - Doppelte Mietkosten
- 22.129 - Mietkaution
- 22.130 - Gewährung der Mietkaution / Darlehen
- 22.150 - Einsatz von geschütztem Vermögen

Stand 02.02.2017 – Änderungen:

- 22.6 – Tatsächliche Nutzung der Unterkunft
- 22.36 - Einlagerungskosten
- 22.62 - Angemessene Bruttokaltmiete / Wohnungsmarktgutachten / Mietwerttabelle
- 22.64b - Unterkunftskosten in Obdachlosenwohnheimen und -wohnungen (Schlichthäuser)
- 22.64c - Unterkunftskosten im Kalandhof
- 22.69 - Angemessene Heizkosten inkl. Heiznebenkosten bei Öl, Gas und Fernwärme / bundesweiter Heizspiegel
- 22.74a - Trautsch-Modell / Geothermie
- 22.84 - Prüfschema für Nebenkostenguthaben und fiktive Guthaben
- 22.99 - Kostensenkung durch Wohnungssuche / Umzug
- 22.103a - Prüfschema Zusicherung

- 22.108 - Weitere Folgen fehlender Zusicherung22.110 - Prüfung der Angemessenheit der neuen Unterkunft
- 22.112b - Keine Zusicherung für befristete Mietverträge
- 22.113 - Sonderregelungen für den Personenkreis unter 25 Jahren
- 22.124 - Zusicherung und ihre Ablehnung sind Verwaltungsakte
- 22.127 - Maklergebühren und Wohnungsanzeigen
- 22.128 - Doppelte Mietkosten
- 22.129 - Mietkaution
- 22.136b - Weitere Umzugskosten

Stand 08.09.2017 – Änderungen:

- 22.28 - Renovierungskosten / Schönheitsreparaturen
- 22.29 - Einzugsrenovierung
- 22.30 - Zwischen- und Auszugsrenovierung
- 22.60 - Angemessener Wohnraum
- 22.62 - Angemessene Bruttokaltmiete / Wohnungsmarktgutachten / Mietwerttabelle
- 22.72 - Stromheizungen
- 22.74b - Umstellung von L-Gas auf H-Gas und damit verbundene Kosten
- 22.135 - Genossenschaftsanteile

Stand 15.12.2017 – Änderungen:

- 22.64c - Unterkunftskosten im Kalandhof
- 22.69 - Angemessene Heizkosten inkl. Heiznebenkosten bei Öl, Gas und Fernwärme / bundesweiter Heizspiegel

Stand 12.01.2018 – Änderungen:

- 22.23 - Kalte Betriebskosten
- 22.37 - Wohngemeinschaften (WG)
- 22.79 - Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen
- 22.80 - Voraussetzungen für die Übernahme der Nebenkostennachzahlung
- 22.155 - Höhe der Schuldenübernahme

Stand 15.03.2019 – Änderungen:

- 22.10a - Doppelte Mietkosten, Zweitwohnung
- 22.10b - Doppelte Mietkosten bei Frauenhausaufenthalt
- 22.57 - Kopfanteilige Berücksichtigung der Unterkunftskosten
- 22.61b - Keine Teilung der KdU bei temporären Bedarfsgemeinschaften
- 22.62 - angemessene Bruttokaltmiete / Wohnungsmarktgutachten / Mietwerttabelle

- 22.64a - Mietpreisüberhöhung und Mietwucher
- 22.64b - Unterkunftskosten in Obdachlosenwohnheimen und -wohnungen
- 22.64c - Unterkunftskosten im Kalandhof
- 22.69 - Angemessene Heizkosten inkl. Heiznebenkosten bei Öl, Gas und Fernwärme / bundesweiter Heizspiegel
- 22.72 - Stromheizungen (z.B. Nachtspeicherheizungen, Radiatoren, Heizlüfter)
- 22.74b - Umstellung von L-Gas auf H-Gas und damit verbundene Kosten
- 22.79 - Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen
- 22.80a - Nebenkostenabrechnungen für eine nicht mehr bewohnte Wohnung
- 22.107 - Einfrieren der Miete für 2 Jahre
- 22.119 - Fehlende Erforderlichkeit einer Zusicherung nach § 22 Abs. 5
- 22.133a - Zinsen für die Anlage von Mietkautionen
- 22.133b - Rückzahlung des Mietkautionsdarlehens
- 22.165 - Umgang mit Mietminderungen (wurde nur ein eigenständiger Punkt)
- 22.166 - Rückzahlungsanspruch des Jobcenters gegen den Vermieter

Stand 21.06.2019 – Änderungen:

- 22.103 - Zusicherung – Zusicherungserfordernis
- 22.103a - Prüfschema Zusicherung

Stand 21.08.2019 – Änderungen:

- 22.66 - Erhöhter Unterkunftsbedarf für die einmalige Anschaffung von Heizmaterial
- 22.76 - Bedarfsfeststellung bei einmalig anfallenden Heizkosten (kein lfd. Hilfebezug)

Stand 13.02.2020 – Änderungen:

- 22.62 - Angemessene Bruttokaltmiete / Wohnungsmarktgutachten / Mietwerttabelle
- 22.110 - Prüfung der Angemessenheit der neuen Unterkunft
- 22.112a - Abweichung von 10% in Sonderfällen

Stand 19.05.2020 – Änderungen:

- 22.10b - Doppelte Mietkosten bei Frauenhausaufenthalt
- 22.31 - Notwendigkeit und Umfang der Renovierung
- 22.60 - Angemessener Wohnraum
- 22.64b - Unterkunftskosten in Obdachlosenwohnheimen und -wohnungen
- 22.64c - Unterkunftskosten im Kalandhof
- 22.66 - Erhöhter Unterkunftsbedarf für die einmalige Anschaffung von Heizmaterial
- 22.68 - Brennstoffkauf vor Eintritt der Bedürftigkeit oder vor Antragsstellung

- 22.69 - Angemessene Heizkosten inkl. Heiznebenkosten bei Öl, Gas und Fernwärme / bundesweiter Heizspiegel
- 22.72 - Stromheizungen (z.B. Nachtspeicherheizungen, Radiatoren, Heizlüfter)
- 22.73 - Feste Brennstoffe (Kohle, Holz, Briketts)
- 22.74 - Moderne Heizungsanlagen (z.B. Pellets, Solar, Biogas)
- 22.76 - Bedarfsfeststellung bei einmalig anfallenden Heizkosten (kein lfd. Hilfebezug)
- 22.89 - Wirtschaftlichkeitsprüfung vor Kostensenkungsaufforderungen
- 22.91 - Prüfung auf Vorhandensein von Angebotsmieten (Wohnungsmarktrecherche)
- 22.96 - Möglichkeiten der Kostensenkung
- 22.96a - Erwirkung eines Mietnachlasses – wurde gestrichen
- 22.98 - Kostensenkung auf andere Weise; Mietnachlass
- 22.136 - Umzugskosten
- 22.137 - Direktanweisung der KdU an den Vermieter / Energieversorger

Stand 01.10.2020 – Änderungen:

- 22.14a - Mietminderung durch Dienstleistungserbringung
- 22.25 - Pauschalmieten und Inklusivmieten
- 22.25a - (Kein) Abzug von Stromkosten, Kochfeuerung und Telefonkosten
- 22.27a - Betreuungspauschalen
- 22.64c - Unterkunftskosten im Kalandhof
- 22.69 - Angemessene Heizkosten inkl. Heiznebenkosten bei Öl, Gas und Fernwärme / bundesweiter Heizspiegel
- 22.94 - Kostensenkung ohne Fristsetzung
- 22.107 - Einfrieren der Miete für 2 Jahre
- 22.108 - Weitere Folgen fehlender Zusicherung
- 22.114 - Definition „Umzug“ i.S.d. § 22 Abs. 5
- 22.126 - Wohnungsbeschaffungskosten

Stand 11.12.2020 – Änderungen:

- 22.1 - Gesetzestext
- 22.16 - Untervermietung
- 22.25 - Pauschalmieten, Inklusivmieten, Heizkostenflatrate
- 22.37 - Wohngemeinschaften (WG)
- 22.62 - Angemessene Bruttokaltmiete / Wohnungsmarktgutachten / Mietwerttabelle
- 22.64c - Unterkunftskosten im Kalandhof
- 22.69 - Angemessene Heizkosten inkl. Heiznebenkosten bei Öl, Gas und Fernwärme / bundesweiter Heizspiegel
- 22.78 - HG hilfebedürftig nach SGB II, SGB XII und AsylbLG

- 22.110a - Prüfung der Angemessenheit der neuen Unterkunft bei Mischfällen / Wohngemeinschaften

Stand 01.04.2022 – Änderungen:

- 22.23b – Avalprovision
- 22.27b - Privathaftpflichtversicherung
- 22.41 - Schuldzinsen
- 22.62 - Angemessene Bruttokaltmiete / Wohnungsmarktgutachten / Mietwerttabelle
- 22.64b - Unterkunftskosten in Obdachlosenwohnheimen und –wohnungen
- 22.64c - Unterkunftskosten im Kalandhof
- 22.69 - Angemessene Heizkosten inkl. Heiznebenkosten bei Öl, Gas und Fernwärme / bundesweiter Heizspiegel
- 22.70 - Schornsteinfegergebühren
- 22.70a - Thermenwartung
- 22.70b - Öltankreinigung, Ofenreinigung, Brennerreinigung, Kesselreinigung
- 22.72 - Stromheizungen (z.B. Nachtspeicherheizungen, Radiatoren, Heizlüfter)
- 22.73a - Heizkosten bei unterschiedlichen Heizungsarten
- 22.90 - Prüfschema: Wann erfolgt eine Kostensenkungsaufforderung?
- 22.99 - Kostensenkung durch Wohnungssuche / Umzug
- 22.151 - Notwendigkeit der Übernahme von Miet- / Energieschulden
- 22.154 - Prüfschema Mietschulden und Prüfschema Energieschulden
- 22.162 - Hinweis zur SVO bezüglich Energieschulden
- Quellen

Stand 11.09.2023 – Komplette Überarbeitung und Aktualisierung der Fachlichen Hinweise insbesondere aufgrund des Bürgergeldgesetzes

Stand 21.09.2023 – Änderungen:

- 22.73 - Feste Brennstoffe (Kohle, Holz, Briketts)

Stand 15.04.2024 – Änderungen:

- 22.24 - Kabelanschluss

Stand 04.06.2025 – Änderungen:

- 22.11 - Mietminderung entfällt
- 22.31 - Notwendigkeit und Umfang der Renovierung
- 22.62 - Angemessene Bruttokaltmiete / Wohnungsmarktgutachten / Mietwerttabelle
- 22.64 - Gesamtangemessenheitsgrenze

- 22.64c - Unterkunftskosten im Kalandhof
- 22.66 - Erhöhter Unterkunftsbedarf für die einmalige Anschaffung von Heizmaterial
- 22.69 - Angemessene Heizkosten inkl. Heiznebenkosten bei Öl, Gas und Fernwärme / bundesweiter Heizspiegel
- 22.72 - Stromheizungen (z.B. Nachtspeicherheizungen, Radiatoren, Heizlüfter)
- 22.72a - Heizöl, Flüssiggas, Holzpellets (neu)
- 22.73 - Feste Brennstoffe (Kohle, Holz, Briketts)
- 22.89 - Wirtschaftlichkeitsprüfung vor Kostensenkungsaufforderungen
- 22.91 - Prüfung auf Vorhandensein von Angebotsmieten (Wohnungsmarktrecherche)
- 22.112a - Abweichung von 10% in Sonderfällen den Höchstbeträgen in Sonderfällen
- 22.147 - Drohende Wohnungslosigkeit
- 22.163 - entfällt neu: Leistungen für Auszubildende nach § 27 SGB II
- 22.165 - Umgang mit Mietminderungen

Stand 06.11.2025 – Änderungen:

- 22.10a - Doppelte Mietkosten, Zweitwohnung ➔ unbenannt in Nr. 22.10
- 22.10b - Doppelte Mietkosten bei Frauenhausaufenthalt ➔ unbenannt in Nr. 22.10a
- 22.64c - Unterkunftskosten im Kalandhof
- 22.69 - Angemessene Heizkosten inkl. Heiznebenkosten / bundesweiter Heizspiegel
- 22.87 - Kostensenkungsaufforderung
- 22.88 - Karenzzeit
- 22.89 - Wirtschaftlichkeitsprüfung vor Kostensenkungsaufforderungen
- 22.90 - Prüfschema: Wann erfolgt eine Kostensenkungsaufforderung?
- 22.91 Prüfung auf Vorhandensein von Angebotsmieten
- 22.93 - Fristsetzung zur Kostensenkung
- 22.133a - Zinsen für die Anlage von Mietkautionen ➔ unbenannt in 22.133
- 22.133b - Rückzahlung des Mietkautionsdarlehens ➔ unbenannt in 22.133a

Stand 25.08.2026 – Änderungen:

- Mehrfache Änderung des Wortes „Bürgergeld“ in „Grundsicherungsgeld“
- 22.1 Gesetzestext
- 22.2 Antragstellung
- 22.48 Unabweisbarkeit der Instandhaltung / Reparatur
- 22.49 Angemessenheit der Instandhaltung / Reparatur
- 22.60 Angemessener Wohnraum
- 22.62 Angemessene Bruttokaltmiete / Wohnungsmarktgutachten / Mietwerttabelle
- 22.62b Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG)

- 22.63a Absolute Obergrenze (neu)
- 22.63b Quadratmeterhöchstmiete (neu)
- 22.63c Mietpreisbremse (neu)
- 22.64b Unterkunftskosten in Obdachlosenwohnheimen und -wohnungen
- 22.64c Unterkunftskosten im Kalandhof
- 22.68 Brennstoffkauf vor Eintritt der Bedürftigkeit oder vor Antragsstellung
- 22.72 Stromheizungen (z.B. Nachtspeicherheizung, Radiatoren, Heizlüfter)
- 22.72a Heizöl, Flüssiggas, Holzpellets
- 22.74b weggefallen
- 22.76 Bedarfsfeststellung bei einmalig anfallenden Heizkosten (kein lfd. Hilfebezug)
- 22.87 Kostensenkungsaufforderung
- 22.88 Karenzzeit
- 22.89 Wirtschaftlichkeitsprüfung vor Kostensenkungsaufforderungen
- 22.91 Prüfung auf Vorhandensein von Angebotsmieten
- 22.93 Fristsetzung zur Kostensenkung
- 22.106 Rechtsfolgen eines Umzugs ohne Zusicherung
- 22.107 Einfrieren der Miete für 2 Jahre
- 22.109 Einbeziehung des zukünftig zuständigen kommunalen Trägers
- 22.128 Doppelte Mietkosten
- 22.130 Gewährung der Mietkaution / Darlehen
- 22.137 Direktanweisung der Leistungen für Unterkunft und Heizung an den Vermieter / Energieversorger
- 22.150 Einsatz von geschütztem Vermögen
- 22.164 Unterstützungsleistungen bei Problemimmobilien

Inhaltsverzeichnis

22.1 Gesetzestext 16
22.2 Antragstellung 19
22.3 Gleichbehandlung Mieter/innen und Eigentümer/innen....19
22.4 Begriff der Unterkunft 19
22.5 Tatsächliche Entstehung von Aufwendungen 20
22.6 Tatsächliche Nutzung der Unterkunft....21
22.7 Stationäre Unterbringung / Inhaftierung 21
22.8 Mietverträge zwischen Angehörigen 21
22.9 Fälligkeit der Miete 22
22.10 Doppelte Mietkosten, Zweitwohnung 22
22.10a Doppelte Mietkosten bei Frauenhausaufenthalt 23
22.11 weggefallen 24
22.12 weggefallen 24
22.13 Freies Wohnrecht und Nießbrauch 24
22.14 Abweichende vertragliche Vereinbarungen....25
22.14a Mietminderung durch Dienstleistungserbringung 25
22.15 Möblierung....26
22.16 Untervermietung 26
22.17 Übernahme von Nutzungsgebühren und Tagessätzen (z.B. Obdachlosenheim, Frauenhaus)....27
22.17a Wohnen mit ambulanter Betreuung 27
22.18 Wohnwagen / Wohnmobil 27
22.19 Hotel / Pension 28
22.20 Nicht zu Wohnzwecken genutzte Unterkunft....28
22.21 Bestandteile der Bedarfe für Unterkunft und Heizung i.S.d. § 22 SGB II 28
22.22 Nebenkosten 29
22.23 Kalte Betriebskosten....29
22.23a Rauchmelder 29
22.23b Avalprovision 30
22.24 Kabelanschluss 31
22.25 Pauschalmieten, Inklusivmieten, Heizkostenflatrate 31
22.25a (Kein) Abzug von Stromkosten, Kochfeuerung und Telefonkosten 32
22.26 Garage / Stellplatz 32
22.27 Garten 32
22.27a Betreuungspauschalen 33
22.27b Privathaftpflichtversicherung....33
22.28 Renovierungskosten / Schönheitsreparaturen 33
22.29 Einzugsrenovierung....34
22.30 Zwischen- und Auszugsrenovierung....34
22.31 Notwendigkeit und Umfang der Renovierung....34
22.32 Schlussrenovierung nach dem Tod....35
22.33 Reparatur- / Instandhaltungskosten / Kleinreparaturen 35
22.34 Schadensersatzansprüche / Beschädigung der Mietsache....37
22.35 Vertragsgemäßer Zustand der Wohnung....37
22.36 Einlagerungskosten 37
22.37 Wohngemeinschaften (WG) 38
22.38 Mietvertragsausfertigungsgebühr 40
22.39 Verträge zu Lasten des Sozialleistungsträgers 41
22.40 Selbst bewohntes Eigenheim / Eigentumswohnung....41
22.41 Schuldzinsen 42
22.42 Schuldzinsen bei getrenntlebenden Eigentümern/innen 42
22.43 Tilgungsraten....43
22.44 Kalte Betriebskosten....44
22.45 Öffentliche Lasten / Anliegerbeträge....44

22.46 Instandhaltungskosten / Erhaltungsaufwand....44
22.47 Definition Instandhaltungskosten bzw. Erhaltungsaufwand....45
22.48 Unabweisbarkeit der Instandhaltung / Reparatur....45
22.49 Angemessenheit der Instandhaltung / Reparatur....46
22.49a Bauliche Maßnahmen zur Ableitung von Niederschlagswasser....47
22.50 Nutzungsuntersagung....47
22.51 Havarie....47
22.52 Hausgeld....47
22.53 Nicht berücksichtigungsfähige Aufwendungen / Leibrente / Mietkauf....48
22.54 weggefallen....48
22.55 Mieteinnahmen....48
22.56 Monatliche Anrechnung bei Eigenheim....49
22.57 Kopfanteilige Berücksichtigung der Unterkunftskosten....49
22.58 weggefallen....50
22.59 Angemessenheit der Unterkunft....50
22.60 Angemessener Wohnraum....50
22.61 Anzahl der Räume / Kinderzimmer....52
22.61a Erhöhter Wohnraumbedarf bei temporären Bedarfsgemeinschaften....53
22.61b Keine Teilung der BfU bei temporären Bedarfsgemeinschaften....53
22.62 Angemessene Bruttokaltmiete / Wohnungsmarktgutachten / Mietwerttabelle....54
22.62a Klimabonus....56
22.62b Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG)....58
22.63 Produkttheorie....59
22.63a Absolute Obergrenze....59
22.63b Quadratmeterhöchstmiete....61
22.63c Mietpreisbremse....61
22.64 Gesamtangemessenheitsgrenze....61
22.64a Mietpreisüberhöhung und Mietwucher....62
22.64b Unterkunftskosten in Obdachlosenwohnheimen und -wohnungen....62
22.64c Unterkunftskosten im Kalandhof....65
22.64d Zuständigkeit für Personen mit Wohnsitzregelung nach dem Aufenthaltsgesetz....65
22.65 Heizkosten und Heiznebenkosten (warme Betriebskosten)....66
22.66 Erhöhter Unterkunftsbedarf für die einmalige Anschaffung von Heizmaterial....67
22.67 Keine Zahlung auf Wärmekonten....68
22.68 Brennstoffkauf vor Eintritt der Bedürftigkeit oder vor Antragsstellung....68
22.69 Angemessene Heizkosten inkl. Heiznebenkosten / bundesweiter Heizspiegel....68
22.70 Schornsteinfegergebühren....71
22.70a Thermenwartung....71
22.70b Öltankreinigung, Ofenreinigung, Brennerreinigung, Kesselreinigung....72
22.71 Warmwasserbereitungskosten....72
22.72 Stromheizungen (z.B. Nachtspeicherheizung, Radiatoren, Heizlüfter)....72
22.72a Heizöl, Flüssiggas, Holzpellets....74
22.73 Feste Brennstoffe (Kohle, Holz, Briketts)....75
22.73a Heizkosten bei unterschiedlichen Heizungsarten....75
22.74 Moderne Heizungsanlagen (z.B. Solarthermie, Biogas)....76
22.74a Trautsch-Modell / Geothermie....76
22.74b weggefallen....77
22.75 Gradtagszahlen....77
22.76 Bedarfsfeststellung bei einmalig anfallenden Heizkosten (kein lfd. Hilfebezug)....78
22.77 Stromkosten für den Betrieb der Heizung (Heizungspumpe, Umwälzpumpe)....78
22.78 HG hilfebedürftig nach SGB II, SGB XII und AsylbLG....79
22.79 Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen....79
22.80 Voraussetzungen für die Übernahme der Nebenkostennachzahlung....80
22.80a Nebenkostenabrechnungen für eine nicht mehr bewohnte Wohnung....81
22.81 Angemessenheitsprüfung der Nebenkostenabrechnung....82
22.82 Nebenkostenabrechnungen bei zwischenzeitlichem Auszug einzelner Personen....82

22.83 Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen....82
22.84 Prüfschema für Nebenkostenguthaben und fiktive Guthaben....83
22.85 Nebenkostenguthaben im Insolvenzverfahren bei Leistungsbezug....85
22.86 Anpassung der Nebenkosten nach Abrechnungen....85
22.87 Kostensenkungsaufforderung....85
22.88 Karenzzeit....86
22.88a Prüfung der Angemessenheit der Unterkunft bei Mischfällen / Wohngemeinschaften....88
22.89 Wirtschaftlichkeitsprüfung vor Kostensenkungsaufforderungen....89
22.90 Prüfschema: Wann erfolgt eine Kostensenkungsaufforderung?....90
22.91 Prüfung auf Vorhandensein von Angebotsmieten....90
22.92 Unzumutbarkeit eines Umzugs....91
22.93 Fristsetzung zur Kostensenkung....92
22.94 Kostensenkung ohne Fristsetzung....93
22.95 Besonderheit bei zwischenzeitlichem Entfallen des Leistungsbezugs....93
22.96 Möglichkeiten der Kostensenkung....94
22.97 Kostensenkung durch Untervermietung....94
22.98 Kostensenkung auf andere Weise....94
22.99 Kostensenkung durch Wohnungssuche / Umzug....95
22.100 Absenkung auf die angemessenen Kosten....96
22.101 Nebenkostennachzahlungen nach Absenkung der Leistungen für Unterkunft und Heizung wegen Unangemessenheit....96
22.102 Anmietung unangemessenen Wohnraums kurz vor Beginn des Leistungsbezugs....96
22.103 Zusicherungen - Zusicherungserfordernis....96
22.103a Prüfschema Zusicherung....97
22.104 Erteilung der Zusicherung der Erforderlichkeit des Umzugs....100
22.105 Nicht erforderlicher Umzug....100
22.106 Rechtsfolgen eines Umzugs ohne Zusicherung....101
22.107 Einfrieren der Miete für 2 Jahre....102
22.108 Weitere Folgen fehlender Zusicherung....103
22.109 Einbeziehung des zukünftig zuständigen kommunalen Trägers....103
22.110 Prüfung der Angemessenheit der neuen Unterkunft....103
22.110a Prüfung der Angemessenheit der neuen Unterkunft bei Mischfällen / Wohngemeinschaften....104
22.111 Prüfung der Nebenkostenabschläge auf Glaubwürdigkeit....105
22.112 Besonderheit bei Staffelmietverträgen....105
22.112a Abweichung von den Höchstbeträgen in Sonderfällen....105
22.112b Keine Zusicherung für befristete Mietverträge....106
22.113 Sonderregelungen für den Personenkreis unter 25 Jahren....107
22.114 Definition „Umzug“ i.S.d. § 22 Abs. 5....107
22.115 Voraussetzungen für eine Zusicherung nach § 22 Abs. 5....108
22.116 Schwerwiegende soziale Gründe....108
22.117 Sonstige ähnlich schwerwiegende Gründe....109
22.118 Keine schwerwiegenden sozialen oder sonstigen wichtigen Gründe....109
22.119 Fehlende Erforderlichkeit einer Zusicherung nach § 22 Abs. 5....110
22.120 weggefallen....111
22.121 Absehen von dem Erfordernis der Zusicherung zu § 22 Abs. 5....111
22.122 Herbeiführung der Hilfebedürftigkeit durch Umzug (Auszug) der jungen volljährigen Person....111
22.123 Wichtige Hinweise in Bezug auf den Auszug von Unter-25-Jährigen....111
22.124 Zusicherung und ihre Ablehnung sind Verwaltungsakte....112
22.125 Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten....112
22.126 Wohnungsbeschaffungskosten....112
22.127 Maklergebühren und Wohnungsanzeigen....112
22.128 Doppelte Mietkosten....113

22.129 Mietkaution 113
22.130 Gewährung der Mietkaution / Darlehen 114
22.131 Kinder als Darlehensnehmende 114
22.132 Keine Abtretung des Mietkautionsrückzahlungsanspruchs 115
22.133 Zinsen für die Anlage von Mietkautionen 115
22.133a Rückzahlung des Mietkautionsdarlehens 115
22.134 Vorzeitige Tilgung des Mietkautionsdarlehens durch freiwillige Zahlungen 116
22.135 Genossenschaftsanteile 116
22.136 Umzugskosten 117
22.136a Umzugskartons 118
22.136b Weitere Umzugskosten 118
22.137 Direktanweisung der Leistungen für Unterkunft und Heizung an den Vermieter / Energieversorger 119
22.138 Miet- und Energieschulden 120
22.139 Begriffsbestimmung Schulden 120
22.140 Übernahme von Anwalts- und Prozesskosten 121
22.141 Übernahme einer offenen Mietkaution aufgrund Kündigung 121
22.142 Übernahme von offenen Nebenkostennachzahlungen oder Schadensersatzansprüchen 122
22.143 Verfahren bei Energierückständen - Schaubild 122
22.144 Voraussetzungen für eine Schuldenübernahme 124
22.145 Laufende Leistungen als Voraussetzung für eine Schuldenübernahme 124
22.146 Sicherung der Unterkunft 124
22.147 Drohende Wohnungslosigkeit 125
22.148 Gesamtschuldenhöhe prüfen 125
22.149 Vergleichbare Notlage 125
22.150 Einsatz von geschütztem Vermögen 126
22.151 Notwendigkeit der Übernahme von Miet- / Energieschulden 126
22.152 Rechtfertigung der Übernahme von Miet- / Energieschulden 127
22.153 Ermessensentscheidung 127
22.154 Prüfschema Mietschulden und Prüfschema Energieschulden 128
22.155 Höhe der Schuldenübernahme 132
22.156 Gewährung der Miet- / Energieschulden als Darlehen 132
22.157 Kinder als Darlehensnehmende 132
22.158 Keine Abtretung des Mietkautionsrückzahlungsanspruchs zur Tilgung von Darlehen nach § 22 Abs. 8 SGB II 133
22.159 Rückzahlung des Darlehens für Miet- / Energieschulden 133
22.160 Vorzeitige Tilgung des Miet- / Energieschuldendarlehens durch freiwillige Zahlungen 134
22.161 Mitteilung des Amtsgerichts über anhängige Räumungsklagen 134
22.162 Hinweis zur SVO bezüglich Energieschulden 134
22.163 Leistungen für Auszubildende nach § 27 SGB II 135
22.164 Unterstützungsleistungen bei Problemimmobilien 136
22.165 Umgang mit Mietminderungen gem. § 536 BGB 137
22.166 Rückzahlungsanspruch des Jobcenters gegen den Vermieter 138

22.1 Gesetzestext

§ 22 Bedarfe für Unterkunft und Heizung

(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. [4]Wird der Leistungsbezug in der Karenzzeit für mindestens 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]Abweichend von den Sätzen 1 bis 3 werden tatsächliche Aufwendungen für die Unterkunft nicht als Bedarf anerkannt, soweit sie mehr als eineinhalbmal so hoch sind wie die abstrakt als angemessen geltenden Aufwendungen; nach einer Verminderung der Anzahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft ist Satz 9 anzuwenden. [7]In der Karenzzeit können im Einzelfall höhere Aufwendungen für die Unterkunft anerkannt werden, wenn sie unabweisbar sind oder in Bedarfsgemeinschaften mit Kindern anfallen. [8]Tatsächliche Aufwendungen für die Unterkunft gelten als unangemessen und die Sätze 2 und 3 gelten nicht, soweit

1. in dem für die Angemessenheitsprüfung maßgeblichen Gebiet eine Obergrenze für tatsächliche Aufwendungen bezogen auf einen Quadratmeter Wohnfläche bestimmt ist und die tatsächlichen Aufwendungen darüber liegen oder

2. die vereinbarte Miete die nach den §§ 556d bis 556g des Bürgerlichen Gesetzbuches zulässige Miethöhe übersteigt; in diesem Fall ist die Mieterin oder der Mieter durch den zuständigen kommunalen Träger aufzufordern, den angenommenen Verstoß gegen die §§ 556d bis 556g des Bürgerlichen Gesetzbuches zu rügen.

[9]Soweit die Aufwendungen für Heizung, und, nach Ablauf der Karenzzeit, die Aufwendungen der Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie nach als Bedarf so lange anzuerkennen, 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 Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. [10]Nach Ablauf der Karenzzeit ist Satz 9 mit der Maßgabe anzuwenden, dass der Zeitraum der Karenzzeit nicht auf die in Satz 9 genannte Frist anzurechnen ist. [11]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; Satz 6 ist nicht anzuwenden. [12]Eine Absenkung der nach Satz 1 oder 8 unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.

(1a)[1]Die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung wird für den Bewilligungszeitraum geprüft. [2]Übersteigen die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung den abstrakt angemessenen Umfang, teilt der kommunale Träger dies den Leistungsberechtigten mit und unterrichtet sie über die Dauer und die Voraussetzungen für die Anerkennung unangemessener Aufwendungen.

(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]Bei einem Umzug in ein anderes für die Prüfung der Angemessenheit maßgebliches Gebiet ist der für die neue Unterkunft örtlich zuständige kommunale Träger zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. Höhere als angemessene Aufwendungen für die Unterkunft werden nach einem Umzug nur dann als Bedarf anerkannt, wenn der nach Satz 1 zuständige Träger die Anerkennung vorab zugesichert hat. [3]Bei einem Umzug innerhalb des für die Prüfung der Angemessenheit maßgeblichen Gebiets wird höchstens der bisherige Bedarf für die Unterkunft anerkannt, wenn der Umzug nicht erforderlich ist oder war.

(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 Grundsicherungsgeld 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. *Mietrückstände 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.*
5. *in den Fällen des § 7b Absatz 4 eine nicht erreichbare Person mit anderen Personen in einer Bedarfsgemeinschaft lebt.*

[4]Im Fall des Satzes 3 Nummer 5 ist der auf die nicht erreichbare Person entfallende Anteil der Bedarfe für Unterkunft und Heizung auf die übrigen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft zu verteilen. [5]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 Grundsicherungsgeld 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 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 entrichtenden Miete,*
4. *die Höhe des geltend gemachten Mietrückstandes und der geltend gemachten Entschädigung und*
5. *den Termin zur mündlichen Verhandlung, sofern dieser bereits bestimmt ist.*

Außerdem kann der Tag der Rechtshängigkeit mitgeteilt werden. [2]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 2 bis 4 gilt entsprechend.

22.2 Antragstellung

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

Gemäß § 37 Abs. 2 Satz 1 SGB II werden Leistungen nach dem SGB II nicht für Zeiten vor der Antragsstellung erbracht, wobei der Antrag laut Satz 2 auf den Ersten des Monats zurückwirkt.

Kostenpositionen, die bereits vor der Antragstellung auf Grundsicherungsgeld fällig waren, sind keine Kosten im Sinne des § 22 Abs. 1 und Abs. 2 SGB II. Es handelt sich vielmehr um Schulden im Sinne des § 22 Abs. 8 SGB II (siehe dazu Punkt 22.138).

22.3 Gleichbehandlung Mieter/innen und Eigentümer/innen

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (vgl. u.a. BSG, Urteil B 14/7b AS 34/06 R vom 15.04.2008) ist dabei die Frage der Angemessenheit der Unterkunftskosten für Mieter/innen und Wohnungs- bzw. Hauseigentümer/innen 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/innen gegenüber Mietern/innen zu vermeiden.

22.4 Begriff der Unterkunft

Die Kostenübernahme erfolgt unabhängig von der Art der Unterkunft.

Unterkunft ist jede Einrichtung oder Anlage, die geeignet ist, vor den Unbilden des Wetters zu schützen und eine gewisse Privatsphäre (einschließlich der Möglichkeit, private Gegenstände zu verwahren) gewährleistet. Voraussetzung für die Übernahme der Kosten ist aber, dass es sich um eine privat genutzte Unterkunft handelt. Kosten für gewerblich genutzte Räume werden nicht übernommen, auch wenn die Hilfebedürftigen sich tagsüber ausschließlich dort aufhalten (BSG, Urteil B 11b AS 3/05 vom 23.11.2006). Zu den Unterkünften gehören z.B.:

- Mietwohnungen
- Untermietzimmer
- Eigentumswohnungen
- Eigenheime
- Pensionen
- Wohnwagen / Wohnmobil
- Obdachlosenheime und
- Frauenhäuser.

22.5 Tatsächliche Entstehung von Aufwendungen

Da grundsätzlich nur Kosten für den aktuellen Unterkunftsbedarf übernommen werden, ist Voraussetzung, dass die Unterkunft tatsächlich genutzt wird und Kosten für eine Unterkunft entstehen. Auf die Rechtmäßigkeit der Nutzung kommt es nicht an (beispielsweise fehlende Untermieterlaubnis).

Kosten für eine Unterkunft entstehen nicht, wenn die Unterkunft unentgeltlich gewährt wird oder aber auch gewährt werden muss (unentgeltliche Aufnahme bei Bekannten, dinglich gesichertes unentgeltliches Wohnrecht).

Die Unentgeltlichkeit wird grundsätzlich im Rahmen der Prüfung der Hilfebedürftigkeit vermutet, wenn die Voraussetzungen des § 9 Abs. 5 SGB II (Haushaltsgemeinschaft mit Verwandten und Verschwägerten) vorliegen.

Grundsätzlich sind die tatsächlichen Aufwendungen der hilfebedürftigen Person berücksichtigungsfähig, soweit sie auf der Grundlage einer mit dem Vermieter getroffenen Vereinbarung beruhen und von der hilfebedürftigen Person tatsächlich gezahlt werden. Ausreichend ist also, dass die hilfebedürftige Person einer ernsthaften Mietzinsforderung ausgesetzt ist (BSG, Urteil B 14 AS 31/07 R vom 7.5.2009).

Eine Ausnahme hiervon ist lediglich für Fallgestaltungen zu erwägen, bei denen die Unwirksamkeit der getroffenen Vereinbarung entweder bekannt ist oder bekannt sein müsste. Schon nach dem Wortlaut des § 22 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 SGB II ist auf die „tatsächlichen Aufwendungen“ abzustellen. Der Träger des Grundsicherungsgelds kann sich nicht auf die Unwirksamkeit bestimmter Klauseln des Mietvertrages berufen und deshalb gegenüber den tatsächlich geleisteten Zahlungen Abzüge vornehmen. Schließlich würde infolge des Grundsatzes der Kopfteilung der Unterkunftskosten die Begrenzung der Leistungen für Unterkunft und Heizung auf rechtmäßig zu leistende Zahlungen auch Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft betreffen, die weder am Abschluss des Mietvertrages beteiligt waren, noch Kenntnis von dessen Inhalt haben.

Das Jobcenter führt keine rechtlichen Prüfungen von Mietverträgen und keine Rechtsberatungen durch. Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, die auf einer zivilrechtlich unwirksamen Grundlage beruhen, können und dürfen allerdings nicht dauerhaft aus öffentlichen Mitteln bestritten werden. Der Träger des Grundsicherungsgelds, der eine Vereinbarung über Unterkunftskosten für unwirksam hält, kann das Kostensenkungsverfahren nach § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II betreiben (BSG, Urteil B 4 AS 8/09 R vom 22.09.2009).

Das führt zu der Konsequenz, dass der/die Mieter/in sich in streitigen Fragen mit dem Vermieter in Verbindung setzen muss. Die Verantwortlichkeit für die von ihm/ihr eingegangenen Verpflichtungen liegt im Grundsatz bei dem/der Mieter/in selbst und nicht beim Träger des Grundsicherungsgelds. Sind Regelungen eindeutig unwirksam, so ist es der leistungsberechtigten Person grundsätzlich zumutbar, diese Unwirksamkeit gegenüber dem Vermieter geltend zu machen.

Der leistungsberechtigten Person sollte in einem solchen Fall mit einem Informationsschreiben der Rechtsstandpunkt und das vom Träger des Grundsicherungsgelds befürwortete Vorgehen gegenüber dem Vermieter verdeutlicht werden, mit welchem dem/der Mieter/in die Durchsetzung seiner/ihrer Rechte gegenüber dem Vermieter ermöglicht wird. Dabei ist die leistungsberechtigte Person darauf hinzuweisen, dass die Durchsetzung ihrer Rechte eigenverantwortlich erfolgen muss. Eine Ausnahme davon besteht, wenn nach den konkreten Umständen des Einzelfalls aufgrund des Kenntnisstands der leistungsberechtigten Person eine derartige Information entbehrlich ist. Hilfemöglichkeiten siehe Rd-Nr. 22.164.

22.6 Tatsächliche Nutzung der Unterkunft

Voraussetzung für die Gewährung von Leistungen nach § 22 SGB II ist die tatsächliche Nutzung der Unterkunft. Sie ist in Zweifelsfällen von der/dem Leistungsberechtigen darzulegen und zu beweisen.

Die tatsächliche Nutzung der Unterkunft bleibt auch bei kurzzeitigen Aufenthalten in einem Krankenhaus oder einer sonstigen Einrichtung oder einem Auslandsurlaubsaufenthalt, der den gewöhnlichen Inlandsaufenthalt unberührt lässt, bestehen.

Sie ist in der Regel auch gegeben bei gelegentlichem Aufenthalt oder Übernachtung bei Dritten. Dies ist nach den Gesamtumständen zu beurteilen. Heranzuziehen ist hierbei insbesondere der Energieverbrauch der/des Leistungsberechtigten, das Vorhandensein notwendiger Einrichtungsgegenstände wie z.B. einem Bett und einem Schrank und die Aufbewahrung persönlicher Gegenstände der/des Leistungsberechtigten in der Unterkunft wie z.B. Kleidung und Hygieneartikel.

Für die Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung bei Krankenhaus- oder Einrichtungsaufenthalt wird grundsätzlich auf die Regelung in § 7 Abs. 4 SGB II verwiesen.

22.7 Stationäre Unterbringung / Inhaftierung

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

Nicht alleinstehende Inhaftierte zählen nicht mehr zu den tatsächlichen Bewohnern/innen 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/innen über. Wird die Wohnung durch die Inhaftierung unangemessen, muss geprüft werden, ob das Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden muss. Abzuprüfen in diesem Zusammenhang ist, ob ein Leistungsbezug nach dem SGB II weiterhin vorliegt.

Hat allein die inhaftierte Person einen Leistungsanspruch nach dem SGB II begründet, kommt 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 Grund 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. Die alleinstehende antragstellende Person ist an das zuständige Sozialamt zwecks Prüfung einer Übernahme nach dem SGB XII zu verweisen.

22.8 Mietverträge zwischen Angehörigen

Bei der Prüfung, ob Wohnungskosten vorliegen, ist grundsätzlich ein tatsächlich abgeschlossener Mietvertrag entscheidend. Ein Mietvertrag kann aber wie alle schuldrechtlichen Verträge wirksam formfrei abgeschlossen werden, so dass auch aus mündlich abgeschlossenen Vereinbarungen Kosten für eine Unterkunft entstehen können.

Bei Verträgen zwischen Angehörigen kommt es darauf an, ob der zwischen Angehörigen abgeschlossene Mietvertrag einem Fremdvergleich standhält, wobei nicht alle Voraussetzungen aus dem Steuerrecht auch im Grundsicherungsrecht greifen. Bei einem

Fremdvergleich begründen Verträge zwischen nahen Angehörigen tatsächliche Aufwendungen im Rahmen eines Mietverhältnisses nur dann, wenn sie nach Inhalt und tatsächlicher Durchführung dem zwischen Fremden Üblichen entsprechen und, soweit sie inhaltlich diesem Fremdvergleich standhalten, auch dem Vertragsinhalt gemäß vollzogen werden (BSG, Urteil B 14 AS 31/07 R vom 07.05.2009).

Es ist also entscheidend, ob die leistungsberechtigte Person einer wirksamen und nicht dauerhaft gestundeten Mietzinsforderung ausgesetzt ist, also der entsprechende rechtliche Bindungswille der beteiligten Vertragsparteien. Bei Nichtzahlung der Miete droht regelmäßig Kündigung und Räumung der Unterkunft. Die eingenommenen Mieten müssen dem Finanzamt angezeigt werden, wobei dies aus Datenschutzgründen nicht durch das Jobcenter überprüft werden darf.

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 dem 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
- Mietquittungen (tatsächliche Zahlung der Miete)
- jährliche Nebenkostenabrechnungen.

22.9 Fälligkeit der Miete

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

22.10 Doppelte Mietkosten, Zweitwohnung

Unterkunftskosten können in der Regel nur für eine Unterkunft anerkannt werden, auch wenn die leistungsberechtigte Person zeitweise mehrere Unterkünfte angemietet hat. Entscheidend ist die vorrangig genutzte Unterkunft.

Ein Ausnahmefall ist nur anzunehmen, wenn bei einem notwendigen Wohnungswechsel die Mietzeiträume wegen Kündigungsfristen oder notwendiger Renovierungsarbeiten nicht nahtlos aufeinander abgestimmt werden können, so dass doppelte Mietaufwendungen nicht abgewendet werden können. Die Unvermeidbarkeit der doppelten Mietkosten ist in einer Einzelfallentscheidung zu begründen. Die Dauer sollte sehr kurz bemessen sein (max. bis zu einem Monat).

Die aus beruflichen Gründen notwendige Zweitwohnung fällt nicht unter die Bedarfe für Unterkunft und Heizung. Ggf. kann die Vermittlungsfachkraft Leistungen nach § 16 SGB II i.V.m. § 45 SGB III gewähren.

Die Führung eines getrennten Haushalts muss dabei zwingend erforderlich sein. Dies wird regelmäßig nur der Fall sein, wenn die betroffene Person nicht täglich pendeln kann und ihr ein Umzug nicht zumutbar ist.

In Anlehnung an § 140 SGB III kann als Orientierung genutzt werden:

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

22.10a Doppelte Mietkosten bei Frauenhausaufenthalt

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

Kann die betroffene Frau nicht mehr in ihre Wohnung zurückkehren und kündigt sie diese, so sind die Kosten für die Wohnung im Rahmen der Kündigungsfrist (max. 3 Monate) zu übernehmen (Doppelmiete).

Wohnte die Frau vor Einzug in das Frauenhaus außerhalb des Landkreises und ist auch für diese alte Wohnung für die Dauer der Kündigungsfrist eine (Doppel)Miete zu zahlen, so wird auch diese übernommen und über § 36a SGB II zur Erstattung angemeldet.

Wohnt eine Frau noch im Frauenhaus, hat aber eine neue Wohnung mit der erforderlichen Zusicherung des Jobcenters im Landkreis Celle angemietet, sollte die Gewährung der Wohnungserstausstattung mit anschließender Überweisung des bewilligten Betrages zügig (möglichst innerhalb von zwei Wochen) erfolgen (Bewilligungsbescheid an die Postfachadresse des Frauenhauses schicken!). Anschließend hat die Frau noch ein bis zwei Wochen Zeit, um die Ausstattung zu besorgen. Eine Doppelmiete fällt somit i.d.R. höchstens für einen Monat an.

22.11 weggefallen

22.12 weggefallen

22.13 Freies Wohnrecht und Nießbrauch

Unter dem Begriff „freies Wohnrecht“ ist die unentgeltliche Überlassung von Wohnraum zu verstehen. Die häufigste Form des „Nießbrauchs“ ist ein lebenslanges Recht, also 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/die Inhaber/in eines solchen dinglichen Wohnrechts seine/ihre 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 von einem Ehepaar und der Mutter der Ehefrau bewohnt. 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 im Grundbuch eingetragen.

Fallbeispiel 1:

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

- Ehepaar ist im Leistungsbezug, die Mutter nicht: Für das Ehepaar werden die Kosten in voller Höhe berücksichtigt.
- Die Mutter ist im Leistungsbezug, das Ehepaar nicht: Für die Mutter sind keine Bedarfe für Unterkunft und Heizung zu berücksichtigen.
- Ehepaar und Mutter sind im Leistungsbezug: Für das Ehepaar werden die verbrauchsabhängigen Kosten in voller Höhe berücksichtigt; für die Mutter sind keine Bedarfe für Unterkunft und Heizung zu berücksichtigen.

Fallbeispiel 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).

- Ehepaar ist im Leistungsbezug, die Mutter nicht: Für das Ehepaar sind die nach dem notariell beurkundeten Grundstücks-übertragungsvertrag durch die Mutter selbst zu

tragenden Kostenpositionen zu 2/3, die restlichen Kosten in voller Höhe zu berücksichtigen.

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

22.14 Abweichende vertragliche Vereinbarungen

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 leistungsberechtigte Personen 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.

Von Leistungsempfängern/innen nicht verursachte laufende Kosten werden nicht anerkannt. Kosten die üblicherweise der/die Eigentümer/in trägt können nicht als Unterkunftskosten vom Träger des Grundsicherungsgelds gefordert werden.

22.14a Mietminderung durch Dienstleistungserbringung

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

22.15 Möblierung

Bei Anmietung einer möblierten oder teilmöblierten Wohnung sind Zuschläge für die Möblierung nicht von den Bedarfen der Unterkunft abzusetzen, wenn die Wohnung nur mit der Möblierung anmietbar war und der Mietpreis sich auch unter deren Einschluss noch innerhalb des Angemessenheitsrahmens hält (BSG, B 14 AS 14/08 R vom 07.05.2009). Hier stellt die Vergütung / Entschädigung einen Teil des Mietzinses dar, den der/die Mieter/in an den Vermieter zahlen muss; das Entgelt gehört dann zum Mietzins. Es erfolgt auch kein Abzug aus dem Regelbedarf.

Soll durch die Zuschläge jedoch der Erwerb dieser Einrichtungsgegenstände erfolgen, werden sie nicht übernommen.

22.16 Untervermietung

Ein Untermietverhältnis begründet einen Anspruch auf Kostenübernahme für ein nachweisbar vereinbartes Nutzungsentgelt. Zur Vorlage einer Untermietgenehmigung der Vermieterin bzw. des Vermieters ist die leistungsberechtigte Person nicht verpflichtet.

Als Richtwert gilt die Höchstgrenze der Bruttokaltmiete nach dem Wohnungsmarktgutachten sowie der Heizkosten nach dem bundesweiten Heizspiegel entsprechend der Anzahl der in der BG der untermietenden Person lebenden Angehörigen.

Zur Anrechnung von Einnahmen aus einem Untermietverhältnis (z.B. zur Senkung der Unterkunftskosten) siehe 22.55 und 22.97.

Hinweis: Die Anforderung eines Hauptmietvertrages verstößt i.d.R. gegen den Datenschutz. Viele Jobcenter fordern Hauptmietverträge an, wenn die antragstellende Person bei nahen Verwandten zur Untermiete wohnt oder aufgrund einer engen Beziehung zwischen Haupt- und Untermieter/in Zweifel an der Ernsthaftigkeit der Mietforderung bestehen.

Die Jobcenter sehen es in diesem Zusammenhang als erforderlich an, den Sachverhalt im Sinne des § 20 SGB X besonders umfassend zu prüfen, um ein Scheingeschäft zwischen Mieter/in und Untermieter/in auszuschließen. Dies ist grundsätzlich nachvollziehbar. Die verpflichtende Anforderung des Hauptmietvertrages ist jedoch in den meisten Fällen unzulässig, da es an einer gesetzlichen Grundlage fehlt.

Der/Die Hauptmieter/in ist weder gegenüber dem Jobcenter noch gegenüber seinem/ihrem Untermieter/in zur Offenlegung oder gar Aushändigung des Hauptmietvertrages verpflichtet, wenn er/sie nicht selbst Leistungen nach dem SGB II empfängt. Es bestehen für ihn/sie keine Mitwirkungspflichten im Sinne des § 60 SGB I und keine Auskunftspflichten nach § 60 SGB II. Daher hängt der Erfolg der Anforderung des Hauptmietvertrages von der freiwilligen Mitwirkung des/der Hauptmieters/in ab.

Lehnt er/sie die Aushändigung oder Einsichtnahme in seinen/ihren Mietvertrag ab, können weder Untermieter/in, noch das Jobcenter eine Herausgabe erzwingen. Eine entsprechende Ablehnung der Herausgabe des Hauptmietvertrages darf nicht zu Lasten der antragsstellenden Person gehen. Leistungen nach dem SGB II dürfen nicht von der freiwilligen Mitwirkung eines Dritten abhängig gemacht werden.

Aus Datenschutzgründen darf die antragstellende Person auch nicht zur Anforderung des Hauptmietvertrages verpflichtet werden. Die Anforderung des Hauptmietvertrages führt zu einer Offenbarung ihres Leistungsbezuges. Gleichzeitig ist der Erfolg der Anfrage bei dem Vermieter ungewiss. Eine Verpflichtung zur Offenbarung des Leistungsbezuges kann nicht

angenommen werden, wenn der Erfolg von der freiwilligen Mitwirkung eines Dritten abhängt und damit fraglich ist. Etwas anderes gilt in Fällen, in denen der Hauptmietvertrag wirksamer Bestandteil des Untermietvertrages ist.

Im Übrigen gilt das Gleiche für den Vermieter. Auch dieser ist nicht zur Herausgabe des Hauptmietvertrages verpflichtet und auch hier gilt der Datenschutz.

22.17 Übernahme von Nutzungsgebühren und Tagessätzen (z.B. Obdachlosenheim, Frauenhaus)

Die Höhe der Kostenübernahme richtet sich jeweils nach den Nutzungsgebühren bzw. Tagessätzen der Einrichtung, allerdings nur insoweit, als in dem Betrag keine Kosten berücksichtigt sind, die bereits durch die Regelbedarfe abgedeckt werden (z.B. Strom). Werden die Stromkosten **nicht** extra ausgewiesen, ist kein Abzug der Kosten der Haushaltsenergie von den Bedarfen für Unterkunft zulässig (BSG-Urteil B 14 AS 151/10 R vom 24.11.2011).

Hinsichtlich der Leistungsgewährung an Personen, die in einem Frauenhaus Zuflucht suchen, sind die fachlichen Hinweise des Landkreises Celle zu den §§ 16a/36a SGB II zu beachten.

22.17a Wohnen mit ambulanter Betreuung

Es gibt Träger, die eine ambulante Betreuung z.B. nach der Jugendhilfe oder nach §§ 67/68 SGB XII anbieten. Hierbei wohnen die betreuten Personen in extra für sie angemieteten Wohnungen. Dabei bleibt der Träger Hauptmieter. Nach Beendigung der ambulanten Betreuung zieht die betreute Person in eine eigene Wohnung.

Die Wohnungen zur ambulanten Betreuung werden vom Träger dabei hauptsächlich nach der Lage gesucht und angemietet. Oft besteht zusätzlich ein weiteres Gebäude des Trägers mit stationärer Betreuung, z.B. Mutter-Kind-Einrichtung. In deren Nähe sollten die Wohnungen zur ambulanten Betreuung liegen. Oder es befinden sich mehrere Wohnungen in einem Haus.

Aus diesem Grund sind diese Wohnungen nicht nach den Angemessenheitskriterien nach dem SGB II ausgewählt. Daher kann von diesen Höchstgrenzen abgewichen werden.

22.18 Wohnwagen / Wohnmobil

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 die leistungsberechtigte Person 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 polizeilich 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 aus der Regelleistung gedeckt werden (BSG, B 14 AS 79/09 R vom 17.06.2010).

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 Instandhaltungskosten siehe 22.34).

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

22.19 Hotel / Pension

Die Übernahme von Bedarfen für Unterkunft und Heizung im Hotel oder in einer Pension kann nur erfolgen, solange eine Umquartierung der leistungsberechtigten Person aus den Räumen des Beherbergungsbetriebes nicht erfolgen kann.

Verköstigungskosten gehören nicht zu den Unterkunftskosten und sind abzuziehen.

22.20 Nicht zu Wohnzwecken genutzte Unterkunft

Bedarfe für Unterkunft und Heizung sind nur insoweit anzuerkennen, als die Unterkunft zu Wohnzwecken genutzt wird. Soweit eine Unterkunft z.B. zu Erwerbszwecken genutzt wird, sind die hierauf entfallenden Kosten bei der Bedarfsermittlung nach § 22 SGB II unberücksichtigt zu lassen. Dies gilt auch für die anteiligen Ausgaben für Wohnraum, der einem anderen entgeltlich oder unentgeltlich überlassen wird (z.B. Untermietvertrag).

22.21 Bestandteile der Bedarfe für Unterkunft und Heizung i.S.d. § 22 SGB II

Zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung i.S.d. § 22 SGB II gehören:

- die vertragliche Grundmiete (Kaltmietzins)
- ggf. Modernisierungszuschläge nach § 559 BGB, soweit diese zulässigerweise erhoben werden können,
- alle mietvertraglich geschuldeten Nebenkosten (kalte Betriebskosten), die mit der Unterkunft verbunden sind und zulässigerweise auf den Mieter umgelegt werden dürfen,
- Kosten der Instandhaltung des Mietobjekts, soweit diese mietvertraglich geschuldet und nicht bereits in der Regelleistung enthalten sind,
- die Kosten für Schönheitsreparaturen, soweit der Mieter vertraglich wirksam zur Übernahme verpflichtet ist,
- die Heizkosten und Heiznebenkosten (warme Betriebskosten).

22.22 Nebenkosten

Die Nebenkosten teilen sich auf in Betriebskosten (kalte Betriebskosten) und Heizkosten (warme Betriebskosten). Zu den Heizkosten gehören auch die Heiznebenkosten.

22.23 Kalte Betriebskosten

Zu den mietvertraglich geschuldeten kalten Betriebskosten gehören z.B. Grundsteuer, Gebäudebrandversicherung, Wasser- und Kanal-gebühren, Müllabfuhr, gemeinschaftliche Treppenbeleuchtung, Hausmeisterkosten, Wasser / Abwasser.

Ob Betriebskosten im Einzelnen rechtlich zulässig auf den Mieter umgelegt werden können, bestimmt sich nach § 2 der Betriebskostenverordnung. Hierunter fallen insbesondere:

- laufende öffentliche Lasten des Grundstücks,
- Kosten der Wasserversorgung (inkl. Anmietung von Wasserzählern, Wartung von Wassermengenreglern, Eichung, Wasseraufbereitung etc.)
- Kosten der Entwässerung (öffentliche Entwässerungsanlage, Grubenentleerung oder Kleinkläranlage)
- Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
- Kosten des Betriebs eines Personen- oder Lastenaufzuges,
- Kosten der Straßenreinigung,
- Kosten für den Winterdienst,
- Müllgebühren,
- Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung,
- Kosten der Gartenpflege,
- Kosten der allgemeinen Beleuchtung und Außenbeleuchtung,
- Beiträge zur Sach- und Haftpflichtversicherung,
- Kosten für maschinelle Wascheinrichtungen (Gemeinschafts-waschmaschinen
- Kosten des Hauswarts
- Niederschlagswassergebühr (ab 01.01.2015)
- Rauchmelder (ab 01.01.2015) siehe 22.23a

Die Höhe der laufenden Leistungen ergibt sich aus den Festsetzungen im Mietvertrag einschließlich der Anpassungen bei Nebenkostenabrechnungen. Zum Verfahren bei Nebenkostenabrechnungen siehe unter 22.79 ff.

22.23a Rauchmelder

Nach § 44 Abs. 5 NBauO gibt es seit dem 01.01.2016 eine Rauchwarnmelderpflicht (Übergangsregelung bis 31.12.2015). Danach müssen in einer Wohnung sämtliche Schlafräume, Kinderzimmer und Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, zwingend mit Rauchmeldern ausgerüstet werden. Die Anbringung an sich ist verfahrensfrei. Die Verpflichtung richtet sich an die Eigentümer/innen der Gebäude. Für die Sicherstellung

der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder sind die Mieter/innen verantwortlich, es sei denn, der/die Eigentümer/in übernimmt diese Verpflichtung selbst.

Zur Erfüllung der Vorschrift genügen batteriebetriebene Rauchwarnmelder, deren Leistungsmerkmale der DIN EN 14604 entsprechen. Für die Anbringung, die Funktionskontrolle und die Wartung von Rauchwarnmeldern ist die DIN 14676 maßgeblich, soweit die zu dem Gerät mitgelieferte Bedienungsanleitung dazu nichts aussagt. Die Regelung zur gesetzlichen Verpflichtung von Rauchwarnmeldern in Wohnungen soll dazu beitragen, die Anzahl von Brandopfern in Niedersachsen zu reduzieren.

Es gibt verschiedene Fallkonstellationen:

1. eLb ist Mieter/in einer Wohnung. BfU wird nach SGB II übernommen. Eigentümer/in hat Rauchmelder angebracht und legt die Anschaffungs- und Anbringungskosten (ggf. inkl. Batteriekosten) um. Diese werden im Rahmen der angemessenen BfU anerkannt (sofern nicht bereits eine Kostensenkung erfolgte).
2. eLb ist Mieter/in einer Wohnung. BfU wird nach SGB II übernommen. Eigentümer/in hat Rauchmelder angebracht. eLb beantragt Kostenübernahme für das Auswechseln der Batterien. Diese werden im Rahmen der angemessenen BfU anerkannt (sofern nicht bereits eine Kostensenkung erfolgte). Nachweis durch eLb.
3. eLb ist Mieter/in einer Wohnung. BfU wird nach SGB II übernommen. Eigentümer/in weigert sich Rauchmelder anzubringen. eLb möchte dies selbst erledigen und beantragt Kostenübernahme. Es erfolgt eine Beratung durch die Leistungsabteilung dahingehend, dass der/die Eigentümer/in verpflichtet ist Rauchmelder anzubringen. Sollte er/sie das nicht tun, so ist die Bauaufsicht vom Mieter/der Mieterin zu informieren (Ordnungswidrigkeit).
4. eLb ist Eigentümer/in einer Wohnung, lebt in dieser und muss erstmalig Rauchmelder anbringen. Da es sich bei erstmaliger Beschaffung von Rauchmeldern um eine Investition handelt, können diese Kosten nicht nach § 22 Abs. 2 SGB II anerkannt werden. Es erfolgt keine Übernahme der Kosten für die Anschaffung von Rauchmeldern. Hinweis: Die Investition ist steuerlich absetzbar.
5. eLb ist Eigentümer/in einer Wohnung und vermietet diese. Es erfolgt keine Übernahme der Kosten für die Anschaffung von Rauchmeldern Hinweis: Die Investition ist steuerlich absetzbar.

22.23b Avalprovision

Avalprovision ist die einem Bürgen (in der Regel einer Bank) zu zahlende Provision für die Übernahme der Bürgschaft. Da die Bank beim Avalkredit kein Geld i.S.v. liquiden Mitteln zur Verfügung stellt, werden keine Zinsen dafür berechnet; dagegen erhebt sie Provision. Diese Aval-(Bürgschafts-)provision enthält einen Verwaltungskosten- und einen Risikoprämienanteil.

Bei der auf eine Mietkautionsbürgschaft jährlich wiederkehrend zu entrichtenden Avalprovision handelt es sich um laufende Kosten einer Dienstleistung zur Aufrechterhaltung der Wohnung, deren Übernahme sich nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II und nicht nach § 22 Abs. 6 SGB II richtet.

Maßgeblich ist allein, dass die Kosten dem Zweck dienen, die Unterkunft zu sichern. Die Zahlung einer Avalprovision dient insoweit dem durch § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II sicherzustellenden Grundbedürfnis Wohnen, weil die Nichtzahlung der Provision zur Kündigung der Mietbürgschaft führen kann und die dann fehlende Mietsicherheit dem Vermieter zur fristlosen außerordentlichen Kündigung berechtigen würde.

Den Leistungsträger treffen Hinweis- und Beratungspflichten, sofern es kostengünstigere Gestaltungsmöglichkeiten (z.B. durch Übernahme der Mietkaution als Darlehen) gibt (vgl. LSG Niedersachsen-Bremen, Urteil L 11 AS 814/18 vom 26.11.2019).

22.24 Kabelanschluss

Kosten für einen Kabelanschluss oder Anschlussnutzungsgebühren betreffen den täglichen Lebensbedarf an Information und sind deshalb grundsätzlich aus dem Regelbedarf zu decken. Sie waren nach der Rechtsprechung grundsätzlich nur dann erstattungsfähig, wenn die Verpflichtung zur Zahlung durch den Mietvertrag begründet worden ist und somit die Aufwendungen rechtlich und tatsächlich mit der Unterkunft verknüpft sind (BSG, B 11b AS 31/06 R vom 19.3.2008 und B 14/7b AS 58/06 R vom 15.4.2008).

Mit dem am 01.12.2021 in Kraft getretenen Telekommunikationsmodernisierungsgesetz können Kabelgebühren für nach diesem Datum errichtete Verteilanlagen für Kabelfernsehen nicht mehr vom Vermieter im Rahmen der Betriebskosten auf die angeschlossenen Wohnungen umgelegt werden. Ab dem 01.07.2024 gilt dies auch für alle vor dem 01.12.2021 errichtete Verteilanlagen für Kabelfernsehen.

Dies bedeutet, dass bei Leistungsberechtigten nach dem SGB II, bei denen diese Kosten bislang Bestandteil der Betriebskosten und somit als Bedarf für Unterkunft und Heizung übernommen wurden, diese Aufwendungen spätestens ab dem 30.06.2024 mit Wegfall der Umlagemöglichkeit auch nicht mehr über die Bedarfe für Unterkunft und Heizung abgedeckt sind (sogenannte Wegfall des Nebenkostenprivilegs nach § 2 Punkt 15 BetrKV).

22.25 Pauschalmieten, Inklusivmieten, Heizkostenflatrate

Gemäß Urteil des Bundesgerichtshofs vom 19.07.2006 (VIII ZR 212/05) ist die Bildung einer Pauschalmiete bzw. Inklusivmiete bzw. pauschalen Bruttowarmmiete aus der Grundmiete, den kalten Nebenkosten und den Heizkosten nicht zulässig. Dementsprechend sind auch Heizkostenflatrates nicht erlaubt.

Gemäß § 2 der Heizkostenverordnung (HeizkV) hat der/die Gebäudeeigentümer/in die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser auf der Grundlage der Verbrauchserfassung nach Maßgabe der Heizkostenverordnung auf die einzelnen Nutzer/innen zu verteilen.

Es gibt aber bestimmte Ausnahmen (siehe § 11 der Heizkostenverordnung), insbesondere:

- Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt (z.B. Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Doppelhaus)
- Gebäude oder Gebäudeteile, deren Nutzung Personengruppen vorbehalten ist, mit denen wegen ihrer besonderen persönlichen Verhältnisse regelmäßig keine üblichen Mietverträge abgeschlossen werden (z.B. Alters- und Pflegeheime, Studenten- und Lehrlingsheime, Zimmervermietung, Untervermietung einzelner Zimmer, Wohngemeinschaften, Ferienwohnungen oder Vermietungen von Wohnraum zu vorübergehendem Gebrauch)
- wenn die Immobilie dem Passivhaus-Standard entspricht, also sehr wenig Energie benötigt (i.d.R. mit Wärmerückgewinnung, Wärme-dämmung)
- wenn die Energie überwiegend aus erneuerbaren Quellen stammt (z.B. Solar oder Geothermie); hierzu siehe auch Randnummer 22.74a Trautsch-Modell / Geothermie

Pauschalmieten bzw. Inklusivmieten aus Grundmiete und kalten Nebenkosten sind hingegen erlaubt. Kalte Betriebskosten können als Pauschale ohne Endabrechnung vereinbart werden (§ 556 Abs. 2 BGB).

22.25a (Kein) Abzug von Stromkosten, Kochfeuerung und Telefonkosten

Entscheidend im Fall einer vereinbarten Pauschal-/ Inklusivmiete ist, ob die einzelnen Mietbestandteile im Mietvertrag (pauschal) beziffert worden sind. Ist im Mietvertrag etwa geregelt, dass sich eine Inklusivmiete von 300 € aus 200 € Grundmiete, 60 € Betriebskostenpauschale, 20 € Stromkostenpauschale und 20 € pauschaler Telefonkostenbeteiligung zusammensetzt, sind nur 260 € für die Unterkunft anzuerkennen.

Wird eine Differenzierung im Mietvertrag demgegenüber nicht vorgenommen, also schlicht eine Pauschal-/ Inklusivmiete von 300 € vereinbart, und ist der Vermieter nicht in der Lage, eine gesonderte Kostenaufstellung für den Haushaltsstrom oder die Telefonkosten aufzustellen, ist nach der Rechtsprechung des BSG (B 14 AS 151/10 R vom 24.11.2011) die gesamte Miete zu übernehmen. Ein Abzug des in der Regelleistung enthaltenen Anteils für Haushaltsenergie oder Telefonnutzung erfolgt nicht. Dies gilt auch bei Untermietverhältnissen.

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung (BSG, Urteil vom 19.10.2010, Az.: B 14 AS 50/10 R) 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 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 BfU ist somit unter den oben genannten Voraussetzungen nicht vorzunehmen.

22.26 Garage / Stellplatz

Die Kosten für eine Garage oder einen Stellplatz sind in der Regel nicht zu übernehmen, es sei denn, die Wohnung ist ohne Garage nicht anmietbar und der Mietpreis hält sich bei fehlender Abtrennbarkeit der Garage noch innerhalb des Rahmens der Angemessenheit für den maßgeblichen Wohnort (BSG, B 7b AS 10/06 R vom 07.11.2006).

Sofern möglich soll die leistungsberechtigte Person den Stellplatz oder die Garage untervermieten. Eine Ausnahme gilt für die Leistungsberechtigten, die aus gesundheitlichen Gründen auf einen bei der Wohnung befindlichen Stellplatz oder eine Garage angewiesen sind.

22.27 Garten

Vergütungen für die Überlassung eines Hausgartens werden nicht übernommen, es sei denn, dass die Wohnung nicht ohne diese angemietet werden kann und sich die Mietkosten unter Einbeziehung dieser Vergütungen im Rahmen der angemessenen Kosten halten (vgl. LSG Berlin-Brandenburg, Urteil L 25 AS 535/16 vom 28.07.2016).

22.27a 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 BfU angemessen sind.

Bei Betreuungsleistungen in speziellen (Alten)Wohnungen ist die Angemessenheit der BfU in der Regel nicht gegeben.

22.27b Privathaftpflichtversicherung

Verlangt der Vermieter mit der Mietung einer Wohnung den Abschluss einer Privathaftpflichtversicherung von der Mieterin bzw. dem Mieter, werden deren Aufwendungen übernommen. Unter dem Begriff des Unterkunftsbedarfs lassen sich auch solche Zahlungsverpflichtungen fassen, die die Mieterin oder der Mieter aufgrund mietvertraglicher Vereinbarung gegenüber Dritten (der Versicherung) einzugehen hat, soweit ein hinreichender sachlicher Zusammenhang zur Anmietung der Wohnung vorhanden ist.

Bei den Kosten für die Privathaftpflichtversicherung handelt es sich um einen Bedarf für Unterkunft und Heizung, da die Mieterin oder der Mieter mit dem Abschluss dieser Versicherung oder ihrer Aufrechterhaltung eine mietvertragliche Verpflichtung erfüllt und ein hinreichend enger sachlicher Zusammenhang zur Gebrauchsüberlassung der Wohnung besteht (siehe Urteil B 4 AS 76/20R des BSG vom 30.06.2021).

Bei den Kosten für die Privathaftpflichtversicherung des/der Mieterin handelt es sich nicht um Betriebskosten i.S. der Betriebskostenverordnung (BetrKV). Zwar sind nach § 2 Nr. 13 BetrKV die Kosten einer "Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug" Betriebskosten. Dies betrifft allerdings schon nach dem Normwortlaut nur die vom Vermieter für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug abgeschlossene Haftpflichtversicherung, also die Versicherung, die für Schäden eintritt, die Dritten (einschließlich der Mieterin/des Mieters) durch das Gebäude oder die explizit genannten Einrichtungen entstehen.

22.28 Renovierungskosten / Schönheitsreparaturen

Schönheitsreparaturen / Renovierungen sind Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind. Dazu gehören etwa das Tapezieren oder das Streichen von Wänden, Decken oder Heizkörpern, das Streichen der Innentüren, sowie der Fenster und Außentüren von innen (BSG, B 11b AS 31/06 R vom 19.03.2008). Nicht dazu gehören z.B. das Verlegen von Teppichboden, Abschleifen und Versiegeln von Parkett oder das Fliesen von Wänden.

Instandhaltungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen gehen grundsätzlich zu Lasten des Vermieters, können aber vertraglich auf den/die Mieter/in umgelegt werden. Grundlage ist der Mietvertrag, der gegebenenfalls herangezogen werden muss.

Kosten für die Einzugs-, Zwischen- und Auszugsrenovierung und Schönheitsreparaturen fallen unter § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II (BSG, Urteil B 14 AS 66/11 R vom 06.10.2011). Sie sind im Rahmen der Angemessenheit zu übernehmen, wenn die Durchführung wirksam mietvertraglich vereinbart worden ist.

22.29 Einzugsrenovierung

Kosten, die zur Renovierung einer neuen Wohnung aufgewendet werden, um diese bewohnbar zu machen, sind keine Wohnungsbeschaffungskosten im Sinne des SGB II, sondern zählen zu den Bedarfen für Unterkunft nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II.

Ob die Einzugsrenovierung zur Herstellung der "Bewohnbarkeit" der Wohnung erforderlich ist, richtet sich nach dem "Ausstattungsstandard" im unteren Wohnungssegment. Es ist dabei von einem einfachen "Ausstattungsgrad" auszugehen (BSG Urteil B 7b AS 10/06 R vom 7.11.2006). Hierzu gehört auch im unteren Wohnungssegment eine Ausstattung der Wohnung mit einem einfachen Wand- und Fußbodenbelag. Wird eine Wohnung ohne derartige Ausstattungsmerkmale übergeben, ist die Einzugsrenovierung im Regelfall als zur Herstellung dieser Ausstattung objektiv erforderlich anzusehen.

Bezüglich der Einzugsrenovierung erfolgt die Prüfung in drei Schritten: Zunächst ist festzustellen, ob die Einzugsrenovierung im konkreten Fall erforderlich ist, um die Bewohnbarkeit der Unterkunft herzustellen. Im Anschluss ist zu ermitteln, ob eine Einzugsrenovierung ortsüblich ist, weil keine renovierten Wohnungen in nennenswertem Umfang zur Verfügung stehen. Dies ist im Landkreis Celle grundsätzlich zu bejahen. Schließlich ist zu überprüfen, ob die Renovierungskosten der Höhe nach im konkreten Fall zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnsegment angemessen sind (BSG, B 4 AS 49/07 R vom 16.12.2008).

Zur Höhe der angemessenen Kosten für eine Einzugsrenovierung siehe Nr. 22.31 – Notwendigkeit und Umfang der Renovierung.

Es werden keine Einzugsrenovierungen übernommen, wenn der neuen Wohnung nicht (auch nicht nachträglich) zugesichert wurde, weil entweder der Umzug nicht erforderlich war oder die Kosten für die neue Wohnung nicht angemessen sind.

22.30 Zwischen- und Auszugsrenovierung

Ist eine Mieterin oder ein Mieter von Wohnraum laut Mietvertrag zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet, so liegt ein entsprechender Bedarf vor, wenn aus der Sicht eines objektiven Betrachters Renovierungsbedarf besteht.

Da der Vermieter nicht verlangen kann, dass die Arbeiten von einem Fachmann ausgeführt werden, ist daher die Eigenleistung oder die Hilfe von Bekannten vorrangig, so dass sich die Kosten im Wesentlichen auf das Material beschränken.

Die angemessenen Kosten für die Zwischenrenovierung werden nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II übernommen, unabhängig davon, ob die Wohnung angemessen ist oder nicht oder eine Kostensenkungsaufforderung ergangen ist.

Die angemessenen Kosten für die Endrenovierung werden übernommen, sofern ein Umzug erforderlich ist.

22.31 Notwendigkeit und Umfang der Renovierung

Eine Übernahme der Renovierungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Abnutzungszustand der Wohnung eine entsprechende Renovierung erfordert. Bei

Auszugsrenovierungen muss zudem der Wechsel in eine andere Wohnung notwendig und zugesichert worden sein.

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.

Die Notwendigkeit und der Umfang sind durch Hausbesuch festzustellen. Unter Beachtung des Selbsthilfegrundsatzes müssen sich die Leistungsberechtigten darum bemühen, die notwendigen Arbeiten selbst oder mit Hilfe von Freunden / Familie auf unentgeltlicher Basis durchzuführen. Hiervon ist nur in Ausnahmefällen abzuweichen.

In begründeten Einzelfällen (gesundheitliche, altersbedingte Einschränkungen) kann professionelle Hilfe in Anspruch genommen werden. In diesen Fällen sind entsprechende Nachweise vorzulegen (z.B. ärztliches Attest). Da zu jeder BG mindestens eine erwerbsfähige Person angehört, dürfte dies i.d.R. nicht notwendig sein. Für den Fall, dass keine andere Möglichkeit als die Beauftragung einer Firma in Betracht kommt, sind von der leistungsberechtigten Person drei Kostenvoranschläge einzuholen, wobei i.d.R. dem günstigsten Anbieter der Vorzug zu geben ist.

Die Kosten orientieren sich am Umfang der für notwendig erachteten Arbeiten. Die Materialien müssen einfachen Ansprüchen genügen. Sofern nur Teile der Wohnung betroffen sind, beschränkt sich die Leistung auf diese.

Die notwendigen Leistungen werden auf Antrag erbracht. Die Verwendung der bewilligten Leistungen ist grundsätzlich nicht nachzuweisen (ausgenommen dann, wenn sich begründete Zweifel an der ordnungsgemäßen Verwendung ergeben).

Raufaser Rolle 25 x 0,53m	5 €
Tapete Rolle 10,05 x 0,53m (statt Raufaser und Farbe)	5 €
Wandfarbe 10l für 50-60m²	25 €
Lack 750ml für 10m²	15 €
Renovierungszubehör inkl. Kleister	15 €

22.32 Schlussrenovierung nach dem Tod

Die Schlussrenovierung nach dem Tod stellt eine Nachlassschuld dar (§ 1967 BGB), für die die Erben haften. Ein Anspruch der Erben gegen den Träger des Grundsicherungsgelds besteht nicht.

22.33 Reparatur- / Instandhaltungskosten / Kleinreparaturen

Zu den Kosten für „Reparatur“ bzw. „Instandhaltung“ zählen speziell solche Aufwendungen, die in einer Mietwohnung üblicherweise auch außerhalb von Schönheitsreparaturen anfallen. Die laufende Instandhaltung der vermieteten Wohnung obliegt nach dem Gesetz grundsätzlich dem Vermieter. Nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB ist grundsätzlich der Vermieter verpflichtet, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten.

Reparaturen aufgrund vertragsgemäßen Gebrauchs bzw. ein altersbedingter Verschleiß gehen zu Lasten des Vermieters.

Die Instandhaltungspflicht kann jedoch in begrenztem Rahmen teilweise durch eine so genannte Kleinreparaturklausel / Bagatellschadensklausel im Mietvertrag dem/der Mieter/in auferlegt werden. Der/Die Mieter/in ist grundsätzlich nicht zur Zahlung von Kleinreparaturen verpflichtet, wenn im Mietvertrag keine solche Klausel vereinbart worden ist oder die vereinbarte Klausel unwirksam ist.

Im Mietvertrag muss ein Höchstbetrag für einzelne Reparaturen festgelegt sein. Die Obergrenze für einzelne Kleinreparaturen beträgt 75 Euro. Das Amtsgericht Braunschweig hat auch schon 100 Euro akzeptiert (Urteil 116 C 196/05 vom 29.03.2005). Alles was teurer ist, ist keine Kleinreparatur. In der Mietvertragsklausel muss außerdem auch eine Obergrenze enthalten sein für alle Kleinreparaturen innerhalb eines Jahres. Der/Die Mieter/in muss danach in einem Jahr höchstens 150 - 200 Euro für alle angefallenen Kleinreparaturen oder maximal 6 bis 8 Prozent der Jahresmiete zahlen.

Der/Die Mieter/in darf nicht selbst zur Reparaturvornahme verpflichtet werden, sondern nur zur Übernahme der Kosten. Auch die Beauftragung der Handwerker ist generell vom Vermieter vorzunehmen.

Im Mietvertrag darf keine anteilige Kostenübernahme vereinbart werden. Beispiel: Mieter beteiligt sich bis zu maximal 75 Euro an der Reparatur. Eine derartige Klausel ist nicht zulässig.

Die Kleinreparaturklausel darf sich nur auf solche Teile der Mietwohnung beziehen, die der/die Mieter/in direkt und häufig nutzt. So zum Beispiel Wasserhahn, Licht- und Klingelanlage, Fenster- und Türverschlüsse oder Heizkörper. Eine unangemessene Benachteiligung würde vorliegen, wenn der/die Mieter/in für Gegenstände zahlen soll, die er/sie nicht direkt nutzt.

Grundsätzlich besteht ein Anspruch auf Übernahme der Bedarfe für Unterkunft nur, soweit der Bedarf nicht dadurch anderweitig gedeckt ist, dass bestimmte Kosten bereits von der Regelleistung gemäß § 20 SGB II umfasst sind. Sowohl der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS), als auch der Begründung zur Regelsatzverordnung (RSV) ist zu entnehmen, dass Anteile für Reparatur und Instandhaltung der Wohnung in die Bemessung der Regelleistung eingeflossen sind (s.a. BSG, Urteil B 4 AS 49/07 R, Rn. 18 vom 16.12.2008). Im Rahmen der Instandhaltung anfallende Kleinreparaturen gehören somit nicht zu den Bedarfen für Unterkunft, sondern sind aus der Regelleistung zu finanzieren (Sächsisches LSG, Beschluss L 7 AS 536/11 NZB vom 03.04.2014).

Anders sieht es aus bei einem mietvertraglich vereinbarten monatlichen Anteil für Instandhaltungskosten für vom Vermieter übernommene Schönheitsreparaturen. Hier ist der jeweils genannte Betrag Bestandteil der Einzelmiete. Die Aufwendungen für die Miete einschließlich des Zuschlags für Instandhaltungskosten bzw. Schönheitsreparaturen gehören zu den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung i.S. des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II. Hier darf kein Abzug der in der Regelleistung bereits enthaltenen Anteile vorgenommen werden.

Zwar besteht grundsätzlich ein Anspruch auf Übernahme der Bedarfe für Unterkunft nur, soweit der Bedarf nicht dadurch anderweitig gedeckt ist, dass bestimmte Kosten bereits von der Regelleistung gemäß § 20 SGB II umfasst sind. Weiter trifft es zu, dass sowohl der EVS, als auch der Begründung zur RSV (BR-Drucks 206/04) entnommen werden kann, dass Anteile für "Reparatur und Instandhaltung der Wohnung" in die Bemessung der Regelleistung eingeflossen sind. Diese Anteile für "Reparatur und Instandhaltung der Wohnung" können aber nicht mit den in der Miete enthaltenen Aufwendungen für "Instandhaltungskosten für vom Vermieter übernommene Schönheitsreparaturen“ gleichgesetzt werden (BSG, Urteil B 11 AS 31/06 R vom 19.03.2008).

Zu den Instandhaltungskosten bei Eigenheimbesitzern siehe 22.46 ff.

22.34 Schadensersatzansprüche / Beschädigung der Mietsache

Ist ein Schaden von dem/der Mieter/in schuldhaft verursacht worden, dann muss er/sie diesen Schaden auch voll selbst ersetzen. Ebenfalls hat der/die Mieter/in für Schäden an Gegenständen einzustehen, die er/sie (eigenmächtig) selbst oder durch Handwerker eingebaut hat (Beispiel: Gasetagenheizung). In diesem Fall muss der/die Mieter/in auch die Kosten für Wartung und Reparaturen selber tragen, es sei denn, der Mietvertrag enthält hierzu eine andere Regelung.

Schadensersatzansprüche des Vermieters und Kosten für weitergehende Reparaturen wegen Beschädigung der Mietsache (z.B. beschädigte Schlösser, Waschbecken, „Vermüllung“ der Wohnung etc.) gehören nicht zum Unterkunftsbedarf, denn notwendig ist nur der Unterkunftsbedarf, der der leistungsberechtigten Person bei ordnungsgemäßer Wohnnutzung entsteht.

Soweit sich ein/e Leistungsempfänger/in durch vertragswidriges Verhalten dem Vermieter gegenüber ersatzpflichtig macht, liegt die Durchsetzbarkeit derartiger Ersatzansprüche im Risikobereich des Vermieters (SG Dresden, S 23 AS 692/05 ER vom 15.08.2005).

Für Schäden, die schuldhaft durch einen unsachgemäßen Gebrauch der Mietsache verursacht wurden, haftet der/die Mieter/in nach den allgemeinen Grundsätzen des Schadenersatzes. Schadenersatzforderungen sind keine Bedarfe für Unterkunft nach § 22 SGB II.

22.35 Vertragsgemäßer Zustand der Wohnung

Die Räume müssen bewohnbar übergeben werden. Dies setzt voraus, dass die Wohnung über einen Wasseranschluss mit genießbarem, den Gesundheits- und Hygieneanforderungen entsprechendem Trinkwasser verfügt, dass Stromleitungen vorhanden sind, wie sie zur Führung eines Haushalts benötigt werden und dass die Wohnung mit einem WC ausgestattet ist. Weiter ist erforderlich, dass Wände und Decken tapeziert / gestrichen oder tapezierfähig / streichfähig sind und dass Fenster und Türen schließen. Zudem muss entweder ein Fußbodenbelag vorhanden oder aber der Fußboden für die Verlegung von Fußbodenbelag geeignet sein. Schließlich muss die Wohnung frei von Schmutz, Unrat und Ungeziefer sein.

Die Pflicht zur Mangelbeseitigung besteht auch hinsichtlich solcher Mängel, die bereits beim Vertragsschluss vorhanden waren. Die Kenntnis des Mieters hat zwar den Verlust der Gewährleistungsrechte zur Folge; der Erfüllungsanspruch wird hierdurch aber nicht tangiert. Etwas Anderes kann gelten, wenn sich die Parteien darauf geeinigt haben, dass der beim Vertragsschluss gegebene Zustand vertragsgemäß sein soll.

22.36 Einlagerungskosten

Die Unterkunft dient dem Schutz vor Witterung und Erhalt der Privatsphäre einschließlich der Unterbringung persönlicher Gegenstände. Ist letzteres in der Wohnung nicht möglich, können zusätzliche Kosten für die Einlagerung in gesonderten Räumen bis zur Angemessenheitsgrenze übernommen werden. Die Kosten für Bruttokaltmiete und

Einlagerung sind als angemessen anzuerkennen, wenn sie in der Summe innerhalb der Höchstwerte liegen.

Es gilt die Angemessenheitsgrenze des Wohnortes, nicht des Einlagerungsortes (BSG, B 4 AS 1/08 R vom 16.12.2008).

Einlagerungskosten können unter folgenden Voraussetzungen, die gleichzeitig vorliegen müssen, zu den Bedarfen für Unterkunft gehören:

- Die im Übrigen bewohnte Unterkunft reicht nicht aus, um angemessenen Hausrat und persönliche Gegenstände unterzubringen. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn weder innerhalb (z.B. Abstellkammer) noch außerhalb (z.B. Kellerraum, Dachboden) der Unterkunft Abstellraum zur Verfügung steht.
- Die eingelagerten Gegenstände müssen den persönlichen Grundbedürfnissen des Leistungsberechtigten oder dem Wohnen dienen. Das ist insbesondere bei Kleidung und Hausratsgegenständen des Leistungsberechtigten der Fall, die dem Pfändungsschutz des § 812 ZPO unterliegen.
- Der Ort der Einlagerung muss so nahe an der im Übrigen bewohnten Unterkunft gelegen sein, dass die Erreichbarkeit durch die leistungsberechtigte Person gewährleistet ist. Davon ist auszugehen, wenn sich der Lagerraum im Gebiet des Landkreises Celle befindet. Einlagerungskosten für Lagerraum, der sich außerhalb des Landkreises Celle befindet, können nur im Ausnahmefall übernommen werden, wenn die Erreichbarkeit durch die leistungsberechtigte Person begründet wird.
- Die (isolierte) Miete für den zusätzlichen Lagerraum darf gemessen am Wert der eingelagerten Güter nicht unwirtschaftlich sein. Die Wirtschaftlichkeit richtet sich nach Art, Wert und Menge der eingelagerten Güter sowie der Dauer der geplanten Einlagerung (z.B. keine unbefristete Einlagerung eines einzelnen Stuhls für eine Miete des Lagerraums in Höhe von 100 Euro im Monat).

Einlagerungskosten können lediglich monatlich und nicht für mehrere Monate im Voraus gewährt werden.

Eine Kostenübernahme ist ausgeschlossen, wenn

- Gegenstände aufgrund einer Sammlerleidenschaft oder unvernünftiger Vorratshaltung nicht in der Unterkunft Platz finden oder
- es sich um Luxusgegenstände oder um solche Gegenstände handelt, die die leistungsberechtigte Person als nicht geschützte Vermögensgüter vor der Inanspruchnahme von Leistungen der Grundsicherung verwerten muss.

22.37 Wohngemeinschaften (WG)

Grundsätzlich gilt: keine BG = WG ➔ aber Ausnahmen!

Bei Wohngemeinschaften aus Verwandten / Verschwägerten ist § 9 Abs. 5 SGB II zu beachten (siehe dazu fachliche Hinweise zu § 9).

Jede Bedarfsgemeinschaft in der Haushaltsgemeinschaft (= Wohngemeinschaft) ist für sich 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 den Leistungsberechtigten

die üblichen Mietrichtwerte zu, die für sie auch in einer eigenen Wohnung als angemessen gelten.

Die Angemessenheitsprüfung hat lediglich für die Mitglieder der einzelnen Bedarfsgemeinschaften zu erfolgen, die sich im Leistungsbezug befinden. 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 (BSG, B 14/11b AS 61/06 R vom 18.06.2008, BSG, B 14 AS 73/08 R vom 18.02.2010).

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 BG.

Sofern ein Kind unter 25 Jahren aufgrund eigenen Einkommens aus Erwerbstätigkeit nur aus dem Leistungsbezug fällt, weil das Einkommen den (geringen) Kopfanteil an der Miete deckt, jedoch bei Bezug einer eigenen Wohnung aufgrund der dann viel höheren Miete bedürftig wäre, ist keine eigene Wohnung für dieses Kind zu gewähren.

Die absolute Zahl der Nutzer einer Wohnung erlangt lediglich Bedeutung bei der Aufteilung der tatsächlichen Wohnungskosten (kopfteilig), sofern keine anderweitigen Vereinbarungen getroffen wurden (siehe auch 22.57).

Durch die kopfteilige Aufteilung ist der BfU oft niedriger, als wenn jede Bedarfsgemeinschaft eine eigene Wohnung bewohnt. Auch bei Untermietverträgen ist dies i.d.R. der Fall.

Besteht bei in Wohngemeinschaft / Haushaltsgemeinschaft lebenden Personen ein Hauptmietvertrag, welcher zwischen allen potentiellen Mietern/innen (allen in der Wohn- bzw. Haushaltsgemeinschaft lebenden Personen) und dem Vermieter ohne eine konkrete Aufteilung der Gesamtkosten abgeschlossen wurde, sind die Gesamtbedarfe für 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 Trägers des Grundsicherungsgelds vorliegen). Zu Untermiete siehe auch 22.16, 22.55 und 22.97.

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

Der entscheidende Unterschied zur Wohngemeinschaft ist bei einer Bedarfsgemeinschaft derjenige, dass die übrigen Mitbewohner typischerweise in engster Verbundenheit zum Leistungsberechtigten 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, dass 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 nutzen (vgl. BSG, Urteil vom 7. Mai 2009 – B 14 AS 14/08 R).

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:

- Familie mit Kindern; ein Kind ist 25 Jahre alt
- Familie mit Oma im Haushalt
- Bruder und Schwester leben zusammen
- Freunde / Freundinnen leben zusammen
- Hauptmieter/in nimmt Untermieter/in zur Kostensenkung

Paare, die (noch) keine Verantwortungs- und Einstehensgemeinschaft bilden, sind nach der gängigen Rechtsprechung ebenfalls eine Wohngemeinschaft. Eine Verantwortungs- und Einstehensgemeinschaft wird vom Leistungsträger jedoch u.a. regelmäßig angenommen, wenn die Partner/innen länger als ein Jahr zusammenleben. Diese Vermutung muss durch entgegenstehende Beweise von den leistungsempfangenden Personen widerlegt werden.

Sofern ein Paar zusammenziehen möchte, ist es daher entsprechend zu beraten, dass es zwar erst als WG anerkannt wird, aber nach einem Jahr als BG angesehen und zur Kostensenkung aufgefordert wird. Die einjährige Karenzzeit ist dann ebenfalls abgelaufen.

Bezüglich der Zusicherung bei Wohngemeinschaften siehe Rand-Nummer 22.110a!

22.38 Mietvertragsausfertigungsgebühr

Mieter/innen 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.

22.39 Verträge zu Lasten des Sozialleistungsträgers

Ein unzulässiger Vertrag zu Lasten Dritter liegt dann vor, wenn durch ihn unmittelbar eine Rechtspflicht eines am Vertrag nicht beteiligten Dritten - ohne seine Autorisierung - entstehen soll (BGH, V ZB 48/02 vom 23.01.2003). Bezwecken die Parteien mit ihrer Vereinbarung ausschließlich einen Dritten zu täuschen und einer Partei ihr nicht zugedachte Vorteile zu verschaffen oder den Dritten an der Wahrnehmung seiner Rechte zu hindern, kann die Vereinbarung allein wegen dieses Zwecks sittenwidrig sein.

Gleiches gilt für einen Vertrag, durch den die Vertragsparteien einen Dritten durch bewusstes Zusammenwirken schädigen (BGH, III ZR 60/11 vom 02.02.2012, BGH, II ZR 10/95 vom 18.03.1996). Mit den guten Sitten kann ferner ein Geschäft unvereinbar sein, wenn es nur dazu dient, private Lasten auf die Allgemeinheit abzuwälzen, insbesondere die sonst nicht gegebenen Voraussetzungen für die Zuwendung öffentlicher Mittel zu schaffen (BGH, VII ZR 2/67 vom 27.03.1969).

So können z.B. Vereinbarungen / (Ehe)Verträge, durch die Verlobte oder Eheleute für den Fall ihrer Scheidung auf nachehelichen Unterhalt verzichten, nach deren von Inhalt, Beweggrund und Zweck bestimmtem Gesamtcharakter gegen die guten Sitten verstoßen, falls die Vertragschließenden dadurch zumindest grob fahrlässig eine Unterstützungsbedürftigkeit zu Lasten des Sozialleistungsträgers herbeiführen, auch wenn sie dessen Schädigung nicht beabsichtigen.

Eine Unterhaltsabrede kann weiterhin sittenwidrig sein, wenn die Ehegatten damit auf der Ehe beruhende Familienlasten objektiv zum Nachteil des Sozialleistungsträgers regeln (BGH, IVb ZR 22/84 vom 24.04.1985 und BGH, XII ZR 157/06 vom 05.11.2008).

Aber auch Mieterhöhungsvereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter/in (§ 557 BGB), die während des laufenden Mietverhältnisses eingegangen werden, können zu Lasten des Sozialleistungsträgers gehen und daher sittenwidrig sein.

22.40 Selbst bewohntes Eigenheim / Eigentumswohnung

Im Vergleich zu Mietwohnungen bestehen bei selbst genutztem Wohneigentum (Eigenheimen und Eigentumswohnungen) Besonderheiten. Zum einen entstehen hier teilweise andere Kosten, zum anderen schützt § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II i.d.F. bis 31.12.2022 bzw. § 12 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 SGB II i.d.F. ab 01.01.2023 das selbst genutzte Wohneigentum. Soweit festgestellt wird, dass das selbst genutzte Wohneigentum aufgrund seiner Größe geschütztes Vermögen ist, muss geprüft werden, in welchem Umfang die Bedarfe für Unterkunft und Heizung zu übernehmen sind.

Die vermögensmäßige Angemessenheit eines Eigenheims indiziert nicht automatisch die Angemessenheit der BfU für dieses Eigenheim i.S.d. § 22 SGB II:

Die tatsächlichen Aufwendungen setzen sich zusammen aus den mit dem selbstgenutzten Wohneigentum verbundenen Belastungen. Dazu gehören

- Schuldzinsen, soweit sie mit dem Eigenheim oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen,
- unter bestimmten Voraussetzungen Tilgungsleistungen (nur Ausnahmefälle siehe Rd-Nr. 22.43).
- übliche Nebenkosten (entsprechend den Nebenkosten einer Mietwohnung),
- öffentliche Lasten / Anliegerbeträge,
- der nachgewiesene tatsächlich anfallende Erhaltungsaufwand,
- im Falle von Eigentumswohnungen auch das monatliche Hausgeld inklusive einer beschlossenen Instandhaltungsrücklage.

22.41 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. Die leistungsberechtigte Person 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 ersichtlich ist. Der Zinsenanteil des letzten Monats des Vorjahres (Dezember) wird für das Folgejahr zur Grundlage genommen.

Als Maßstab für die Angemessenheit von Schuldzinsen und dauernden Lasten gilt die ortsübliche Vergleichsmiete einer Mietwohnung (Bruttokaltmiete).

22.42 Schuldzinsen bei getrenntlebenden Eigentümern/innen

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/innen jeweils als Gesamtschuldner/innen haften, ist die Bank berechtigt, sich auch nur an eine/n Schuldner/in zu wenden, der/die 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 (SG Dresden, S 3 AS 2611/09 vom 30.05.2011).

22.43 Tilgungsraten

Tilgungsraten für Darlehen, die zum Bau oder Erwerb eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung aufgenommen worden sind, können grundsätzlich nicht berücksichtigt werden. Sie dienen der Vermögensbildung.

Nur in besonderen, sehr seltenen Ausnahmefällen kann eine Berücksichtigung von Tilgungsleistungen als Bedarfe für Unterkunft erfolgen (BSG, B 14/11b AS 67/06 R vom 18.06.2008). Ein solcher Ausnahmefall liegt nicht schon dann vor, wenn die Finanzierungskosten der Eigentümerin oder des Eigentümers insgesamt die Höhe der Gesamtkosten einer angemessenen Mietwohnung nicht übersteigen. Umstände, die eine private Vermögensbildung durch öffentliche Gelder in den Vordergrund treten lassen, stehen der Annahme eines Ausnahmefalles entgegen.

Der Gesetzgeber räumt dem Erhalt der Wohnung allgemein einen hohen Stellenwert ein. Erforderlich für eine eventuelle Übernahme ist daher, dass die Kosten in Form von Tilgungsleistungen zur Erhaltung des Wohneigentums unvermeidbar sind. Die Leistungsberechtigten müssen deshalb vor einer Inanspruchnahme staatlicher Leistungen alles unternehmen, um die Tilgungsverpflichtung während des Bezugs von Grundsicherungsleistungen so niedrig wie möglich zu halten.

Folgende Voraussetzungen müssen für eine Übernahme von Tilgungsleistungen erfüllt sein:

- Es muss sich um angemessenes Wohneigentum im Sinne des § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II i.d.F. bis 31.12.2022 bzw. § 12 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 SGB II i.d.F. ab 01.01.2023 handeln (Tilgungsleistungen für nicht geschützte Immobilien können also in keinem Fall berücksichtigt werden).
- Es müssen alle Möglichkeiten zur Aussetzung oder Verminderung der Tilgungsleistungen (Tilgungsaussetzung, -herabsetzung oder -streckung) ausgeschöpft sein, d.h. die Tilgungsleistungen müssen zur Erhaltung des Wohneigentums unvermeidbar sein. Entsprechende Negativerklärungen der Darlehensgeber müssen vorliegen.
- Das Wohneigentum muss bereits weitestgehend finanziert sein, so dass die Übernahme von Tilgungsraten nicht mehr dem Aufbau, sondern dem Erhalt bereits bestehender Vermögenswerte dient.
- Die Höchstgrenzen der abstrakt angemessenen Kosten einer Mietwohnung (Bruttokaltmiete) dürfen inkl. der Tilgungsleistungen nicht überschritten werden.

Wenn in diesen Fällen trotz zuschussweiser bewilligter Tilgungsleistungen noch ein ungedeckter Tilgungsbetrag verbleibt, kann dieser ggf. als Darlehen nach § 22 Abs. 8 SGB II übernommen werden. Voraussetzung für eine solche Schuldenübernahme ist jedoch, dass die leistungsempfangende Person nach einer Überbrückungszeit zur weiteren Rückzahlung des Darlehens in der Lage ist (OVG Bremen, S 2 B 203/08 vom 20.05.2008).

Entscheidungen über die Berücksichtigung von Tilgungsleistungen sind in Abstimmung mit der Teamleitung zu treffen. Sie sind ausführlich zu begründen. Entsprechende Nachweise zur Unvermeidbarkeit der Tilgungsübernahme sind zur Akte zu nehmen.

Monatliche Tilgungsraten zur Zahlung eines zinslos gestundeten Kaufpreises für ein während des Bezugs von steuerfinanzierten Sozialleistungen ohne Eigenkapital erworbenes - selbst genutztes Hausgrundstück sind nicht als Unterkunftskosten gem. § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II zu berücksichtigen (BSG, B 14 AS 79/10 R vom 07.07.2011).

22.44 Kalte Betriebskosten

Analog zu Mietwohnungen sind die kalten Betriebskosten als Bedarf nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II zu berücksichtigen (siehe 22.23).

22.45 Öffentliche Lasten / Anliegerbeträge

Die mit dem Grundstück verbundenen Kosten für die Anliegerbeiträge, wenn sie öffentliche Lasten darstellen (Festsetzung mit Bescheid), sind im Rahmen des § 22 Abs. 1 S.1 SGB II, soweit angemessen, zu übernehmen, da sich der/die Hauseigentümer/in ihnen nicht entziehen kann. Dazu gehören insbesondere:

- Grundsteuer
- Straßenausbaubeiträge
- Erneuerung oder Ausbesserung des Kanalhausanschlusses
- Oberflächenentwässerung
- Niederschlagswassergebühr

Die Gemeinde kann Ansprüche aus der Erhebung von Straßenbau- und Kanalanschlussbeiträgen auf Antrag ganz oder teilweise stunden, niederschlagen, erlassen oder eine Ratenzahlung vereinbaren. Ggf. kommt eine Sicherheitsleistung in Betracht, z.B. die Bestellung erstrangiger Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden an Grundstücken oder Erbbaurechten zugunsten der Gemeinde.

Dies steht allein im Ermessen der Gemeinde.

Soweit solche Kosten in einer Summe fällig werden, sind sie als tatsächlicher aktueller Bedarf im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit zu berücksichtigen, nicht aber auf längere Zeiträume zu verteilen (außer Grundsteuer). Dabei ist analog zur Angemessenheitsprüfung von Instandhaltungskosten ein Zeitraum von einem Jahr zu betrachten. In die Angemessenheitsprüfung (Bruttokaltmiete) werden alle im Jahreszeitraum anfallenden Kosten - mit Ausnahme der Heizkosten - einbezogen.

Sind Beiträge erhoben worden und sind diese schon beim Erwerb des Grundstücks fällig gewesen, gehören sie zu den Grundstückserwerbskosten. Mit ihnen ist das erworbene Grundstück bereits bei Erwerb belastet. Kosten für den Grunderwerb sind jedoch nur in Höhe der ggf. zu zahlenden Schuldzinsen vom Leistungsträger zu übernehmen, da die mit der Tilgung eintretende Minderung der auf dem Wohneigentum ruhenden Belastungen jedoch bei wirtschaftlicher Betrachtung zu einer Mehrung des Vermögens der Eigentümerin bzw. des Eigentümers führt.

22.46 Instandhaltungskosten / Erhaltungsaufwand

Unter den in § 22 Abs. 2 S. 1 SGB II genannten Voraussetzungen gehören zu den Unterkunftsbedarfen auch die unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur für selbstbewohntes Wohneigentum im Sinne des § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II i.d.F. bis 31.12.2022 bzw. § 12 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 SGB II i.d.F. ab 01.01.2023.

22.47 Definition Instandhaltungskosten bzw. Erhaltungsaufwand

Unter Erhaltungsaufwand sind die notwendigen und unaufschiebbaren Ausgaben für Instandsetzung (= Nachholung zurückgestellter Instandhaltung) und Instandhaltung (= laufende Instandhaltungsarbeiten) zu verstehen, die die Bewohnbarkeit und den Substanzerhalt des Wohneigentums sicherstellen, nicht jedoch der Wertverbesserung dienen.

Die Maßnahmen für Instandsetzung und Instandhaltung dürfen auch nicht ausschließlich der Modernisierung dienen. Zum Erhaltungsaufwand gehören die nachgewiesenen Ausgaben für Instandsetzung und Instandhaltung der Wohnung selbst. Dies ist der Aufwand, der bei notwendigen Kleinreparaturen, regelmäßigen Wartungsarbeiten und kleinen Ausbesserungsarbeiten anfällt.

Als Kosten im Sinne des § 22 Abs. 2 S. 1 SGB II können nur solche Aufwendungen übernommen werden, die für die Instandhaltung und Reparatur der eigentlichen Wohnunterkunft anfallen (BSG, B 4 AS 38/08 R vom 03.03.2009). Berücksichtigungsfähig sind nur tatsächliche Aufwendungen für eine Instandsetzung oder Instandhaltung die im Bewilligungszeitraum zu entrichten sind, nicht eine Erhaltungsaufwandspauschale (BSG, B 4 AS 38/08 R vom 03.03.2009). Eine Ausnahme gilt beim Hausgeld für Eigentumswohnungen (siehe 22.52).

Zum Erhaltungsaufwand zählt nur der Aufwand, der periodisch regelmäßig anfällt und sich auf notwendige Kleinreparaturen, regelmäßig anfallende Wartungsarbeiten sowie auf Ausbesserungsarbeiten bezieht. Vom Erhaltungsaufwand abzugrenzen sind wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen (wie größere Reparatur-, Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten). Für diese kommt eine Kostenübernahme nach § 22 Abs. 2 SGB II nicht in Betracht.

Die Aufwendungen für die Instandsetzung und Instandhaltung von Haushaltsgeräten und solchen Gegenständen, die nicht fest mit dem Wohngebäude verbunden sind (z.B. Herd, Einbau-/ Kühlschrank, gesetzte Öfen), dienen nicht der Erhaltung des Wohneigentums im Sinne des § 22 SGB II. Der hierfür anfallende Bedarf ist grundsätzlich aus den Regelbedarfen zu decken (LSG Berlin-Brandenburg, L 10 B 1279/08 AS vom 08.10.2008).

Die Aufwendungen für die Instandsetzung und Instandhaltung von fest mit der Unterkunft verbundenen technischen Einrichtungen (z.B. Warmwasserboiler, Heizungsanlage), ohne die eine ordnungsgemäße Nutzung der Wohnunterkunft nicht möglich ist, gehören dagegen zu den Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 2 SGB II.

22.48 Unabweisbarkeit der Instandhaltung / Reparatur

Die Instandhaltung oder Reparatur ist unabweisbar, wenn die Durchführung der beantragten Maßnahme erforderlich ist, um die Bewohnbarkeit der Wohnunterkunft aufrechtzuerhalten. Sie ist unaufschiebbar, wenn die Bewohnbarkeit der Wohnunterkunft bei nicht zeitnaher Durchführung der beantragten Maßnahme nicht mehr gegeben wäre („Gefahr im Verzuge“).

Die Instandhaltung oder Reparatur muss zudem geeignet sein, die Wohnunterkunft der leistungsberechtigten Person zu Wohnzwecken zu erhalten.

Bei der Prüfung, ob es sich um ersatzfähige Erhaltungsaufwendungen handelt, müssen folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Handelt es sich bei dem Eigenheim um ein privilegiertes Hausgrundstück von angemessener Größe?

- Sind die Aufwendungen für die Unterkunft insgesamt angemessen?
- Existieren konkrete und realisierbare Chancen auf Beseitigung der Hilfebedürftigkeit (prognostische Dauer des Leistungsbezugs und bisherige Erwerbsbiographie)?
- Abwägung mit dem öffentlichen Interesse
- Welcher Aufwand ist notwendig, um die Bewohnbarkeit zu erhalten, ohne dass dies zu einer wesentlichen Wertverbesserung des Gebäudes führt (z.B. Reparatur statt Erneuerung)?
- Wie hoch sind die Kosten der Wiederherstellung?
- Wie hoch ist der verfügbare Betrag (Pufferbetrag)?
- War die Immobilie bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs erheblich sanierungs- bzw. reparaturbedürftig und die Kosten somit absehbar?
- Bestand schon bei Erwerb des Eigentums Hilfebedürftigkeit (auch nach BSHG oder SGB III)?
- Ist eine Kostenübernahme überhaupt wirtschaftlich vertretbar (Kosten der Wiederherstellung gegenüber dem Wert der Immobilie)?
- Sind weitere Kosten für Reparaturen und Instandsetzung voraussehbar? Ist also auf Grund des schlechten Zustandes des Wohneigentums auch künftig mit erheblichen Reparaturkosten zu rechnen?
- Würden bei einer Wohnung höhere Unterkunftskosten anfallen?

22.49 Angemessenheit der Instandhaltung / Reparatur

Die Aufwendungen für eine Instandsetzung oder Instandhaltung werden unter den oben genannten Voraussetzungen anerkannt, soweit sie angemessen sind. Die Aufwendungen für Instandhaltung oder Reparatur sind angemessen und zu übernehmen, soweit der Gesamtbetrag aus dem gewährten Unterkunftsbedarf (ohne Heizkosten) für zwölf Monate und dem Betrag der Instandhaltungs- oder Reparaturkosten den Gesamtbetrag der maximal angemessenen Unterkunftskosten für zwölf Monate nicht übersteigt (laufender Monat und 11 Folgemonate).

Soweit die Angemessenheitsgrenze danach überschritten wird, ist unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls und unter Ausübung pflichtgemäßen Ermessens zu prüfen, ob für den Differenzbetrag eine darlehensweise Übernahme gemäß § 22 Abs. 2 S. 2 SGB II in Betracht kommt. Diese soll z.B. durch eine Grundbucheintragung dinglich gesichert werden. Eine Finanzierung solcher Maßnahmen über den freien Kapitalmarkt ist jedoch vorrangig. Hierfür können ggf. im Rahmen der Angemessenheit aber Schuldzinsen übernommen werden, soweit die Maßnahmen mit dem Eigenheim oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen.

Bei Gewährung eines Darlehens ist eventuell vorhandenes Schonvermögen vorrangig einzusetzen.

Bei der Beantragung sind mindestens 3 Kostenvoranschläge von Fachfirmen einzureichen.

Eine Karenzzeit von einem Jahr analog § 22 Abs. 1 Satz 2 bis 4 SGB II i.d.F. ab 01.01.2023, in welcher die tatsächlichen Instandhaltungs- bzw. Reparaturkosten übernommen werden, gilt hier nicht.

22.49a Bauliche Maßnahmen zur Ableitung von Niederschlagswasser

Aufwendungen für bauliche (Klein-)Maßnahmen zur Ableitung von Niederschlagswasser zur Vermeidung oder Verringerung der Niederschlagswassergebühr (z.B. Anlage von Sickerschächten, Auffangrinnen und Drainagen) gehören nicht zu Instandhaltungskosten oder Erhaltungsaufwand, wenn es sich um eine erstmalige Herstellung handelt.

Eine erstmalige Herstellung ist eine Investition, deren Kostenübernahme im Rahmen des SGB II nicht vorgesehen ist. Da die Niederschlagswassergebühr als Betriebskosten berücksichtigt wird, besteht auch leistungsrechtlich gesehen kein Grund für die Übernahme der Kosten für entsprechende Baumaßnahmen.

Sollte bereits eine Einrichtung zur Ableitung von Niederschlagswasser vorhanden sein, so können Kosten für Reparatur / Instandsetzung als Aufwand anerkannt werden, sofern diese zwingend notwendig ist.

22.50 Nutzungsuntersagung

Aufwendungen für Instandhaltung oder Reparatur sind grundsätzlich dann nicht anzuerkennen, wenn für die Wohnunterkunft durch die zuständige Behörde eine Nutzungsuntersagung ausgesprochen wurde.

Bruttokaltmiete und Heizkosten sind im Gegensatz dazu aber solange als Bedarf anzuerkennen, wie die Unterkunft tatsächlich trotz Nutzungsuntersagung genutzt wird.

Auch wenn seitens des Trägers des Grundsicherungsgelds Bedenken hinsichtlich der Bewohnbarkeit der Unterkunft bestehen, ist keine Übermittlung von Sozialdaten an das Bauamt als Ordnungsbehörde möglich. Nach Ansicht des BSG, „ist es den Grundsicherungsträgern und auch den Gerichten der Sozialgerichtsbarkeit im Regelfall verwehrt, gegenüber den Antragstellern eigenständige ordnungsrechtliche Prüfungen vorzunehmen und insofern in der Rolle einer Sonderordnungsbehörde die jeweilige Unterkunft zu bewerten.“ (BSG-Urteil B 14 AS 79/09 R vom 17.06.2010).

22.51 Havarie

Zu beachten ist, dass die Übernahme von Instandhaltungskosten grundsätzlich von einem vorherigen Antrag abhängig ist. Sofern im Falle einer Havarie nachweislich die vorherige Information des Leistungsträgers und die Einholung von Kostenvoranschlägen nicht möglich und daher sofortiges Handeln geboten war, sind die Kosten im Rahmen der Angemessenheit zu übernehmen, wenn nicht Anzeichen für missbräuchliches Handeln ersichtlich sind.

22.52 Hausgeld

Als Hausgeld werden umgangssprachlich die monatlichen Vorschüsse bezeichnet, die Wohnungseigentümer/innen aufgrund eines Wirtschaftsplanes an die Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen zu zahlen haben. Häufig werden diese Beiträge auch als Hausumlage oder Wohngeld bezeichnet.

Es beinhaltet allgemeine Umlagen wie die Betriebskosten und teilweise die Heizkosten sowie oft auch Instandhaltungskosten für das Gemeinschaftseigentum.

Soweit mit dem Hausgeld oder daneben durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft eine monatliche Instandhaltungsrücklage zu zahlen ist, sind diese Zahlungen dem Grunde nach als Bedarfe für Unterkunft anzuerkennen. Nach der gängigen Faustregel beträgt die Rücklage für erforderliche Reparaturen am Wohneigentum monatlich mindestens 1,- Euro je Quadratmeter.

Es handelt sich dabei um eine Ausnahme von dem Grundsatz, dass beim Erhaltungsaufwand nur nachgewiesene Aufwendungen zu den Bedarfen für Unterkunft gehören, weil insoweit der/die Wohnungseigentümer/in durch den bindenden Beschluss der Eigentümergemeinschaft verpflichtet ist.

22.53 Nicht berücksichtigungsfähige Aufwendungen / Leibrente / Mietkauf

Nicht zu den Unterkunftskosten gehören folgende Aufwendungen:

- Beiträge zu Lebensversicherungen für die Finanzierung eines Immobilienerwerbs,
- Leibrentenleistungen: 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/Die Käufer/in verpflichtet sich gegenüber dem/der Verkäufer/in, den Kaufpreis (oder einen Teil) als monatliche Leibrente bis zum Tod der Verkäuferin bzw. 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/die Käufer/in über. Das juristische Eigentum geht in der Regel nach der Zahlung der letzten Rate an den/die Käufer/in über.

22.54 weggefallen

22.55 Mieteinnahmen

Bei Hauseigentümern mit mehreren Wohnungen sind 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 Bedarfe für Unterkunft ändert sich auch bei Wegfall der Mieteinnahme nicht, da nur die Kosten für die selbstgenutzte Wohnung berücksichtigt werden können.

Die leistungsberechtigte Person ist im Rahmen ihrer allgemeinen Selbsthilfeobliegenheit darauf hinzuweisen, dass sie die Hilfebedürftigkeit zu verringern hat. Dazu gehört unter Umständen auch die Vermietung zu einem geringeren Mietzins als ortsüblich oder von ihr gewünscht.

Solche Hauseigentümer/innen 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 einen Verlust aus Vermietung dar, der nicht vom Träger des Grundsicherungsgelds zu übernehmen ist.

Einnahmen aus einem Untermietverhältnis (z.B. zur Senkung der Unterkunftskosten) werden auf die Bedarfe für Unterkunft und Heizung angerechnet.

Zur Anrechnung von Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung siehe Fachliche Weisungen der BA zu §§ 11-11b SGB II.

22.56 Monatliche Anrechnung bei Eigenheim

Bei Eigentümern/innen sind Kosten in dem Monat als Bedarf anzuerkennen, in welchem sie anfallen (BSG, B 14 AS 36/12 R, Rn. 14 vom 29.11.2012):

„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 abzustellen ist, weil vor allem die Betriebskosten für Eigenheime (etwa Grundsteuern, Beiträge zu Versicherungen) nicht monatlich, sondern ggf. jährlich, halbjährlich oder vierteljährlich anfallen (BSG vom 24.2.2011 - B 14 AS 61/10 R). Eine Rechtsgrundlage für die Berechnung eines Durchschnittsbetrags, der dann der Bedarfs- und Leistungsberechnung in den einzelnen Monaten zugrunde gelegt wird (…) ist trotz einer denkbaren Verwaltungsvereinfachung nicht zu erkennen (BSG vom 15.4.2008 - B 14/7b AS 58/06 R).“

22.57 Kopfanteilige Berücksichtigung der Unterkunftskosten

Nutzen mehrere Leistungsberechtigte eine Unterkunft gemeinsam, so sind die Kosten in der Regel unabhängig von Alter oder Nutzungsintensität anteilig pro Kopf aufzuteilen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Personen Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft sind. Für nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehörende Personen bleiben die entsprechenden Kopfanteile unberücksichtigt.

Vor allem die gemeinsame Nutzung einer Wohnung durch mehrere Familienmitglieder lässt in aller Regel eine an der unterschiedlichen Intensität der Nutzung ausgerichtete Aufteilung der Aufwendungen für diese Wohnung nicht zu, auch wenn nur eine Haushaltsgemeinschaft und keine Bedarfsgemeinschaft besteht.

Sofern sich eine nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehörende Person nur zeitweise in der Unterkunft aufhält, ist zu ermitteln, wo sie ihren gewöhnlichen Aufenthalt im Sinne eines Lebensmittelpunkts hat. Unabhängig von der Dauer der jeweiligen Aufenthalte kann etwa der Lebensmittelpunkt einer studierenden Person trotz zeitlich überwiegenden Aufenthalts in einem Studentenwohnheim immer noch im elterlichen Haushalt liegen.

Verfügt ein Mitglied der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft über eigenes Einkommen oder Vermögen, hat es daraus seine Aufwendungen für Unterkunft und Heizung zu begleichen. Ist die Höhe des Einkommens oder des Vermögens nicht bekannt und werden die Leistungen wegen Ungewissheit über die Hilfebedürftigkeit nach § 66 SGB I wegen fehlender Mitwirkung versagt, lässt dies den Bedarf der anderen Mitglieder unberührt. Es erfolgt keine Abweichung vom Kopfteilprinzip. Es ist nicht Aufgabe des Trägers des Grundsicherungsgelds, wirtschaftlich leistungsfähigen Dritten ein kostenfreies Wohnen zu ermöglichen.

Abweichend von der Kopfanteilsmethode ist im Einzelfall eine Aufteilung nach Wohnfläche möglich, wenn insoweit eine eindeutige flächenmäßige Zuordnung erkennbar ist. Die Kopfanteilsmethode 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.

22.58 weggefallen

22.59 Angemessenheit der Unterkunft

Für die Feststellung der Angemessenheit des Unterkunftsbedarfs sind nach der Rechtsprechung die Kosten für eine Wohnung, die nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist, zu ermitteln (BSG, B 7b AS 18/06 R vom 07.11.2006) (einfacher, im unteren Marktsegment liegender Standard).

Nach der sog. Produkttheorie ist dabei auf das Produkt aus angemessener Wohnfläche und Standard, welches sich in der Wohnungsmiete niederschlägt, abzustellen (siehe 22.63).

Bei der Prüfung der Angemessenheit der bewohnten Unterkunft müssen folgende Angaben geprüft werden:

- Größe der Wohnung
- Höhe der Bruttokaltmiete
- Höhe der Heizkosten
- steht alternativer angemessener Wohnraum zur Verfügung (siehe Wohnungsmarktrecherche).

22.60 Angemessener Wohnraum

Zur Festlegung der angemessenen Wohnfläche ist auf die Wohnraumgrößen für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau abzustellen (stRspr. seit BSG-Urteil B 7b AS 18/06 R vom 07.11.2006).

Insoweit wird normativ und unabhängig von den konkreten örtlichen Gegebenheiten festgelegt, welche Wohnungsgrößen für Hilfebedürftige abstrakt als angemessen anzusehen sind.

Dies rechtfertigt sich vor allem aus Gründen der Rechtssicherheit und der Praktikabilität, zumal Leistungsberechtigte nach dem SGB II zumindest Teil der Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung sind (vgl. BSG, B 14 AS 86/09 R vom 26.05.2011 und BSG, B 4 AS 109/11 R vom 16.05.2012).

Einschlägig sind damit in Niedersachsen die angemessenen Wohnraumgrößen entsprechende der Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderbestimmungen) in der jeweils aktuellen Fassung. Danach

gelten bei Mietwohnungen - auch nach § 22 Abs. 1 SGB II - folgende Wohnflächen als angemessen:

- für Alleinstehende bis 50 qm,
- für zwei Haushaltsmitglieder bis 60 qm,
- für drei Haushaltsmitglieder bis 75 qm,
- für vier Haushaltsmitglieder bis 85 qm,
- für jedes weitere Haushaltsmitglied bis 10 qm zusätzlich.

Entsprechend den Wohnraumförderbestimmungen erhöht sich die angemessene Wohnfläche darüber hinaus unter bestimmten Umständen um jeweils weitere 10 qm. Gemäß BSG-Urteil B 14 AS 13/12 R vom 22.08.2012 sind aber wohnraumförderungsrechtliche Sonderregelungen, die auf persönliche Lebensverhältnisse Bezug nehmen, bei Bestimmung der Wohnflächen für die abstrakte Angemessenheitsprüfung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II nicht zu berücksichtigen.

Ein Rückgriff auf pauschale Erhöhungen in den Vorschriften über Wohnraumgrößen für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau hätte eine weitergehende Zersplitterung der abstrakten Angemessenheitsprüfung abhängig von den jeweiligen landesrechtlichen Regelungen zur Folge, für die ein sachliches Bedürfnis fehlt.

Zwar sind persönliche Lebensumstände im SGB II bei der Prüfung der Angemessenheit der Kosten (auch soweit sie in einem bestimmten Raumbedarf Ausdruck finden) nicht unbeachtlich, schon weil § 22 Abs. 1 SGB II die Umstände des Einzelfalls ausdrücklich in Bezug nimmt. Solche Umstände lassen sich aber nicht abstrakt erfassen. Sie sind bei der Frage zu prüfen, ob dem Leistungsberechtigten, dessen individuelle Kosten im Einzelfall die abstrakten Angemessenheitsgrenzen überschreiten, ein Umzug in eine kostenangemessene Wohnung konkret möglich und zumutbar ist.

Die Bedarfslagen, die auf personenbezogenen Umständen gründen, sind dabei nicht “statisch", sondern können sich je nach Einzelfall unterschiedlich darstellen und Veränderungen unterliegen. Dem kann bei der konkreten Angemessenheitsprüfung sachgerecht Rechnung getragen werden.

Bei Bestimmung aller drei für die abstrakte Angemessenheit maßgeblichen Faktoren (abstrakt angemessener Wohnfläche, maßgeblicher Vergleichsraum und abstrakt angemessener, im Quadratmeterpreis ausgedrückter Wohnungsstandard) sind persönliche Lebensumstände der leistungsberechtigten Person, auch wenn sie für bestimmte Personengruppen typisch sein mögen, dagegen nicht einzubeziehen.

Die zuvor genannten Größen für angemessenen Wohnraum dienen als Richtwert, von denen im Einzelfall abgewichen werden kann, wenn Anhaltspunkte vorliegen, die eine andere Beurteilung rechtfertigen, wie z.B. Schwangerschaft. Bei der Prüfung der Angemessenheit ist es geboten, einen bereits mit hinreichender Sicherheit zukünftig (in absehbarer Zeit) eintretenden Bedarf zu berücksichtigen. So kann z.B. eine Schwangere nicht auf eine kleinere Wohnung verwiesen werden, wenn die derzeitigen Unterkunftskosten der Wohnung angemessen sein werden, sobald das Kind geboren wurde.

Abzustellen ist bei der Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße nicht auf die Zahl der Familienmitglieder, die eine Wohnung gemeinsam nutzen, sondern allein auf die Zahl der Mitglieder der jeweiligen Bedarfsgemeinschaften.

Bsp.: Die erwerbsfähigen leistungsberechtigten Eltern leben mit ihrem 24-jährigen Sohn zusammen. Als 3-Personen-BG steht ihnen gemeinsam eine Wohnfläche von 75 m² zu. Mit

dem 25. Geburtstag bildet der Sohn eine eigene BG. Somit stehen den Eltern 60 m² und dem Sohn 50 m² Wohnfläche zu.

22.61 Anzahl der Räume / Kinderzimmer

Maßgeblich für die Angemessenheit einer Wohnung ist allein die Fläche, nicht die Anzahl der Räume (BSG, B 14 AS 2/10 R vom 19.10.2010). Allerdings können eine ungünstig geschnittene Wohnung oder das Fehlen von Räumen (z.B. Kinderzimmer) Gründe für einen notwendigen Umzug 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.

In den ersten Lebensmonaten / -jahr(en) ist es durchaus üblich, dass Kinder mit ihren Eltern in einem Zimmer schlafen. Deshalb ist ein Umzug 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 durchaus 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 leistungsempfangenden Personen im Rahmen des Umgangsrechts keinen Besuchscharakter (BSG, B 7b AS 14/06 R vom 07.11.2006), 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 vom Zeitanteil ab. Halten sich die Kinder nur wenige Tage im Monat (z.B. an Wochenenden) oder zeitweise in den Ferien bei der leistungsberechtigten Person 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 große Zeitanteile bei einem hilfebedürftigen Elternteil verbringen (SG Lüneburg, S 30 AS 968/07 ER vom 31.07.2007).

22.61a Erhöhter Wohnraumbedarf bei temporären Bedarfsgemeinschaften

Die Annahme einer temporären Bedarfsgemeinschaft führt nicht dazu, dass im Rahmen der Bestimmung der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung für die zeitweise in der Unterkunft lebenden Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft dauerhaft der volle Raumbedarf zu berücksichtigen ist.

Im Hinblick auf die grundrechtliche Bedeutung des Umgangsrechts des nicht sorgeberechtigten Elternteils ist vom Träger des Grundsicherungsgelds zu gewährleisten, dass regelmäßige Aufenthalte von Kindern bei dem umgangsberechtigten Elternteil in einem angemessenen Wohn- und Lebensraum stattfinden können.

Die Wahrnehmung des grundgesetzlich geschützten Umgangs- und Elternrechts der leistungsberechtigten Person erfordert es jedoch nicht, dauerhaft den vollen Raumbedarf als angemessen anzusehen. Staatliche Leistungen zur Existenzsicherung im Rahmen familienrechtlicher Beziehungen sind nicht dazu bestimmt, die Ausübung des Umgangsrechts bei Bedürftigkeit zu optimieren, sie sollen diese nur ermöglichen (vgl. BSG, Urteil B 7b AS 14/06 R vom 07.11.2006).

Als Orientierung dient der Beschluss des LSG NSB, L 3 AS 1895/14 ER-B vom 27.05.2014: Im Falle des Klägers halten sich seine drei Kinder regelmäßig mittwochs, jedes 2. Wochenende und während der Hälfte der Ferien bei ihm auf. Das Gericht ging von einem grundsätzlichen Platzbedarf je Kind von 15m² aus. Durch die Berücksichtigung des hälftigen Platzbedarfs wurden das Umgangsrecht ausreichend ermöglicht und der Platzbedarf der Kinder (15 m² pro Kind) zur Hälfte, d.h. im Umfang von insg. weiteren 22,5 m² (15m² x 3 Kinder : 2) berücksichtigt (vgl. auch LSG NSB, Beschluss L 11 AS 635/11 B ER vom 04.01.2012).

Grundsätzlich ist jeder Fall mit vorliegender temporärer Bedarfsgemeinschaft zu prüfen und eine Einzelfallentscheidung notwendig.

22.61b Keine Teilung der BfU bei temporären Bedarfsgemeinschaften

Bei einem Kind, dessen Eltern getrennt leben, liegt 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 nicht in Betracht.

Hierfür spricht, dass auch während einer zeitweisen Abwesenheit eines Kindes zur Wahrnehmung des Umgangsrechts die wesentlichen Belastungen und Kosten bei dem anderen Elternteil verbleiben. Für Wohnkosten gilt das in besonderer Weise, denn sie fallen unabhängig davon an, wie viele Tage das Kind bei dem umgangsberechtigten Elternteil verbringt.

Dass im Allgemeinen während der Wahrnehmung des Umgangsrechts von einer zeitweisen (temporären) Bedarfsgemeinschaft zwischen dem Kind und dem umgangsberechtigten Elternteil auszugehen ist (grundlegend dazu BSG Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 14/06 R, BSG Urteil vom 2.7.2009 - B 14 AS 75/08 R), rechtfertigt kein anderes Ergebnis.

Die Rechtsprechung zur temporären Bedarfsgemeinschaft lässt zwar eine tageweise Zuordnung von Leistungen zu. Doch bezieht sich dies allein auf Leistungen, die in Erfüllung monetärer Bedarfe zur Bestreitung der Lebenshaltungskosten erbracht werden (BSG Urteil vom 12.6.2013 - B 14 AS 50/12 R). Auf den Wohnbedarf kann wegen dessen fehlender Teilbarkeit diese Rechtsprechung indes nicht übertragen werden.

Aus dem Befund, dass der Wohnbedarf eines Kindes nicht durch dessen zeitweisen Aufenthalt im Wohnraum des umgangsberechtigten Elternteils sichergestellt wird, folgt umgekehrt, dass die Wohnung des umgangsberechtigten Elternteils - unabhängig von ihrer Größe - auch nur dessen eigenen Wohnbedarf befriedigt (so auch BSG Urteil vom 17.02.2016 - B 4 AS 2/15 R).

Soweit dem umgangsberechtigten Elternteil gerade wegen der Wahrnehmung des Umgangsrechts zusätzliche oder höhere Wohnkosten entstehen, stellen diese - ebenso wie andere ihm entstehende Kosten im Zusammenhang mit dem Umgangsrecht, beispielsweise Fahrtkosten einen zusätzlichen Bedarf des umgangsberechtigten Elternteils dar.

Besteht wegen der Wahrnehmung des Umgangsrechts etwa ein zusätzlicher Wohnraumbedarf, kann dieser im Rahmen der konkreten Angemessenheit der Unterkunfts- und Heizaufwendungen nach § 22 Abs. 1 S 1 i.V.m. S 3 SGB II zu berücksichtigen sein (siehe Randnummer 22.61a).

22.62 Angemessene Bruttokaltmiete / Wohnungsmarktgutachten / Mietwerttabelle

Zur Bewertung der Angemessenheit der Bruttokaltmiete wurden seit 2014 verschiedene Mietwertgutachten erstellt. Nach diesen richten sich die jeweiligen Miethöchstbeträge (Bruttokaltmiete = Grundmiete und kalte Betriebskosten ohne Heizkosten).

Der Landkreis Celle wird dabei stets in Vergleichsräume aufgeteilt. Diese Vergleichsraumbildung erfolgt nach den Kriterien der Rechtsprechung des Bundesozialgerichtes.

Eine Übersicht über die jeweils gültigen Miethöchstbeträge je Personenzahl und damit je angemessener Quadratmeterhöchstgrenze ergibt sich aus den nachstehenden Tabellen.

Mietwerttabelle für den Landkreis Celle ab 01.01.2023

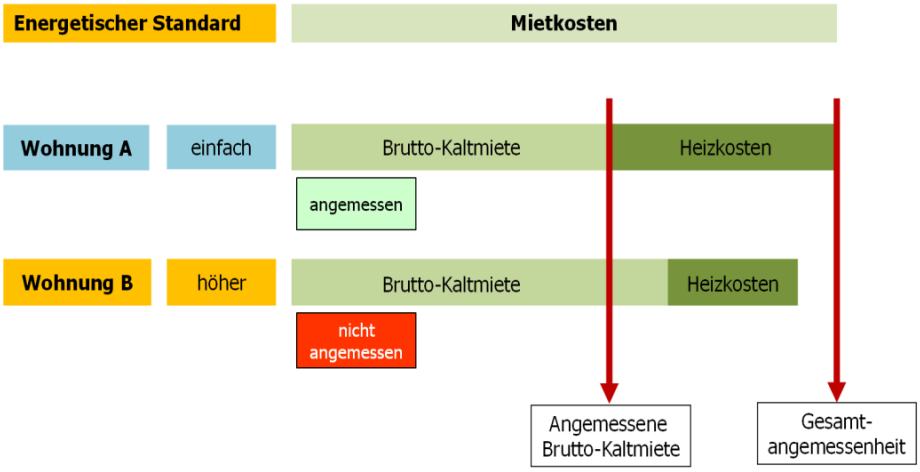
	Stadt Celle Region 1	Flotwedel, Hambühren, Lachendorf, Wathlingen, Wietze, Winsen Region 2	Bergen, Eschede, Faßberg, Lohheide, Südheide Region 3
Personenzahl (m²)	**Referenzmiete (Bruttokaltmiete)**		
1 (bis zu 50 m²)	**417 €**	**403 €**	**387 €**
2 (bis zu 60 m²)	**476 €**	**459 €**	**429 €**
3 (bis zu 75 m²)	**574 €**	**539 €**	**477 €**
4 (bis zu 85 m²)	**646 €**	**640 €**	**549 €**
5 (bis zu 95 m²)	**775 €**	**687 €**	**593 €**
6 (bis zu 105 m²)	**856 €**	**760 €**	**656 €**
7 (bis zu 115 m²)	**938 €**	**832 €**	**718 €**
8 (bis zu 125 m²)	**1.019 €**	**904 €**	**780 €**
9 (bis zu 135 m²)	**1.101 €**	**977 €**	**843 €**
10 (bis zu 145 m²)	**1.182 €**	**1.049 €**	**905 €**
Für jede weitere Person zusätzlich	**10 m²**	**10 m²**	**10 m²**
Für jede weitere Person zusätzlich	**82 €**	**73 €**	**63 €**

Mietwerttabelle für den Landkreis Celle ab 01.01.2025

	Stadt Celle Region 1	Flotwedel, Hambühren, Lachendorf, Wathlingen, Wietze, Winsen Region 2	Bergen, Eschede, Faßberg, Lohheide, Südheide Region 3
Personenzahl (m²)	**Referenzmiete (Bruttokaltmiete)**		
1 (bis zu 50 m²)	**443 €**	**426 €**	**411 €**
2 (bis zu 60 m²)	**518 €**	**486 €**	**479 €**
3 (bis zu 75 m²)	**609 €**	**586 €**	**513 €**
4 (bis zu 85 m²)	**712 €**	**702 €**	**628 €**
5 (bis zu 95 m²)	**845 €**	**785 €**	**648 €**
6 (bis zu 105 m²)	**934 €**	**868 €**	**717 €**
7 (bis zu 115 m²)	**1.023 €**	**951 €**	**786 €**
8 (bis zu 125 m²)	**1.112 €**	**1.034 €**	**855 €**
9 (bis zu 135 m²)	**1.201 €**	**1.117 €**	**924 €**
10 (bis zu 145 m²)	**1.290 €**	**1.200 €**	**993 €**
Für jede weitere Person zusätzlich	**10 m²**	**10 m²**	**10m²**
Für jede weitere Person zusätzlich	**89 €**	**83 €**	**69 €**

22.62a Klimabonus

Im Rahmen der Regelungen zur Gewährung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung wurde bis zum 31.12.2022 zwischen der Brutto-Kaltmiete (Netto-Kaltmiete zzgl. kalter Betriebskosten) und den Heizkosten differenziert. Durch diese getrennte Betrachtung der Kostenfaktoren kann die Situation entstehen, dass im Rahmen einer Gesamtkostenbetrachtung eine teurere Wohnung angemessen ist, während eine billigere Wohnung unangemessen sein kann.



(copyright Analyse & Konzepte immo.consult)

Analyse & Konzepte hat vor diesem Hintergrund mit dem Klimabonus ein Bonussystem entwickelt. Hierbei ergeben sich Erhöhungsspielräume für die Bruttokaltmieten bei Wohnungen in energetisch besserem Zustand. Dies könnte eventuell dazu führen, dass Leistungsberechtige Wohnungsbestände beziehen können, die ohne ein Bonussystem aufgrund der alleinigen Betrachtung der Brutto-Kaltmiete als unangemessen zu bewerten wären. Es wird ab dem 01.01.2023 angewendet.

Der Klimabonus kann dazu beitragen, dass notwendige höhere Nettokaltmieten zumindest teilweise refinanziert werden könnten. Damit werden Forderungen des Klimaschutzes berücksichtigt, die ansonsten im Rahmen der rein monetären Betrachtungsweise der Bedarfe für Unterkunft keine Rolle spielen.

Auf den Klimabonus besteht kein Rechtsanspruch. Auch wird er nur dann relevant sein, wenn die Bruttokaltmiete ansonsten oberhalb der Richtwerte liegt, d.h. unangemessen ist.

Für die Ermittlung des Klimabonus muss ein Energieausweis (Energiebedarfsausweis oder ein Energieverbrauchsausweis) vorgelegt werden. Beim Energiebedarfsausweis wird der Endenergiebedarf zu Grunde gelegt, beim Energieverbrauchsausweis der Energieverbrauchskennwert.

Sowohl Energiebedarfsausweis, als auch Energieverbrauchsausweis enthalten Beträge für die Zubereitung von Warmwasser, wenn die Warmwasserbereitung mit der Heizung verbunden ist (zentral). Wenn die Warmwasserversorgung dezentral erfolgt, also unabhängig von der Heizung z.B. über einen Boiler, dann sind in den Energieausweisen keine Kosten für Warmwasserbereitung enthalten.

Analyse & Konzepte immo.consult hat für die Ermittlung des Klimabonus ausschließlich Energieausweise inklusive Warmwasserbereitungskosten zu Grunde gelegt. Daher müssen bei Energieausweisen ohne Beträge für Warmwasserbereitung pauschal 20 kWh/m²a hinzugerechnet werden.

Endenergiebedarf oder Energieverbrauchskennwert inkl. Warmwasser in kWh/m²a	**Klimabonus in €/m²**
≤ 65	0,70 €
≤ 70	0,59 €
≤ 75	0,56 €
≤ 80	0,54 €
≤ 85	0,49 €

≤ 90	0,38 €
≤ 95	0,34 €
≤ 100	0,30 €
≤ 105	0,25 €

Bei der Ermittlung des Klimabonus ist nur von der angemessenen Wohnungsgröße auszugehen oder von der tatsächlichen, wenn diese geringer als angemessen ist.

Berechnungsbeispiel 1:

1-Personen Haushalt Stadt Celle:

- Richtwert für 1-Personen-Haushalte: 417,- €
- Wohnung 45 m²; Bruttokaltmiete: 430,- €
- Kosten sind über dem Richtwert und daher nicht angemessen
- Energieverbrauch des Gebäudes: 80,0 kWh/m²a
- Bonus: Bei einem Energieverbrauch ≤ 80 kWh/m²a wird ein Bonus von 0,54 €/m² gewährt.
- Berechnung: 45 m² * 0,54 €/m² = 24,30 €
  24,30 € + 417,- € = 441,30 €
- Ergebnis: Die Wohnung wird durch den Klimabonus angemessen und kann angemietet werden.

Berechnungsbeispiel 2:

1-Personen Haushalt Stadt Celle:

- Richtwert für 1-Personen-Haushalte: 417,- €
- Wohnung 55 m²; Bruttokaltmiete 430,- €
- Kosten sind über dem Richtwert und daher nicht angemessen
- Energieverbrauch des Gebäudes: 80,0 kWh/m²a
- Bonus: Bei einem Energieverbrauch ≤ 80 kWh/m²a wird ein Bonus von 0,54 €/m² gewährt.
- Berechnung: 50 m² * 0,54 €/m² = 27,- €
  27,- € + 417,- € = 444,- €
- Ergebnis: Die Wohnung wird durch den Klimabonus angemessen und kann angemietet werden.

22.62b Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG)

Durch das ab 01.01.2023 in Kraft getretene Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) wird das durch den Verbrauch von Gas oder Fernwärme (z.B. durch Heizen oder die Warmwasseraufbereitung) entstehende Kohlendioxid (CO2) ab 2023 besteuert. Hier wird geregelt, dass ab 01.01.2023 die CO2-Kosten für Heizöl, Erdgas und anderen Brennstoffen (nicht für strombetriebene Heizungen) nicht mehr ausschließlich von Mietern/innen gezahlt werden, sondern auf Vermieter und Mieter/in anteilig aufgeteilt werden.

Das Nds. Sozialministerium hat hinsichtlich der Berücksichtigung des Kohlendioxid-kostenaufteilungsgesetzes im Rahmen der Gewährung von Leistungen nach dem SGB II

darüber informiert, dass die Verpflichtungen aus dem CO2KostAufG für Leistungsberechtigte aus dem SGB II leistungsrechtlich nicht beachtet werden. Eine Information / Beratung der leistungsberechtigten Person durch das Jobcenter über ihre Rechte aus dem CO2KostAufG sowie über ihre allgemeine Obliegenheit zur Minderung der Hilfebedürftigkeit (§ 2 SGB II) ist natürlich möglich. Es bestehen jedoch keine rechtlichen Mittel, die Geltendmachung des zivilrechtlichen Anspruchs zu erzwingen.

In Fällen, in denen eine leistungsberechtigte Person unaufgefordert selbst den Anspruch nach § 6 Abs. 2 CO2KostAufG gegenüber ihrem Vermieter geltend gemacht hat, der Vermieter die fällige Forderung jedoch nicht begleicht, geht der Anspruch unter den allgemeinen Voraussetzungen des § 33 SGB II auf den Leistungsträger über. In diesen Fällen ist der übergegangene Anspruch zu verfolgen.

Erhält die leistungsberechtigte Person eine Erstattung oder Gutschrift vom Vermieter, ist diese gemäß § 22 Abs. 3 SGB II zu behandeln.

22.63 Produkttheorie

Die angemessene Höhe der Unterkunftskosten bestimmt sich aus dem Produkt aus der für die Bedarfsgemeinschaft abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und dem nach den örtlichen Verhältnissen angemessenen Mietzins pro m² (BSG, B 7b AS 18/ 06 R vom 07.11.06).

Dies bedeutet, dass eine kleinere, dafür aber luxuriöser oder aber eine größere, dafür aber einfacher ausgestattete Wohnung bei Einhaltung der Miethöchstgrenze (Bruttokaltmiete) angemessen ist. Ein Umzug wird nicht geschuldet, solange die Wohnung nach der Produkttheorie angemessen ist.

22.63a Absolute Obergrenze

Mit dem 13. SGB II-Änderungsgesetz wurde eine neue absolute Obergrenze für Unterkunftsbedarfe ab dem ersten Tag des Leistungsbezuges eingeführt. Diese absolute Obergrenze beträgt das 1½ fache der abstrakt angemessenen Aufwendungen laut Mietwertgutachten.

Sie gilt auch während der Karenzzeit. Ein Kostensenkungsverfahren ist hierfür nicht notwendig.

Beispiel: Bei einer 1-Personen-BG sind laut lokaler KdU-Richtlinie nach der Produkttheorie 600 € angemessen. Die Kosten für Unterkunft betragen jedoch 1.000 €. Die absolute Obergrenze von 900 € (1 ½ fache von 600 €) wird überschritten. Kosten für Unterkunft können ab dem 1. Tag nur in Höhe von 900 € berücksichtigt werden. Für die Kosten in Höhe von 900 €, die weiterhin unangemessen nach der sog. Produkttheorie sind, gilt hingegen die einjährige Karenzzeit.

Der Wirtschaftlichkeitsbetrag (siehe Randnummer 22.89) findet keine Berücksichtigung bei der absoluten Obergrenze.

Bei der absoluten Obergrenze sind Ausnahmen zu beachten.

<u>1. Ausnahme</u>

Im Einzelfall können höhere Aufwendungen über die absolute Obergrenze hinaus anerkannt werden, wenn sie unabweisbar sind oder in Bedarfsgemeinschaften mit Kindern anfallen.

Es handelt sich um eine Ermessenvorschrift. Höhere Aufwendungen über die 1,5fache Obergrenze hinaus können bei vorhandenem Schonvermögen abgewiesen werden.

Beispiele für „unabweisbar“:

- Obdachlosen-/ Gemeinschaftsunterkunft, Pension (z.B. Brandopfer), Frauenhaus
- behinderungsbedingte Gründe (vorhandene Wohnung ist behindertengerecht, neue Wohnung müsste kostenaufwändig behindertengerecht umgebaut werden)
- feste Mietlaufzeit ohne vorherige Kündigungsmöglichkeit
- laut AMIGO-Datenbank waren in den letzten 3 Monaten nicht mindestens 5 angemessene Wohnungen vorhanden

Kinder in der BG:

- Es gelten alle Kinder i.S.d. § 7 abs. 3 Nr. 4 SGB II (bis 25 J.).
- Ein Kind ist ausreichend.

Höhe des Schonvermögens:

- Das Vorhandensein von Schonvermögen hat grundsätzlich kein hohes Gewicht, da es selbst geschützt ist. Es stellt eine Rücklage für notwendige Anschaffungen oder unerwartete Ausgaben dar. Das Schonvermögen der Kinder ist grundsätzlich nicht zu Lasten der Eltern oder anderer Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft zu berücksichtigen. Vorhandenes Schonvermögen kann daher nur in Ausnahmefällen dazu führen, dass trotz der Erfüllung des Ausnahmetatbestandes (unabweisbar / Kind in der Bedarfsgemeinschaft) die Unterkunftskosten oberhalb der Kappungsgrenze nicht übernommen werden. Ein solcher Ausnahmefall ist in der eAkte zu dokumentieren.

Diese Ausnahme gilt allerdings nur innerhalb der einjährigen Karenzzeit. Nach der Karenzzeit und somit während der KSA-Frist erfolgt grundsätzlich eine Deckelung auf das 1,5 fache der Bruttokaltmiete. Zusätzlich wird i.d.R. anschließend eine Kostensenkungsaufforderung mit der regelmäßigen 6-Monatsfrist erfolgen.

Das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Gleichstellung hat mit Schreiben vom 26.06.2026 Informationen und Empfehlungen zu den Neuregelungen des § 22 SGB II an die kommunalen Träger und zugelassenen kommunalen Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende in Niedersachsen versandt. Es hat mitgeteilt, dass in besonderen Einzelfällen die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft oberhalb der Obergrenze auch nach Ablauf der Karenzzeit berücksichtigt werden können, wenn nachgewiesen wird, dass ein Härtefall vorliegt oder sie konkret angemessen sind (vgl. BT-Drs. 21/4087, S. 15). Der Nachweis ist entsprechend zu dokumentieren. Hierunter fallen insbesondere Aufwendungen für die Unterkunft in Frauenhäusern oder Aufwendungen für Unterkunft aufgrund von ordnungsrechtlichen Einweisungen in Obdachlosenunterkünften. (vgl. hierzu auch SG Duisburg, Beschluss vom 31.07.2026 – 2 42 AS 2039/26 ER).

2. Ausnahme

Die absolute Obergrenze ändert sich nicht nach einer Verminderung der Anzahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft während der Karenzzeit. In diesen Fällen ist (auch erst) nach der Karenzzeit ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

3. Ausnahme

Die absolute Obergrenze ändert sich ebenfalls nicht bei Tod eines Mitgliedes der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft. Hier gilt wie bisher die Frist von mindestens zwölf Monaten nach dem Sterbemonat. Erst anschließend erfolgt eine Kostensenkungsaufforderung mit der 6-Monatfrist.

22.63b Quadratmeterhöchstmiete

Mit dem 13. SGB II-Änderungsgesetz wurde zum 01.07.2026 eine weitere fingierte Angemessenheitsgrenze eingeführt: Unangemessenheit aufgrund der Überschreitung der Quadratmeterhöchstmiete.

Zweck dieser Vorschrift ist die Verhinderung der Ausnutzung der örtlichen Angemessenheitsgrenze durch Vermietung von Kleinstwohnraum (Beispiel: 600 € für 10 m² soll nicht mehr möglich sein). Voraussetzung ist jedoch zunächst die Festlegung eines überhöhten Quadratmetermietzinses durch den kommunalen Träger.

Da der Landkreis jedoch mangels valider Daten keine Werte für die Quadratmeterhöchstmiete bestimmt hat, entfällt diese Prüfung.

22.63c Mietpreisbremse

Ebenfalls mit dem 13. SGB II-Änderungsgesetz wurde zum 01.07.2026 eine weitere fingierte Angemessenheitsgrenze eingeführt: Unangemessenheit aufgrund des Verstoßes gegen die Mietpreisbremse nach §§ 556d ff BGB.

Im Landkreis Celle wäre nur die Gemeinde Winsen (Aller) betroffen. Für Winsen gibt es jedoch keinen (qualifizierten) Mietspiegel. Geeignete Vergleichsmieten stehen regelmäßig nicht zur Verfügung. Die Einschaltung eines Sachverständigengutachtens im Einzelfall wäre unverhältnismäßig. Ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse kann daher regelmäßig nicht belastbar festgestellt werden. Eine Aufforderung zur Rüge erfolgt nur, wenn im Einzelfall ausreichende Anhaltspunkte und eine belastbare Datengrundlage vorliegen.

Die Prüfung und das Ergebnis sind in der Akte zu dokumentieren (über den BfU-Bogen).

22.64 Gesamtangemessenheitsgrenze

Zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung ist die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze zulässig. Für die Bruttokaltmiete wird der Höchstwert laut Mietwertgutachten zu Grunde gelegt. Für die Aufwendungen für Heizung wird der Wert berücksichtigt, 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.

Die Gesamtangemessenheitsgrenze dient dazu, dass höhere Aufwendungen für Unterkunft durch geringere Aufwendungen für die Heizung ausgeglichen werden können und umgekehrt (vgl. BT-Drucksache 20/3873, S.113 (Bürgergeldgesetz)).

Dadurch können unangemessene Heizkosten auch dann übernommen werden, wenn die Unterkunftskosten entsprechend niedriger sind, so dass bei einer Gesamtbetrachtung

(Unterkunfts- und Heizkosten) insgesamt von angemessenen Kosten ausgegangen werden kann (vgl. BT-Drs. 18/8041, 41). Dies dürfte z.B. bei Altbauwohnungen mit schlechter Isolierung, aber niedriger Miete in Betracht kommen (vgl. Luik/Harich/Luik, 6. Aufl. 2024, SGB II § 22 Rn. 347).

Zur Gesamtangemessenheitsgrenze kann zusätzlich der Klimabonus (sofern zutreffend) hinzugerechnet werden (siehe Rd-Nr. 22.62a).

	Angemessene Bruttokaltmiete laut Mietwertgutachten für die max. angemessene Wohnungsgröße
+	angemessene Heizkosten laut Bundesweitem Heizspiegel für die max. angemessene Wohnungsgröße
+	Klimabonus (sofern zutreffend) gemäß Klimabonustabelle multipliziert mit der tatsächlichen Wohnungsgröße oder, wenn Größe unangemessen, mit der max. angemessenen Wohnungsgröße
=	Gesamtangemessenheitsgrenze

Dies gilt nicht bei Neubezug einer Wohnung. Bei Zusicherungen wird die Gesamtangemessenheitsgrenze nicht berücksichtigt!

22.64a Mietpreisüberhöhung und Mietwucher

Bei Mietpreisüberhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) liegt eine Ordnungswidrigkeit vor, wenn die Miete infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Wohnräumen die ortsüblich vergleichbaren Mieten um mehr als 20 % übersteigt.

Mietwucher ist ein juristischer Begriff und bezeichnet einen Sonderfall des Wuchers. Seine Bedeutung liegt sowohl auf strafrechtlichem (§ 291 StGB), als auch auf zivilrechtlichem (§ 138 Abs. 2 BGB) Gebiet. Der Tatbestand des Mietwuchers liegt vor, wenn die vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 50 % übersteigt.

Der Träger des Grundsicherungsgelds prüft jedoch ausschließlich die Angemessenheit der Unterkunftskosten nach dem SGB II, nicht auf Mietpreisüberhöhung oder Mietwucher. Eine Übermittlungsbefugnis des Jobcenters an die Ordnungsbehörden besteht ohnehin aus Datenschutzgründen nicht.

22.64b Unterkunftskosten in Obdachlosenwohnheimen und -wohnungen

Die Unterkunftskosten in Obdachlosenwohnheimen, -einrichtungen und -wohnungen gelten grundsätzlich als (konkret) angemessen und werden daher als Bedarf anerkannt, auch wenn die heranzuziehende Satzung die in der Mietwerttabelle enthaltene Mietobergrenze überschreitet (vgl. VGH Mannheim 2. Senat, Urteil vom 08.07.2022 – 2 S 3968/20).

Wenn die Unterkunftskosten die Grenze nach § 22 Abs. 1 S. 6 SGB II überschreiten, sind die Hinweise in Rn. 22.63a zu beachten.

Es erfolgt seitens der Stadt Celle, der Stadt Bergen oder der entsprechenden Gemeinde ein Einweisungsbescheid über eine ordnungsrechtliche Unterbringung mit Gebührenberechnung (Nutzungsgebühr). Ein Mietvertrag mit dem/der Bewohner/in wird nicht erstellt. Für die

Antragsstellung muss die Einweisungsverfügung vorliegen. In der Einweisungsverfügung muss die Satzung als Rechtsgrundlage benannt sein.

Leerstandskosten für leere Plätze in Wohngemeinschaften in eigenen Unterkünften der Kommune können von den Kommunen im Landkreis Celle nicht beim Jobcenter geltend gemacht werden. Die Unterkunftskosten der einzelnen leistungsberechtigten Personen ändern sich nicht, wenn eine Person aus der Unterkunft auszieht.

Adressen von städtischen Obdachlosenunterkünften

Zuwanderungsagentur der Stadt Celle, Hohe Wende 18, 29223 Celle

Celle:

Straße / Hausnummer	**PLZ**	**Ort**
Reiherberg 6a	29229	Celle
Eichkamp 20	29227	Celle
Kaninchengarten 35	29223	Celle
Klaus-Groth-Weg 17	29229	Celle
Klaus-Groth-Weg 18	29229	Celle
Krähenberg 2	29225	Celle
Krähenberg 7	29225	Celle
Krähenberg 12	29225	Celle
Münzstr. 19a	29223	Celle

Bergen:

Straße / Hausnummer	**PLZ**	**Ort**
Am Weinberg 3c	29303	Bergen
Am Museum 3, 1. OG	29303	Bergen
Alte Dorfstr. 20, 1. OG	29303	Bergen
Scheelenstr. 8	29303	Bergen

Gemeinde Faßberg:

Straße / Hausnummer	**PLZ**	**Ort**
Niederohe 2, EG links	29328	Faßberg
Niederohe 2, EG rechts	29328	Faßberg

Niederohe 2, OG	29328	Faßberg

Gemeinde Wathlingen:

Straße / Hausnummer	**PLZ**	**Ort**
Schulstr. 11, EG, OG, DG	29352	Adelheidsdorf
Butterstieg 11, EG, OG	29336	Nienhagen

Gemeinde Winsen:

Straße / Hausnummer	**PLZ**	**Ort**
Hasseler Str. 18	29308	Winsen
Kirchstr.2	29308	Winsen
Celler Str. 120	29308	Winsen

Samtgemeinde Lachendorf:

Straße / Hausnummer	**PLZ**	**Ort**
Barnbruchskamp 20	29355	Bedenbostel

Gemeinde Wietze:

Straße / Hausnummer	**PLZ**	**Ort**
Haldenstr. 12	29323	Wietze

Gemeinde Eschede:

Straße / Hausnummer	**PLZ**	**Ort**
Rebbelaher Str. 7	29348	Eschede

Gemeinde Hambühren:

Straße / Hausnummer	**PLZ**	**Ort**
Grüner Winkel a, b, c, d, e, f	29313	Hambühren

Im Landkreisgebiet befinden sich diverse weitere Wohnungen oder Häuser, in welche Obdachlose und / oder Flüchtlinge eingewiesen werden. Aufgrund der hohen Anzahl, als auch der ständigen Änderung durch Neuanmietung oder Entmietung entfällt die Auflistung der Adressen. Hier wird auf den Einweisungsbescheid verwiesen.

22.64c Unterkunftskosten im Kalandhof

Die Unterkunftskosten im Kalandhof gelten grundsätzlich als angemessen und werden daher als Bedarf anerkannt. Es gelten die folgenden Beträge:

- ab 01.01.2020: 398,04 € pauschale Bruttowarmmiete
- ab 01.01.2021: 405,56 € pauschale Bruttowarmmiete
- ab 01.01.2022: 413,33 € pauschale Bruttowarmmiete
- ab 01.01.2023: 419,81 € pauschale Bruttowarmmiete
- ab 01.01.2024: 451,44 € pauschale Bruttowarmmiete
- ab 01.01.2025: 507,50 € pauschale Bruttowarmmiete
- ab 01.01.2026: 517,60 € pauschale Bruttowarmmiete
- ab 01.01.2027: 522,87 € pauschale Bruttowarmmiete

Rechnungen vom Kalandhof für Nichtleistungsbezieher:

Liegt keine Anspruchsberechtigung vor oder kann diese nicht geprüft werden (z.B. fehlender Antrag, fehlende Unterlagen) können keine Leistungen übernommen werden.

Umgang mit Rechnungen für Übernachter ohne Anträge in unserem Jobcenter:

- Übernachter, die in einem anderen Jobcenter laufende Leistungen beziehen ➔ das andere JC ist für die BfU zuständig = die Rechnung vom Kalandhof wird ans zuständige Jobcenter weitergeleitet; der Kalandhof erhält eine entsprechende Abgabenachricht
- Übernachter, die in anderen Jobcentern im selben Monat nur Tagessätze beziehen / bezogen haben (dafür laufenden Monat abwarten) ➔BfU anweisen
- Übernachter, die in anderen Jobcentern keine Leistungen oder Tagessätze beziehen oder dies schon vor längerer Zeit ➔ an die Stadt Celle, Sozialamt zwecks Kostenübernahme verweisen ➔ die Rechnung ist mit Vermerk „Zahlungsbegründende Unterlagen liegen hier nicht vor. Zu meiner Entlastung erhalten Sie die Rechnung vom ….. zurück.“ an den Kalandhof zurück zu schicken

22.64d Zuständigkeit für Personen mit Wohnsitzregelung nach dem Aufenthaltsgesetz

Besteht für eine Person eine Wohnsitzregelung nach § 12a Abs. 2 und 3 Aufenthaltsgesetzes (AufenthG), ist gemäß § 36 Abs. 2 Satz 1 SGB II der Träger des Grundsicherungsgelds zuständig, in dessen Gebiet die leistungsberechtigte Person ihren Wohnsitz zu nehmen hat.

Ist die leistungsberechtigte Person nach § 12a Absatz 4 AufenthG verpflichtet, ihren Wohnsitz an einem bestimmten Ort nicht zu nehmen, kann gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 SGB II eine Zuständigkeit des Trägers des Grundsicherungsgelds in diesem Gebiet nicht begründet werden.

Entsprechende Anträge auf Leistungen nach dem SGB II sind daher abzulehnen. Auch ist die Anerkennung des Bedarfs für Unterkunft und Heizung im Rahmen des Zusicherungsverfahrens vor einem Umzug in diesen Fällen entsprechend abzulehnen.

Hinweis: Bei Aufnahme einer Frau mit Wohnsitzauflage in einem Frauenhaus in Celle hat die Ausländerbehörde bisher stets die Wohnsitzauflage geändert und die Wohnsitznahme in Celle erlaubt.

22.65 Heizkosten und Heiznebenkosten (warme Betriebskosten)

Gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II werden die Bedarfe für die Beheizung der Wohnunterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen übernommen, soweit diese angemessen sind. Auch dabei unterliegen Mietwohnungen und Wohneigentum denselben Kriterien (BSG, B 14 AS 33/08 R vom 02.07.2009).

Im Wohnungsmarktgutachten wurden nur die kalten Betriebskosten für die Bestimmung der Bruttokaltmiete herangezogen. Die Heiz- und Heiznebenkosten sind somit nicht mit in die Angemessenheitsprüfung der Bruttokaltmiete (Wohnungsmarktgutachten) einzubeziehen.

Zu den warmen Betriebskosten gehören neben den reinen Heizkosten (Kosten der Brennstoffe) auch Heiznebenkosten:

- die regelmäßigen Voraus- oder Abschlagszahlungen an Vermieter, Energie- oder Fernwärmeversorgungsunternehmen,
- eine nach Ablauf der Heizperiode errechnete Nachzahlung,
- die Aufwendungen für die periodische Beschaffung von Heizmitteln (wie Heizöl, Flüssiggas oder festen Brennstoffen) für eine selbstbetriebene Heizungsanlage,
- Heizungscheck,
- Wartungskosten für die Heizung,
- Schornsteinfegergebühren,
- Messungen nach dem Immissionsschutzgesetz,
- Gebühren für die Heizkostenverteilung,
- Verbrauchsanalyse und Verbrauchserfassung inkl. Ablesung,
- Zählergebühren, Miete der Verbrauchserfassungsgeräte,
- Reinigung der Heizanlage (z.B. Heizkessel oder Öltank),
- Lieferungskosten,
- Betriebsstromkosten der Heizanlage,
- Kosten für die Erstellung der Heizkostenabrechnung durch das Abrechnungsunternehmen,
- insbesondere bei Techem-Abrechnungen erhöhen sich die ausgewiesenen Heizkosten um die Warmwassernebenkosten.

Zu den Kosten für die Warmwassererzeugung / -bereitung siehe 22.71.

Die Kosten für die Beheizung von Betriebsräumen und anderen nicht für Wohnzwecke dienenden Räumlichkeiten gehören nicht zu den Bedarfen im Sinne von § 22 SGB II.

22.66 Erhöhter Unterkunftsbedarf für die einmalige Anschaffung von Heizmaterial

Müssen sich leistungsberechtigte Personen das Heizmaterial selbst beschaffen, erhalten sie keine monatliche Abschlagszahlung. Die Kosten für das Heizmaterial werden grundsätzlich nur im Monat der Beschaffung als Bedarf berücksichtigt.

Das bestimmt sich - wie allgemein im Bereich des SGB II - nach dem Monatsprinzip. Dieses Prinzip hat das BSG in seiner Rechtsprechung mehrfach betont und herausgestellt (eingehend BSG vom 9.4.2014 - B 14 AS 23/13 R, BSG vom 30.3.2017 - B 14 AS 18/16 R, BSG vom 24.8.2017 - B 4 AS 9/16 R). Danach ist der Leistungsanspruch auf eine kalendermonatsweise Betrachtung angelegt und sind die Bedarfe eines Monats den Bedarfsdeckungsmöglichkeiten dieses Monats gegenüberzustellen; eine Unterdeckung in diesem Zeitraum begründet den Leistungsanspruch für diesen Monat.

Demnach gehören insbesondere Nachforderungen auf Nebenkosten oder einmalige Heizmaterialbeschaffung grundsätzlich im Fälligkeitsmonat zum aktuellen Bedarf einer weiterhin bewohnten Unterkunft (BSG vom 22.3.2010 - B 4 AS 62/09 R).

Einmalige unterkunftsbezogene Aufwendungen sind von § 22 Abs. 1 SGB II erfasst und als tatsächlicher Bedarf im Monat ihrer Fälligkeit anzuerkennen, nicht aber auf längere Zeiträume zu verteilen (BSG vom 13.7.2017 - B 4 AS 12/16 R, B 14 AS 20/18 R vom 08.05.2019).

Zu beachten ist dabei, dass aktuell ein notwendiger Bedarf bestehen muss. Ein Anspruch entsteht grundsätzlich erst, wenn das vorhandene Heizmaterial (fast) verbraucht ist.

Die Beschaffung des Heizmaterials soll den künftigen Heizbedarf decken. Eine mehrmonatige Bevorratung ist aus wirtschaftlichen Gründen sinnvoll.

Ist zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Heizbeihilfe ein Ausscheiden aus dem Leistungsbezug vor Ablauf eines Jahres absehbar, wird trotzdem der errechnete Gesamtbetrag gewährt (vgl. BSG-Urteil B 14 AS 20/18 R vom 08.05.2019).

Bezogen auf die Deckung von Heizbedarfen besteht nach der Rechtsprechung des BSG einerseits kein Leistungsanspruch nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II, wenn noch kurz vor Eintritt von Hilfebedürftigkeit Heizmaterial für einen längeren Zeitraum beschafft worden ist (BSG vom 7.11.2006 - B 7b AS 8/06 R). Andererseits wird die Leistungsbewilligung nicht nachträglich teilweise rechtswidrig i.S. von § 48 Abs. 1 Satz 1 SGB X, wenn die Hilfebedürftigkeit vor dem vollständigen Verbrauch des Heizmaterialvorrats wegfällt.

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

Grundsätzlich sollte der Brennstoffvorrat bei erstmaligen Anträgen auf einmalige Brennstoffhilfen überprüft und festgehalten werden. Zusätzlich empfiehlt sich ein Hausbesuch bei besonderen Auffälligkeiten. Bei erneutem Antrag nach Ablauf des Bewilligungszeitraums ist i.d.R. kein Prüfdienst zu beauftragen, da davon auszugehen ist, dass der Brennstoff tatsächlich verbraucht wurde.

Einmalige Heizkosten gehören zu den laufenden Bedarfen für 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 die leistungsberechtigte Person oder an den Heizmittellieferanten erfolgen. Wird an die leistungsberechtigte Person gezahlt, ist sie im Bescheid dazu aufzufordern, die Rechnung vorzulegen.

22.67 Keine Zahlung auf Wärmekonten

Die laufenden Leistungen für Heizung sind in Höhe der tatsächlichen Aufwendung zu übernehmen, soweit diese angemessen sind. Teilweise fallen die Kosten in gleichbleibenden Beträgen monatlich an, beispielsweise bei monatlichen Abschlagszahlungen an den Vermieter oder an ein Energieversorgungsunternehmen. Im Hinblick auf die einmalige Beschaffung von Heizmaterial entspricht es jedoch der Rechtsprechung des BSG, dass Heizkostenpauschalen unzulässig sind.

Eine Gewährung von monatlichen Heizkostenpauschalen anstelle der Erstattung der tatsächlichen Aufwendungen für die Beschaffung von Heizmaterial läuft dem Zweck des § 22 Abs. 1 SGB II zuwider. Denn dann wird zu einem Zeitpunkt geleistet, zu dem gerade noch kein Bedarf besteht. Dies könnte insbesondere dazu führen, dass leistungsberechtigte Personen im Bewilligungszeitraum entweder keinen einmaligen Bedarf hätten, sodass "zu viel" geleistet würde, oder dass sie zur Deckung eines einmaligen Bedarfs nicht ausreichend Zeit gehabt hätten, etwas anzusparen, sodass im Hinblick auf den Bedarfsdeckungsgrundsatz "zusätzlich" Leistungen erbracht werden müssten (BSG, B 7b AS 40/06 R vom 16. Mai 2007).

Daher werden keine monatlichen Pauschalen für ein Wärmekonto geleistet, es sei denn, der Vermieter hat dies im Mietvertrag ausdrücklich gefordert. Leistungsempfangende Personen werden auch nicht durch den Leistungsträger aufgefordert, ein Wärmekonto einzurichten.

Allerdings muss sich die leistungsberechtigte Person, die monatliche Pauschalen zur Beschaffung von Heizmaterial selbst gezahlt hat, diese bei einer Konkretisierung des Bedarfs anrechnen lassen, denn ein Teil des einmaligen Heizmaterialbedarfs kann dadurch gedeckt werden.

22.68 Brennstoffkauf vor Eintritt der Bedürftigkeit oder vor Antragsstellung

Hat die hilfebedürftige Person bereits Heizmaterial vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit gekauft und ggf. auch schon bezahlt, kann sie diese Kosten nicht nach § 22 Abs. 1 SGB II vom Träger des Grundsicherungsgelds erstattet bekommen, weil es sich hierbei nicht um aktuelle tatsächliche Aufwendungen handelt (BSG, B 14 AS 54/07 R vom 19.09.08, BSG vom 7.11.2006 - B 7b AS 8/06 R).

Außerdem ist der Bedarf bereits gedeckt. Private Schulden aus dem vorgezogenen Einkauf von Heizmaterial könnten theoretisch nur nach § 22 Abs. 8 SGB II übernommen werden. Deren Voraussetzungen (insbesondere drohende Wohnungslosigkeit) werden hierbei aber nicht erfüllt.

22.69 Angemessene Heizkosten inkl. Heiznebenkosten / bundesweiter Heizspiegel

Die laufenden Leistungen für Heizung sind grundsätzlich in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu erbringen soweit sie angemessen sind. Bei der Bestimmung der tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung ist zu berücksichtigen, dass monatliche Vorauszahlungen zunächst nur eine Vermutung bzw. einen Kostenvoranschlag des Vermieters oder Versorgers darstellen. Die tatsächlich anfallenden Kosten können regelmäßig erst mit der Jahresabrechnung festgestellt werden.

Für die festgesetzten Vorauszahlungen gilt daher zunächst die Vermutung der Angemessenheit, soweit nicht konkrete Anhaltspunkte für eine Unangemessenheit oder für die Unrichtigkeit der Veranschlagungen vorliegen. Ein solcher Anhaltspunkt könnte bei

erstmaliger Leistungsgewährung vorliegen, wenn der Leistungsempfänger bereits eine entsprechende Jahresabrechnung vorlegen kann und die veranschlagten Kosten/ der veranschlagte Verbrauch den durchschnittlichen Verbrauch im Verhältnis zu anderen Verbrauchern signifikant übersteigt. Zur Beurteilung dieser Frage, kann der bundesweite Heizspiegel herangezogen werden.

Mit seinem Urteil zum Thema Heizkosten (BSG, B 14 AS 36/08 R vom 02.07.09) legte das Bundessozialgericht erstmals Grenzwerte fest, deren Überschreitung die Annahme der Unangemessenheit der Aufwendungen für Heizung rechtfertigt und nimmt dabei Bezug auf die Tabelle des bundesweiten Heizspiegels (www.heizspiegel.de).

Dabei errechnet sich die Höchstgrenze der maximal angemessenen Heizkosten aus dem Produkt der rechten Spalte des Heizspiegels (zu hoher Verbrauch) für den jeweiligen Energieträger (Öl, Gas, Fernwärme, Wärmepumpe, Holzpellets) und der maximal angemessenen Wohnungsgröße (Quadratmeter) nach den Niedersächsischen Ausführungsbestimmungen zu § 10 Abs. 1 Wohnraumförderungsgesetz (siehe Punkt 22.60), unterteilt nach der Gesamtwohnfläche des Gebäudes (vgl. BSG-Urteil B 14 AS 60/12 R vom 12.6.2013). Die Unterteilung nach der Gebäudewohnfläche entfällt aus Verwaltungsvereinfachungsgründen ab dem 01.01.2023. Es wird die für die leistungsberechtigten Personen günstigste Gebäudefläche von 100-250 m² zu Grunde gelegt.

Diese Grenze berücksichtigt bereits unwirtschaftliches und tendenziell unökologisches Heizverhalten. Darüberhinausgehende Heizkosten entstehen dann offensichtlich aus einem Verbrauch, der dem allgemeinen Heizverhalten in der Bevölkerung nicht mehr entspricht.

Ein Grenzwert auf Grundlage der ungünstigsten Verbrauchskategorie trägt dabei dem Gesichtspunkt Rechnung, dass die im Einzelfall entstehenden Heizkosten von Faktoren abhängen, die dem Einfluss der leistungsberechtigten Person weitgehend entzogen sind. Empfänger/innen von Grundsicherungsgeld, deren angemessene Aufwendungen für die Unterkunft sich an Wohnungen des unteren Marktsegments orientieren, dürften dabei typischerweise auf älteren Wohnraum mit einem unterdurchschnittlichen Energiestandard angewiesen sein.

Es wurde auch berücksichtigt, dass Leistungsempfangende, die oft nicht oder nicht vollschichtig berufstätig sind, eine Wohnung weit umfangreicher nutzen als Personen, die berufsbedingt mehr als 8 Stunden täglich abwesend sind. Soweit jedoch der genannte Grenzwert erreicht ist, sind i.d.R. auch von Hilfebedürftigen Maßnahmen zu erwarten, die zur Senkung der Heizkosten führen.

Die Überschreitung dieser Grenze indiziert die Unangemessenheit der Heizkosten. Es obliegt dann der leistungsberechtigten Person, Gründe dafür vorzubringen und Nachweise vorzulegen, warum in ihrem Fall die Aufwendungen individuell angemessen sind (BSG, B 14 AS 33/08 R vom 02.07.2009).

Solche besonderen Umstände können z.B. persönliche Gründe wie eine schwere Erkrankung bzw. sonstige starke Beeinträchtigung mit einhergehendem stark ausgeprägtem Kälteempfinden (ärztliches Attest) oder bauliche Gründe sein. Auch Behinderung, Pflegebedürftigkeit oder Alter einzelner Mitglieder der Haushaltsgemeinschaft sowie „Krabbelkinder“ im Haushalt können einen erhöhten Heizwärmebedarf begründen. Hierzu bedarf es einer einzelfallbezogenen Abwägung. Die Abwägung ist in der Akte zu dokumentieren.

Soweit bauliche Gründe vorgebracht werden, müssen diese, um Berücksichtigung finden zu können, von einigem Gewicht sein. Der bloße Verweis auf den niedrigeren Wohnstandard, der regelmäßig mit veralteter Heiztechnik, schlechterer Isolierung etc. einhergeht, ist damit nicht ausreichend. Diese Bedingungen wurden bereits bei der Ermittlung der Werte für den

bundesweiten Heizspiegel beachtet. Zudem wird bereits die Spalte des zu hohen Verbrauches berücksichtigt.

Es muss geprüft werden, ob die vorgetragenen Umstände den hohen Verbrauch rechtfertigen, ggf. durch Einschaltung des Außendienstes. Im Streitfall hat der Leistungsträger nachzuweisen, dass die hohen Heizkosten auf dem unwirtschaftlichen Verhalten der leistungsempfangenden Person beruhen.

Werden die vorgebrachten Gründe für ausreichend gehalten, sind die Heizkosten in tatsächlicher Höhe zu übernehmen. Die Bewilligung ist mit einer Aufforderung zu sparsamem und wirtschaftlichem Verhalten zu versehen. Das Vorliegen eines Ausnahmefalls ist für jeden Bewilligungsabschnitt neu zu prüfen.

Werden die Gründe für die Annahme eines Ausnahmefalls als nicht ausreichend angesehen, wird die Übernahme der Heizkosten mit einer Fristsetzung auf die o.g. Höchstgrenze beschränkt. Die Dauer der Frist ist abhängig davon, ob die Heizsaison (Oktober-April) noch bevorsteht und die leistungsberechtigte Person somit noch ihr Heizverhalten ändern kann (siehe hierzu Rd-Nr. 22.93).

Eine Umzugsaufforderung aufgrund zu hoher Heizkosten hat i.d.R. nicht zu erfolgen, da Heizkosten durch wirtschaftliches und sparsames Verhalten innerhalb kürzester Zeit verringert werden können. Bei Geburt eines Kindes oder Einzug einer weiteren Person erhöhen sich die angemessene Wohnfläche und dementsprechend die angemessenen Heizkosten ab Beginn des Monats des Ereignisses.

Die aufgeführten Höchstwerte für Heizkosten beinhalten bereits Heiznebenkosten wie Grundgebühr, Zählergebühr und Verbrauchserfassung, jedoch nicht Betriebsstrom, Schornsteinfeger, Thermenwartung, Öltankreinigung, Ofenreinigung, Brennerreinigung, Kesselreinigung u.ä. (hierzu siehe Rd. 22.70, 70a, 70b). Außerdem sind die Warmwasserbereitungskosten bereits in den Werten des bundesweiten Heizspiegels enthalten (hierzu siehe Rd-Nr. 22.71).

Sofern die Warmwasserbereitung dezentral, also getrennt von der Heizungsanlage erfolgt (z.B. per Boiler), ist der Warmwasseranteil bei der Ermittlung der Angemessenheitsgrenze der Heizkosten von den Werten des bundesweiten Heizspiegels abzuziehen. Stattdessen wird ein entsprechender Mehrbedarf gesondert bewilligt.

Der bundesweite Heizspiegel ist nicht der Rechtsgrund für die Gewährung von Heizkosten, sondern § 22 SGB II. Das Erscheinen des Heizspiegels ist keine Änderung in den tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnissen i.S. des § 48 SGB X. Sind aus den tatsächlichen Vorauszahlungen Guthaben entstanden, so sind diese anzurechnen.

Sollten sich aufgrund eines neu erscheinenden bundesweiten Heizspiegels (i.d.R. jährlich) niedrigere angemessene Heizwerte ergeben, ist die leistungsberechtigte Person für die Zukunft darauf zu verweisen.

Da die leistungsberechtigte Person Bestandsschutz hat, darf nicht rückwirkend ein geringerer als bewilligter Betrag angerechnet werden. Sollten die neuen Werte des bundesweiten Heizspiegels also niedriger ausfallen als im vorherigen, dann ist für die Energieabrechnungen des vorherigen Zeitraums der vorherige Heizspiegel zu nutzen.

Sofern die Werte des neuen Heizspiegels höher ausfallen als beim vorherigen, ist der neue Heizspiegel für die Energieabrechnungen zu nutzen.

Ab dem 01.01.2020 wird der bundesweite Heizspiegel 2019 mit den Werten aus dem Abrechnungsjahr 2018 genutzt.

Ab dem 01.01.2021 wird der bundesweite Heizspiegel 2020 mit den Werten aus dem Abrechnungsjahr 2019 genutzt.

Ab dem 01.01.2022 wird weiterhin der bundesweite Heizspiegel 2020 mit den Werten aus dem Abrechnungsjahr 2019 genutzt.

Ab dem 01.01.2023 wird der bundesweite Heizspiegel 2022 mit den Werten aus dem Abrechnungsjahr 2021 genutzt. Da im Laufe des Jahres 2022 die Energiepreise extrem gestiegen sind, wird bei der Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten ab dem 01.01.2023 aber auf den Verbrauch, statt auf die Kosten abgestellt.

Ab dem 01.01.2024 wird der bundesweite Heizspiegel 2023 mit den Werten aus dem Abrechnungsjahr 2022 genutzt.

Ab dem 01.01.2025 wird der bundesweite Heizspiegel 2024 mit den Werten aus dem Abrechnungsjahr 2023 genutzt.

Ab dem 01.01.2026 wird der bundesweite Heizspiegel 2025 mit den Werten aus dem Abrechnungsjahr 2024 genutzt.

Sollte es nicht möglich sein den aktuellen Verbrauch zu ermitteln, weil lediglich der Kostenwert bekannt ist (z.B. beim Erstantrag), kann zur Beurteilung der Angemessenheit der entsprechende Verbrauchswert aus dem Bundesweiten Heizspiegel mit den aktuell gültigen Endverbraucherpreisen des lokalen Grundversorgers multipliziert werden und dem Kostenwert gegenübergestellt werden.

22.70 Schornsteinfegergebühren

Schornsteinfegergebühren gehören grundsätzlich zu den Heiznebenkosten und nicht zu den Betriebskosten, werden aber häufig unter anderen Positionen der Betriebskosten abgerechnet. Bei der Ermittlung der Werte für den bundesweiten Heizspiegel wurden daher Schornsteinfegergebühren betragsmäßig nur unzureichend bis gar nicht abgebildet.

Darum werden sie nicht bei der Ermittlung der maximal angemessenen Heizkosten laut bundesweitem Heizspiegel berücksichtigt, sondern zusätzlich gewährt. Daher sind sie aus den Betriebskosten bei Prüfung der Angemessenheit der Bruttokaltmiete und der Heizkosten vorher abzuziehen.

Da die Gebühren staatlich festgelegt sind, müssen keine Kostenvoranschläge angefordert werden. Sofern Hilfebedürftigkeit besteht und die Anspruchsvoraussetzungen erfüllt sind sowie die leistungsberechtigte Person zur Zahlung der Schornsteinfegergebühren verpflichtet ist, werden diese anerkannt.

Sofern die Schornsteinfegergebühren nicht in den Nebenkostenabrechnungen geltend gemacht werden (i.d.R. bei Mietern/innen), sind sie in dem Monat als Bedarf anzuerkennen, in welchem sie anfallen (i.d.R. bei Eigentümern/innen) (BSG, B 14 AS 36/12 R, Rd 14 vom 29.11.2012).

22.70a Thermenwartung

Die Kosten der Thermenwartung gehören zu den Heiznebenkosten und sind i.d.R. ebenfalls nicht in den Werten des bundesweiten Heizspiegels berücksichtigt worden.

Bei Mieterinnen und Mietern werden sie i.d.R. über die Heizkostenabrechnung des Vermieters geltend gemacht werden. Eigenheimbesitzer/innen hingegen erhalten zusätzlich zu den Kosten für den Brennstoff (i.d.R. Gas oder Öl) eine gesonderte Rechnung für die Thermenwartung. Die Kosten werden zusätzlich anerkannt und erhöhen in dem Monat den Bedarf, in welchem sie anfallen (analog Schornsteinfegerkosten BSG, B 14 AS 36/12 R, Rd 14 vom 29.11.2012).

22.70b Öltankreinigung, Ofenreinigung, Brennerreinigung, Kesselreinigung

Die Kosten für die Reinigung von Öltanks, Öfen, Brenner und Kessel sind als notwendiger Erhaltungs- oder Bewirtschaftungsaufwand zu berücksichtigen (BSG, B 14 AS 54/07 R 19.09.2008).

Sofern die Kosten der Reinigung nicht wie i.d.R. bei Mietern/innen in den Nebenkostenabrechnungen geltend gemacht werden, sind sie in dem Monat als Bedarf anzuerkennen, in welchem sie anfallen (i.d.R. bei Eigentümern/innen) (analog Schornsteinfegerkosten BSG, B 14 AS 36/12 R, Rd-Nr. 14 vom 29.11.2012).

22.71 Warmwasserbereitungskosten

Erfolgt die Warmwasserbereitung durch in der Unterkunft installierte Vorrichtungen (z.B. Boiler, Durchlauferhitzer) wird ein Mehrbedarf gemäß § 21 Abs. 7 SGB II für Warmwasserbereitungskosten gewährt.

Haushaltsenergie ist zwar grundsätzlich mit dem Regelbedarf abgedeckt. Nicht berücksichtigt ist jedoch ein erhöhter Energieverbrauch, wie er durch die Warmwassererzeugung mit Strom oder Gas entsteht.

Sofern Warmwasser durch eine wohnungseigene Kombitherme oder Gasetagenheizung oder über die zentrale Heizungsanlage erzeugt und über die Heizkosten abgerechnet wird (z.B. Fernwärme, Heizungsanlage bei Mehrfamilienhäusern), sind die Kosten Bestandteil der Bedarfe für Unterkunft und Heizung.

In den Werten des bundesweiten Heizspiegels sind die Warmwasserbereitungskosten bereits enthalten. Zur besseren Übersicht wird eine Tabelle zur Verfügung gestellt, die die Werte mit und ohne Warmwasserbereitungskosten darstellt.

22.72 Stromheizungen (z.B. Nachtspeicherheizung, Radiatoren, Heizlüfter)

Die Kosten für den Haushaltsstrom sind Bestandteil des Regelbedarfs. Die Kosten für strombetriebene Heizungen gehören jedoch zu den Bedarfen nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II.

Wenn für die Stromheizung ein gesonderter Zähler vorhanden ist, können die Heizkosten eindeutig ermittelt werden. Sie werden auf der Endabrechnung konkret ausgewiesen.

In den meisten Fällen gibt es jedoch nur einen einzigen Zähler für den gesamten Stromverbrauch. Das Bayerische Landessozialgericht hat mit Urteil L 7 AS 644/13 B ER vom 07.10.2013 hierzu wie folgt entschieden: Wenn keine konkrete Bemessung der Anteile des Heiz- und Haushaltsstroms möglich ist, kann von dem Gesamtbetrag an Stromkosten der

Anteil abgezogen werden, der im Regelbedarf für Haushaltsstrom angesetzt ist. Dieser ist § 5 RBEG zu entnehmen (Werte der Abteilung 4).

Die Verbrauchsausgaben der einzelnen Abteilungen beruhen auf der i.d.R. alle 5 Jahre stattfindenden Einkommens- und Verbrauchsstichprobe. Sie sind somit stets nicht mehr aktuell und ändern sich zudem jährlich bei Änderung des Regelbedarfs. Außerdem enthält die Abteilung 4 nicht nur die Kosten für Energie, sondern u.a. auch für Wohnungsinstandhaltung. Daher ist dieses Verfahren ungünstig und verwaltungsaufwändig.

Wenn nur ein Zähler für den Heiz- und Haushaltsstrom vorhanden ist, empfiehlt es sich daher, vom tatsächlichen Strom(Jahres)Verbrauch den durchschnittlichen Haushaltsstrom(Jahres)Verbrauch der entsprechenden Haushaltsgröße abzuziehen, um den Heizstrom zu berechnen.

Bereinigt man den Gesamtjahresverbrauch um den durchschnittlichen Haushaltsstromverbrauch entsprechend der Haushaltsgröße, ergibt sich der Anteil des Heizungsstroms. Den Verbrauchsanteil ins Verhältnis zu dem Gesamtstromverbrauch gesetzt errechnet sich der prozentuale Anteil des Heizungsstroms und des Haushaltsstroms am Gesamtstromverbrauch. Dieser prozentuale Anteil wird auch auf die Berechnung der zu übernehmenden monatlichen Abschläge für Heizungsstrom übertragen (SG Karlsruhe, Urteil vom 28.04.2015 - S 17 AS 599/14).

Statistisch ermittelte Jahresstromverbräuche (Haushaltsstrom ohne Heizstrom sowie mit und ohne elektrischer Warmwasserbereitung; gerundet) von Haushalten unterschiedlicher Größe in kWh:

Haushalts-größe	**Wohnung ohne WW**	**Wohnung mit WW**	**Haus ohne WW**	**Haus mit WW**
1 Person	1.200 kWh	1.600 kWh	1.800 kWh	2.100 kWh
2 Personen	1.900 kWh	2.500 kWh	2.700 kWh	3.200 kWh
3 Personen	2.400 kWh	3.500 kWh	3.500 kWh	4.100 kWh
4 Personen	2.600 kWh	4.000 kWh	3.800 kWh	4.700 kWh
5 Personen	3.100 kWh	5.000 kWh	4.500 kWh	6.000 kWh

Quelle: https://www.new-energie.de/strom/ratgeber/stromverbrauch-deutsche-haushalte

(Werte basieren auf Durchschnittswerten, Quelle: BDEW, Stromspiegel; Individuelle Abweichungen möglich.)

Wer statt in einer Wohnung in einem Haus wohnt, hat meist mehr Platz und braucht zusätzliche Energie, etwa für die Heizung, Beleuchtung und gegebenenfalls Raumkühlung. Hinzu kommt der Stromverbrauch für Außenbereiche, etwa Garage, Terrasse oder Gartenhaus und für elektrische Gartengeräte. Und ein großer Keller oder Abstellraum im Haus ermöglichen es, weitere elektrische Großgeräte wie einen zweiten Kühlschrank, eine Gefriertruhe oder einen Trockner zu nutzen. Im Gegensatz dazu sind Wohnungen oft kleiner und teilen sich Isolierungs- und Heizsysteme mit anderen Wohnungen, was den Energiebedarf pro Einheit reduzieren kann.

Diese Heizart mittels Stroms ist im bundesweiten Heizspiegel nicht berücksichtigt. Für Energieträger, die im Heizspiegel nicht gesondert aufgeführt sind, wird der jeweils kostenaufwändigste Energieträger des Heizspiegels vergleichend zugrunde gelegt (BSG-Urteil B 14 AS 60/12 R vom 12.6.2013). https://www.heizspiegel.de/heizkosten-pruefen/heizspiegel/

Die Position "Grundpreis für den Stromzähler" ist nicht als KdU übernahmefähig, da es sich um die Grundgebühr für einen einfachen Stromzähler handelt, die auch von Leistungsberechtigten ohne Stromheizung aus der Regelleistung zu bestreiten ist (vgl. SG Hildesheim, Beschluss S 54 AS 1404/11 ER vom 8.9.2011).

Zu den Stromkosten für den Betrieb der Heizung siehe 22.77.

22.72a Heizöl, Flüssiggas, Holzpellets

Heizöl:

Regelung bis zum 31.12.2022:

Bis zum 31.12.2022 wurden die Kosten laut dem jeweiligen Bundesweitem Heizspiegel zu Grunde gelegt.

Regelung ab dem 01.01.2023:

Da im Laufe des Jahres 2022 die Energiepreise extrem gestiegen sind, wird bei der Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten ab dem 01.01.2023 auf den Verbrauch, statt auf die Kosten abgestellt.

Bewilligt wird der angemessene Jahresbetrag in Litern laut Bundesweitem Heizspiegel. Die ermittelte Literzahl wird mit dem aktuellen Wert von folgender Internetseite multipliziert:

https://www.fastenergy.de/heizoelpreise.htm**Flüssiggas:**

Regelung bis zum 31.12.2024:

Diese Heizart ist im bundesweiten Heizspiegel nicht berücksichtigt. Für Energieträger, die im Heizspiegel nicht gesondert aufgeführt sind, wird der Energieträger des Heizspiegels mit dem höchsten Energieverbrauch je Quadratmeter und Jahr vergleichend zugrunde gelegt (analog BSG-Urteil B 14 AS 60/12 R vom 12.6.2013 kostenaufwändigster Energieträger).

Regelung ab dem 01.01.2025:

Bewilligt wird der angemessene Jahresbetrag in Litern. Eine Internetrecherche ergab einen durchschnittlichen Verbrauch (unsaniertes Gebäude, kein sparsames Heizverhalten) von 19,33 Liter je m². Die ermittelte Literzahl wird mit dem aktuellen Wert von folgender Internetseite multipliziert:

https://www.energieverbraucher.de/de/preisabfrage 1101/**Holzpellets:**

Regelung bis zum 31.12.2024:

Bis zum 31.12.2024 wurden die Kosten laut dem jeweiligen Bundesweitem Heizspiegel zu Grunde gelegt.

Regelung ab dem 01.01.2025:

Bewilligt wird der angemessene Jahresbetrag in Kilogramm laut Bundesweitem Heizspiegel. Die ermittelte Kilogrammzahl wird mit dem aktuellen Wert von folgender Internetseite multipliziert (lose Ware):

https://www.heizpellets24.de/pelletpreise

22.73 Feste Brennstoffe (Kohle, Holz, Briketts)

Regelung bis zum 31.12.2023:

Diese Heizart mittels fester Brennstoffe ist im bundesweiten Heizspiegel nicht berücksichtigt. Für Energieträger, die im Heizspiegel nicht gesondert aufgeführt sind, wird der Energieträger des Heizspiegels mit dem höchsten Energieverbrauch je Quadratmeter und Jahr vergleichend zugrunde gelegt (analog BSG-Urteil B 14 AS 60/12 R vom 12.6.2013 kostenaufwändigster Energieträger).

Regelung ab dem 01.01.2024:

Eine Internetrecherche ergab, dass die Preise für Holzpellets den Kosten für eine Holzheizung bezogen auf den Verbrauch nahekommen. Daher ist für die Beschaffung von Holz ab dem 01.01.2024 der Wert für Holzpellets (rechte Spalte Kosten) zu Grunde zu legen.

Regelung ab dem 01.01.2025:

Bewilligt wird der angemessene Jahresbetrag in Kilogramm laut Bundesweitem Heizspiegel für Holzpellets. Die ermittelte Kilogrammzahl wird mit dem aktuellen Wert von folgender Internetseite multipliziert (lose Ware):

https://www.heizpellets24.de/pelletpreise

22.73a Heizkosten bei unterschiedlichen Heizungsarten

Befindet sich in der Wohnung eine Heizung, mit welcher alle Räume beheizt werden können, werden nur die Heizkosten für diese Primärheizung übernommen. Soll zusätzlich über eine weitere Heizmöglichkeit, z.B. einen Kamin geheizt werden, muss die leistungsberechtigte Person für diese Brennstoffe selbst aufkommen. Es können grundsätzlich nur die Kosten der primären Heizung / Heizanlage Berücksichtigung finden. Dies ist vollkommen ausreichend, um die Gewähr für eine beheizte Unterkunft sicherzustellen.

Lediglich für Räume, die nicht über die Primärheizanlage geheizt werden können (z.B. wegen fehlender Heizkörper) und daher über eine andere Heizart erwärmt werden müssen (z.B. Kamin oder Stromradiator), können zusätzliche Brennstoffe berücksichtigt werden.

Es besteht eine Verpflichtung des Vermieters (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB) die Beheizbarkeit der Wohnung bis zu einem gewissen Grad zu gewährleisten. In welchem Rahmen eine Wohnung immer beheizbar sein sollte, ist nach bestimmten DIN-Normen genau geregelt. Diese

schreiben bestimmte Mindestwerte vor. Es ist davon auszugehen, dass diese Mindestwerte mit einer üblichen Heizung / Heizungsanlage selbst in einem Altbau erreicht werden können.

Eine befristete / übergangsmäßige Übernahme von Kosten für eine weitere Heizart könnte nur in Betracht kommen, wenn z.B. die Primärheizung defekt ist oder aufgrund von Energieschulden abgestellt wurde.

22.74 Moderne Heizungsanlagen (z.B. Solarthermie, Biogas)

Für Energieträger, die im Heizspiegel nicht gesondert aufgeführt sind, wird der Energieträger des Heizspiegels mit dem höchsten Energieverbrauch je Quadratmeter und Jahr vergleichend zugrunde gelegt (analog BSG-Urteil B 14 AS 60/12 R vom 12.6.2013 kostenaufwändigster Energieträger).

Bei modernen und i.d.R. teuren Heizanlagen (z.B. Biogas, Solarthermie,) ist angesichts der hohen Anschaffungskosten, als auch aufgrund der modernen umweltfreundlichen Technik von einem vernünftigen Heizverhalten, hohem Kostenbewusstsein und niedrigen angemessenen Kosten auszugehen. Meist werden in dem Zusammenhang auch andere Modernisierungen durchgeführt, wie z.B. Dämmungen. Die tatsächlichen Heizkosten werden daher ohnehin angemessen sein und sind ungeprüft anzuerkennen.

22.74a Trautsch-Modell / Geothermie

Im Stadtteil Klein Hehlen wurden 2014 Sanierungsmaßnahmen der Gebäude aus den Jahren 1960 – 1967 durchgeführt. Wesentlicher Kern war dabei die autonome Energieversorgung (Heizungs- und Warmwassergewinnung) durch umweltfreundliche Erdwärme (Geothermie). Die Mieter/innen erhielten neue Mietverträge mit einer Bruttokaltmiete sowie einer „Heizkostenflatrate“. Die Flatrate ist eine Pauschale und unterliegt somit keiner Nebenkostenabrechnung. Sie bleibt dauerhaft konstant. Tatsächlich enthält diese Heizkostenflatrate aber keine Heizkosten, sondern (wenn überhaupt) nur Heiznebenkosten.

Der Betrieb der Wärmepumpe erfolgt über Strom. Diese Kosten werden bei den betroffenen Gebäuden über die Betriebskosten umgelegt, gehören aber tatsächlich zu den Heizkosten und müssen somit zusätzlich zu der Heizkostenflatrate als Heizkosten berücksichtigt werden.

Bei der Prüfung der Angemessenheit der betroffenen Wohnungen ist daher grundsätzlich die Gesamtangemessenheitsgrenze zu Grunde zu legen. (siehe 22.64). Dabei ist als maximal angemessener Heizkostenwert der Betrag laut bundesweitem Heizspiegel für Wärmepumpen bezogen auf die entsprechend angemessene Quadratmeterzahl zu nutzen.

Die dgi als Eigentümerin hält eine bestimmte Anzahl an „Sozialwohnungen“ vor. Diese haben trotz identischem Standard eine geringere Bruttowarmmiete. Der/Die Mieter/in muss gegenüber der Eigentümerin zu erkennen geben, dass er/sie hilfebedürftig ist, um in den Genuss einer auf die Höchstgrenzen abgesenkten Miete zu kommen. Dies erfolgt sowohl bei Einzug und bestehender Bedürftigkeit, als auch bei entstehender Bedürftigkeit nach einem Einzug. Ein Rechtsanspruch besteht jedoch darauf nicht. Es handelt sich um eine freiwillige Leistung der dgi. Das Jobcenter selbst erstellt lediglich eine Kostensenkungsaufforderung, sofern die BfU unangemessen sind. Damit wird der/die Mieter/in nicht besser oder schlechter gestellt als alle anderen Hilfebedürftigen.

22.74b weggefallen

22.75 Gradtagszahlen

In den Fällen, in denen die Angemessenheit nur für einen Teil des Jahres (z.B. Einzug in eine neue Wohnung oder Auszug) zu beurteilen ist, bietet sich die nach § 9b Heizkostenverordnung zugelassene Gradtagszahlenmethode an, da die in den einzelnen Monaten des Jahres anfallenden Heizkosten unterschiedlich hoch sind.

Bei der Gradtagszahlenmethode handelt es sich um eine systematisch durch empirische Untersuchungen entwickelte Methode zur Bestimmung der Heizkostenanteile innerhalb eines Jahres. Danach ist der zuvor ermittelte individuell angemessene Jahresbedarf an Heizkosten anhand der sich aus den entsprechenden Monaten ergebenden Anteile aus der Gradtagstabelle umzurechnen.

Gradtagszahlentabelle nach VDI 2067:

Über zwanzig Jahre lang wurde an verschiedenen Orten in Deutschland (Berlin, Hamburg, Köln und München) um 7.30 Uhr, 14.30 Uhr und 21.30 Uhr die Außentemperatur gemessen und die mittlere Tagestemperatur berechnet. In der Summe ergeben sich 1000 Gradtagszahlen für zwölf Monate. Um die anteiligen Verbrauchskosten zu berechnen, teilt man den individuell festgestellten, angemessenen Jahresverbrauch gemäß bundesweitem Heizspiegel durch 1000 Gradtagszahlen. Das Ergebnis wird dann mit der Summe der Gradtagszahlen für den Mietzeitraum multipliziert.

Monat	**Anteil in ‰**
Januar	170
Februar	150
März	130
April	80
Mai	40
Juni	40/3
Juli	40/3
August	40/3
September	30
Oktober	80
November	120
Dezember	160

Beispiel:

Es sollen Heizkosten für den Bewilligungszeitraum vom 01.01. bis 31.05. bewilligt werden. Der individuell festgestellte, angemessene Jahresverbrauch gemäß bundesweitem Heizspiegel beträgt 14.000 kWh/a. Dieser wird durch 1000 Gradtagszahlen geteilt. Es ergibt sich 14. Die Addition der Gradtagszahlenanteile für Januar bis Mai (170+150+130+80+40) ergibt 570. Multipliziert mit 14 ergibt sich 7.980. Dies bedeutet, dass 7.980 kWh des Heizverbrauchs eines Jahres im Zeitraum vom 01.01. – 31.05. als angemessen anfallen.

22.76 Bedarfsfeststellung bei einmalig anfallenden Heizkosten (kein lfd. Hilfebezug)

Nicht-Leistungsbeziehende mit geringem Einkommen können ebenfalls einen Anspruch auf Brennstoffbeihilfen haben. Es handelt sich hier um Leistungen nach § 22 Abs. 1 SGB II. Wie das BSG festgestellt hat, fallen unter § 22 Abs. 1 SGB II nicht nur laufende Kosten, sondern auch einmalige Kosten, die beispielsweise für die Beschaffung von Heizmaterial (z.B. Heizöl oder Holz) anfallen (vgl. BSG vom 16.5.2007 – B 7b AS 40/06 R, Rn 9).

Die Kosten für das Heizmaterial werden grundsätzlich nur im Monat der Beschaffung als Bedarf berücksichtigt. Es erfolgt keine monatliche Abschlagszahlung. Zu beachten ist dabei, dass aktuell ein notwendiger Bedarf bestehen muss. Ein Anspruch entsteht grundsätzlich erst, wenn das vorhandene Heizmaterial (fast) verbraucht ist. Dies ist durch einen Hausbesuch zu ermitteln.

Siehe hierzu auch Randnummer 22.66 bezüglich Personen im laufenden Leistungsbezug!

Die Beschaffung des Heizmaterials soll den künftigen Heizbedarf decken. Eine mehrmonatige Bevorratung ist aus wirtschaftlichen Gründen sinnvoll. Bewilligt wird der angemessene Jahresbetrag in Litern (Heizöl) bzw. Kilogramm (Pellets) laut bundesweitem Heizspiegel.

Um den Anspruch überprüfen zu können, ist die Vorlage eines Erstantrages vor der Brennstoffbeschaffung erforderlich. Erfolgt der Antrag erst danach besteht kein zu deckender Bedarf mehr. Der Antrag wird abgelehnt. Private Schulden können nicht übernommen werden, da die Voraussetzungen nach § 22 Abs. 8 SGB II (insbesondere drohende Wohnungslosigkeit) nicht erfüllt sind (siehe auch 22.68).

Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Auch einmalige unterkunftsbezogene Aufwendungen sind hiervon erfasst und als tatsächlicher Bedarf im Monat ihrer Fälligkeit anzuerkennen (Monatsprinzip). Danach ist der Leistungsanspruch auf eine kalendermonatsweise Betrachtung angelegt und sind die Bedarfe eines Monats den Bedarfsdeckungsmöglichkeiten dieses Monats gegenüberzustellen; eine Unterdeckung in diesem Zeitraum begründet den Leistungsanspruch für diesen Monat.

Unbeachtlich ist grundsätzlich, für welchen Zeitraum die bedarfsbegründende Aufwendung - hier der Heizmaterialbevorratung - jeweils bestimmt ist. Sie ist im Fälligkeitsmonat bedarfsrelevant und weder auf einen längeren Zeitraum zu verteilen, noch sind die Leistungsberechtigten auf den Einsatz bereits verbrauchter einmaliger oder sonstiger fiktiver Einnahmen zu verweisen (vgl. BSG-Urteil B 14 AS 20/18 R vom 08.05.2019).

Die Auszahlung kann entweder an die leistungsberechtigte Person oder an den Heizmittellieferanten erfolgen. Wird an die leistungsberechtigte Person gezahlt, ist sie im Bescheid aufzufordern die Rechnung vorzulegen.

Soweit Warmwasser über die Heizung aufbereitet wird, ist zusätzlich zu den Werten laut bundesweitem Heizspiegel ohne Warmwasserbereitung ein Zuschlag in Höhe des monatlichen Mehrbedarfs nach § 21 Abs. 7 SGB II zu bewilligen.

22.77 Stromkosten für den Betrieb der Heizung (Heizungspumpe, Umwälzpumpe)

Gemäß BSG-Urteil B 14 AS 51/10 R vom 07.07.2011 gehören die Stromkosten für den Betrieb der Heizungspumpe zu den Heiznebenkosten. Sie sind daher anzuerkennen.

Leider hat sich das BSG nicht über die Höhe des Betriebsstromanteils geäußert, sondern fordert eine Schätzung, sofern kein gesonderter Stromzähler vorhanden ist. Dies ist i.d.R. nicht der Fall. Einige Gerichte (u.a. auch SG Lüneburg) und Kommentatoren empfehlen, 5% der Brennstoffkosten als Kosten des Betriebsstroms anzurechnen, so wie es auch mietvertraglich möglich ist. So sind Vermieter befugt, Kosten des Betriebsstroms zu schätzen und bis zu (höchstens) 5% der Brennstoffkosten in Rechnung zu stellen.

Eine Übernahme der Stromkosten zum Betrieb der Heizung erfolgt daher im Rahmen der Heizkosten. Werden die entstandenen Stromkosten zum Betrieb der Heizungsanlage nicht konkret nachgewiesen, wenn bspw. der Stromverbrauch der Heizungsanlage nicht gesondert mit einem (geeichten) Zähler erfasst wird, können die als Teil der Heizkosten abzurechnenden Stromkosten geschätzt werden. Die Schätzung stützt sich dabei auf Erfahrungswerte, wonach die Kosten des Betriebsstroms (höchstens) 5 % der Brennstoffkosten betragen. Daher werden 5% der Brennstoffkosten als Betriebsstromkosten gewährt.

Bei Vorhandensein einer Kombitherme / wohnungseigenen Gasetagenheizung oder Ölheizung eines Einfamilienhauses ist auch stets Betriebsstrom zu bewilligen.

Zu beachten ist, dass die Betriebsstromkosten zwar Heiznebenkosten, aber in den Höchstwerten des bundesweiten Heizspiegels nicht enthalten sind. Sie werden daher zusätzlich zu den Beträgen des bundesweiten Heizspiegels gewährt.

22.78 HG hilfebedürftig nach SGB II, SGB XII und AsylbLG

Wenn die Haushaltsgemeinschaft gesplittet ist in Hilfebedürftigkeit nach dem SGB II und nach dem SGB XII oder AsylbLG mit kopfteiliger Anrechnung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung, sind die Heizkosten und die Jahresendabrechnung vor Bewilligung sowie die Bruttokaltmiete bei Kostensenkung mit dem zuständigen Sozialamt abzustimmen.

Gleiches gilt, wenn mehrere Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II in einer Haushaltsgemeinschaft leben. In diesem Fall müssen sich die zuständigen Leistungsstellen entsprechend abstimmen.

22.79 Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Hierdurch erfasst werden nicht nur Leistungen für laufende, sondern auch für einmalige Bedarfe für Unterkunft und Heizung. Besteht das Mietverhältnis noch, gehören auch Nebenkostennachforderungen für Unterkunft und Heizung, die vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit tatsächlich entstanden sind, aber erst nach deren Eintritt fällig werden, zu den übernahmefähigen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung (BSG Urteil B 14 AS 121/10 R vom 24.11.2011). Der Bedarf entsteht im Fälligkeitsmonat der Abrechnung (BSG, B 4 AS 62/09 R vom 22.03.2010).

Die Übernahme von Nachzahlungen erfolgt ebenfalls kopfteilig. Nur im Ausnahmefall kann hiervon abgewichen werden. Hintergrund des Kopfteilprinzips ist eine generalisierende und typisierende Annahme dieses Aufteilungsmodus aus Gründen der Verwaltungspraktikabilität. Eine gesetzliche Festschreibung existiert nicht und es ist anerkannt, dass Abweichungen vom Kopfteilprinzip aus bedarfsbezogenen Gründen möglich sind (vgl. BSG, Urteil vom 17. Februar 2016, B 4 AS 2/15 R; Urteil vom 23. Mai 2013, B 4 AS 67/12 R).

In der Regel sind auf die Betriebs- und Heizkosten Vorauszahlungen zu leisten, über die jährlich abzurechnen ist. Der Vermieter hat die Abrechnung innerhalb eines Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung durch den Vermieter ausgeschlossen. Deshalb kommt in solchen Fällen – unabhängig von der Angemessenheit – eine Übernahme durch den Träger des Grundsicherungsgelds nicht in Betracht (siehe § 556 Abs. 3 BGB).

Vor jeder Folgebewilligung ist zu prüfen, ob die Endabrechnung des Vorjahres vorliegt und diese ggf. anzufordern.

Ist im Mietvertrag eine Pauschale vereinbart (Jahresbetrag oder monatliche Pauschale), ist der Vermieter nicht berechtigt, darüber hinaus weitere Beträge zu verlangen (§ 556 BGB). Eine Nebenkostenabrechnung wird nicht erstellt.

22.80 Voraussetzungen für die Übernahme der Nebenkostennachzahlung

Der Antrag auf Übernahme von Betriebs- und / oder Heizkosten-nachzahlungen ist bereits von dem Antrag auf Gewährung von Grundsicherungsleistungen umfasst. Eine separate Antragstellung ist nicht erforderlich. Es handelt sich hierbei um laufende Bedarfe für Unterkunft und Heizung, die aufgrund gezahlter Abschläge nachträglich abgerechnet werden.

Wird die Betriebs- und/ oder Heizkostenabrechnung dem Träger des Grundsicherungsgelds nicht zeitnah nach Zugang beim Leistungsberechtigten vorgelegt, kann das Begehren auf Übernahme der Nachzahlung daher **nicht** aufgrund verspäteter Antragstellung abgelehnt werden (BSG - Urteil B 4 AS 62/09 R vom 22.03.2010).

Sofern ein Vermieter eine Abrechnung direkt übersendet, empfiehlt sich jedoch die leistungsberechtigte Person aufzufordern, ein gesondertes Schreiben über ihr Einverständnis zur Nebenkostenabrechnung zu übersenden. So wird vermieden, dass eine Nebenkostenabrechnung geprüft und bewilligt wird, obwohl die leistungsberechtigte Person dagegen in Widerspruch gegen den Vermieter gegangen ist.

Die Übernahme einer Nachzahlung setzt voraus, dass zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Abrechnung Hilfebedürftigkeit im Sinne des SGB II gegeben ist. Die Hilfebedürftigkeit kann sich auch erst durch die Einbeziehung der Nebenkostenabrechnung in die Bedarfe für Unterkunft und Heizung ergeben.

Unerheblich ist, ob im Abrechnungszeitraum Leistungen nach dem SGB II bezogen wurden.

Hinsichtlich der Höhe des nachzuzahlenden Betrages ist zu prüfen, inwieweit die Nachzahlung möglicherweise daraus resultiert, dass geschuldete Vorauszahlungen von der leistungsberechtigten Person nicht oder nicht vollständig geleistet wurden. Insoweit scheidet eine Übernahme nach § 22 Abs. 1 SGB II aus. Die auf nicht geleistete Vorauszahlungen entfallenden Beträge stellen Schulden im Sinne des § 22 Abs. 8 SGB II dar, deren darlehensweise Übernahme gesondert zu prüfen ist.

Kosten für Reparaturen wie z.B. der Heizung gehören nicht zu den Nebenkosten und sind vom Vermieter zu tragen und somit abzulehnen.

22.80a Nebenkostenabrechnungen für eine nicht mehr bewohnte Wohnung

Durch die existenzsichernden Leistungen soll der aktuelle räumliche Lebensmittelpunkt beibehalten werden können und sollen so der persönliche Lebensbereich "Wohnung" sowie das Grundbedürfnis "Wohnen" geschützt werden. Der Leistungsanspruch nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II zur Sicherung des Grundbedürfnisses des Wohnens bezieht sich deshalb auf die Übernahme der Aufwendungen für die tatsächlich genutzte konkrete Wohnung, die den aktuell bestehenden Unterkunftsbedarf deckt.

Besteht das Mietverhältnis noch, gehören danach auch Nebenkostennachforderungen für Unterkunft und Heizung, die vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit tatsächlich entstanden sind, aber erst nach deren Eintritt fällig werden, zu den übernahmefähigen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung.

Nebenkostennachforderungen für eine Wohnung, die erst fällig geworden sind, nachdem diese nicht mehr bewohnt wird, und deren tatsächliche Entstehung nicht auf Zeiten der Hilfebedürftigkeit zurückgeht, sind kein anzuerkennender Bedarf i.S. des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II (zu entsprechenden Guthaben siehe Rd-Nr. 22.83).

Eine Ausnahme von diesem Grundsatz hat das BSG anerkannt, wenn die leistungsberechtigte Person sowohl im Zeitpunkt der tatsächlichen Entstehung der Kosten im Leistungsbezug nach dem SGB II stand, als auch im Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung noch steht und die Aufgabe der Wohnung in Erfüllung einer Kostensenkungsobliegenheit gegenüber dem Leistungsträger erfolgt ist und keine anderweitige Bedarfsdeckung eingetreten ist. In diesem Fall sind auch Aufwendungen für eine Betriebs- und Heizkostennachforderung aus einem nicht mehr bestehenden Mietverhältnis durch Leistungen für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II zu übernehmen (BSG - Urteil B 4 AS 9/11 R vom 20.12.2011, BSG - Urteil B 14 AS 40/14 R vom 25.06.2015).

Mit Urteil B 14 AS 13/16 R vom 30.03.2017 hat das BSG die Voraussetzungen etwas geändert. Eine Übernahme der Nebenkostenabrechnung erfolgt demnach auch dann, wenn die Mieter/innen durchgehend seit dem Zeitraum, für den die Nebenkostenforderung erhoben wird, bis zu deren Geltendmachung und Fälligkeit im Leistungsbezug nach dem SGB II standen und eine Zusicherung hinsichtlich des Umzugs vorlag.

Das BSG argumentiert, dass es eine faktische Umzugssperre bewirken könnte, würden Nachforderungen für eine frühere Wohnung bei durchgehender Hilfebedürftigkeit nicht übernommen werden, weil Leistungsbeziehende sich dann dem Risiko ausgesetzt sähen, nur wegen nicht auskömmlich festgesetzter Nebenkostenvorauszahlungen mit Schulden belastet zu werden, zumal sie die Höhe der Abschläge regelmäßig nicht beeinflussen können.

Zudem könnten Folgeprobleme für die aktuelle Wohnsituation drohen, sei es, dass die neue Wohnung beim Vermieter der früheren Wohnung gemietet ist, oder sei es, dass für die Heizenergieversorgung derselbe Energielieferant zuständig ist und deshalb Zahlungsschwierigkeiten aus dem früheren Miet- oder Versorgungsverhältnis auf die gegenwärtigen Rechtsbeziehungen durchschlagen.

Die Übernahme der Nebenkostennachforderung erfolgt wie auch für laufende Aufwendungen für Unterkunft und Heizung grundsätzlich nach dem Kopfteilprinzip bezogen auf die vorherige Wohnung. Ein Auszug führt nicht zur Aufhebung dieses Prinzips. Bei der Anwendung des Kopfteilprinzips kommt es gerade nicht darauf an, wer zivilrechtlich Hauptmieter/in einer Wohnung ist bzw. bei nachträglichen Nebenkostenabrechnungen war.

22.81 Angemessenheitsprüfung der Nebenkostenabrechnung

Eine Betriebs- und / oder Heizkostennachzahlung ist als Bestandteil der Bedarfe nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II zu übernehmen, soweit die Kosten angemessen sind. Die Angemessenheitsprüfung hat dabei für den aus der Abrechnung ersichtlichen Abrechnungszeitraum zu erfolgen. Folgende Fallgestaltungen sind zu unterscheiden:

1. Liegen die laufenden Kosten für das Abrechnungsjahr zuzüglich des Abrechnungsbetrages im Rahmen der Angemessenheit, sind sie zu übernehmen.
2. Übersteigt der kumulierte Betrag die Angemessenheitsgrenze, sind die Kosten zu übernehmen, wobei die Bewilligung mit einem Hinweis auf die Unangemessenheit der Kosten und einer Kostensenkungsaufforderung zu verbinden ist. Zusätzlich ist darüber zu informieren, unter welchen Voraussetzungen eine Nebenkostennachzahlung künftig übernommen werden kann. Achtung: Vorher Wirtschaftlichkeitsprüfung durchführen (siehe 22.93)!
3. Sofern die Kosten im Zeitpunkt der Fälligkeit der Abrechnung nach durchgeführtem Kostensenkungsverfahren bereits auf den angemessenen Betrag abgesenkt sind, wird die Nachzahlung anteilig nur für die Zeiten des Abrechnungszeitraums übernommen, in denen noch die tatsächlichen Kosten gewährt wurden, während also die Kostensenkungsfrist noch lief.

Bsp.: Betriebskostenabrechnung vom 31.05.2020 für den Abrechnungszeitraum 01.01.2019 bis 31.12.2019; seit dem 01.08.2019 werden nur noch die angemessenen Kosten gewährt ➔ Der Nachzahlungsbetrag aus der Abrechnung vom 31.05.2020 ist in Höhe von 7/12 zu übernehmen.

22.82 Nebenkostenabrechnungen bei zwischenzeitlichem Auszug einzelner Personen

Werden Nebenkostenabrechnungen vorgelegt, in deren Zeitraum einzelne Personen aus dem Haushalt ausgezogen sind, gilt die Nebenkostenabrechnung als Bedarf der noch im Haushalt lebenden Bewohner/innen. Bei der Überprüfung der Abrechnung werden die Höchstgrenzen für die vormals bestehende Personenzahl für den Zeitraum zu Grunde gelegt, in welchem die Person(en) noch im Haushalt gewohnt haben, ansonsten die Höchstwerte der aktuellen Personenzahl.

Unerheblich ist, ob die ehemals in der Wohnung lebende Person selbst Abschläge geleistet hat. Es kommt nicht darauf an, ob die Nebenkostengutschrift mit einer Forderung eines Dritten (der ausgezogenen Person) belastet ist. Einkommen ist zuerst zur Lebensunterhaltssicherung einzusetzen, nicht hingegen zur Schuldentilgung.

§ 22 Abs. 3 SGB II differenziert weder nach dem Ursprung der Rückzahlungen oder Guthaben, noch kann dessen Wortlaut eine Beschränkung auf Abrechnungen, die allein aus Zahlungen des Leistungsberechtigten resultieren, entnommen werden. Ebenso wie Guthaben, die aus Zeiten stammen, in denen keine Hilfebedürftigkeit bestand, zu berücksichtigen sind, ist es unerheblich, wer die Zahlungen getätigt hat (BSG, B 4 AS 139/11 R vom 22.03.2012).

22.83 Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen

Gemäß § 22 Abs. 3 SGB II mindern Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift.

Ist die abzusetzende Gutschrift höher als der in dem betreffenden Monat anzuerkennende Bedarf für Unterkunft und Heizung, ist das nach Anrechnung verbleibende Guthaben in dem oder den darauffolgenden Monaten anzurechnen.

Die Gutschrift ist nicht anzurechnen, soweit

- sie sich auf nicht leistungsberechtigte Haushaltsmitglieder bezieht (anteilig);
- sie sich auf Kosten bezieht, die aus dem Regelbedarf bezahlt wurden (z.B. Stromkosten);
- Leistungen nach § 22 Abs. 1 SGB II im Abrechnungszeitraum nur in angemessener Höhe erbracht wurden und der übersteigende Anteil vom Leistungsberechtigten gezahlt wurde (ggf. anteilige Anrechnung)
- sie sich auf Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bezieht, die nicht vom Jobcenter anerkannt und somit nicht geleistet wurden, z.B. Nebenkostenguthaben für eine Wohnung, die erst fällig geworden sind, nachdem diese nicht mehr bewohnt wird, und deren tatsächliche Entstehung nicht auf Zeiten der Hilfebedürftigkeit zurückgeht.

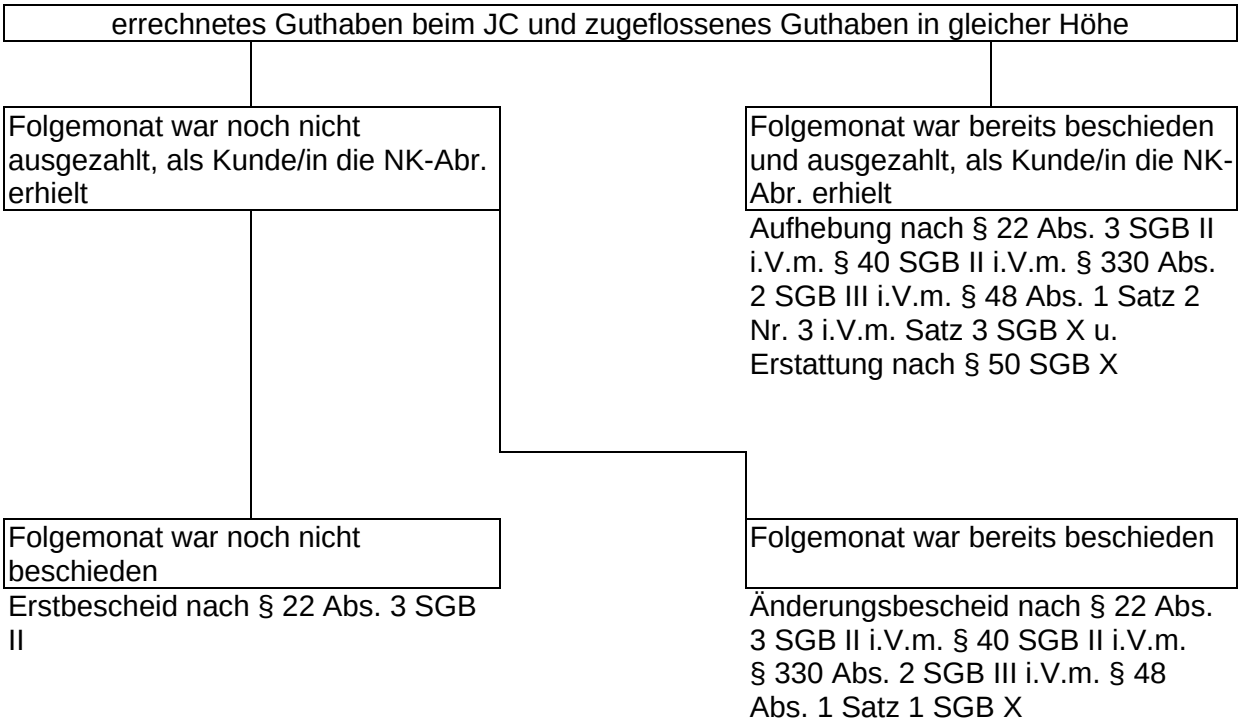
§ 22 Abs. 3 SGB II differenziert weder nach dem Ursprung der Rückzahlungen oder Guthaben, noch kann dessen Wortlaut eine Beschränkung auf Abrechnungen, die allein aus Zahlungen des Leistungsberechtigten resultieren, entnommen werden.

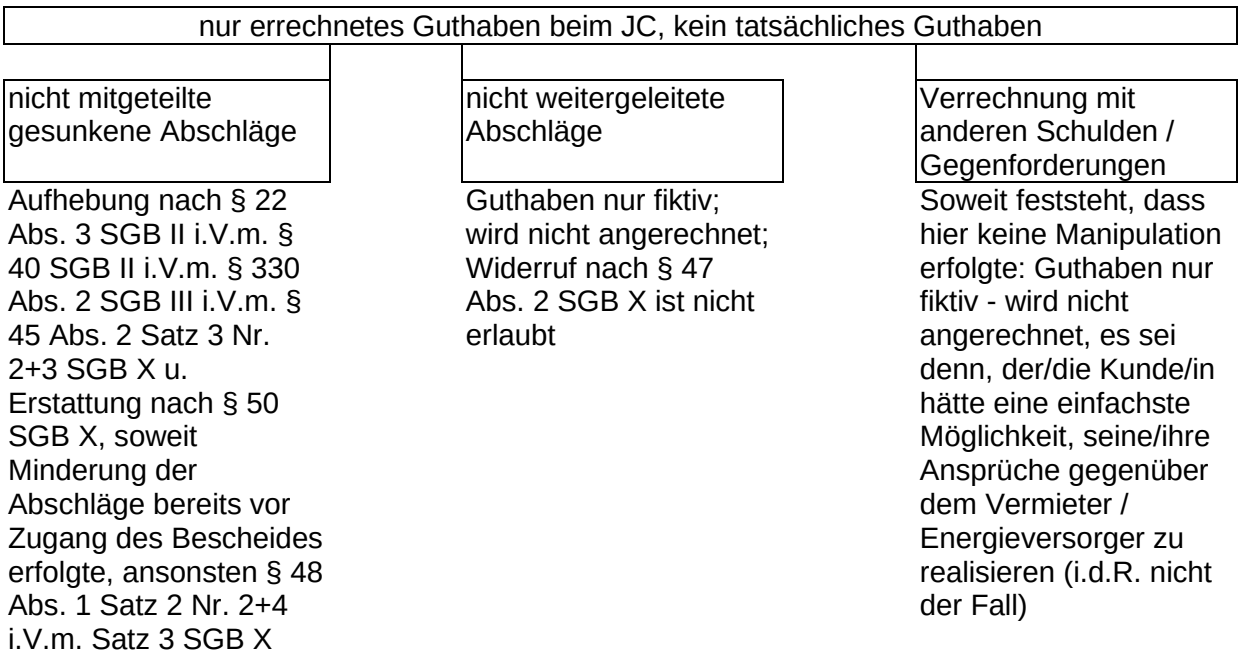
Ebenso wie Guthaben, die aus Zeiten stammen, in denen keine Hilfebedürftigkeit bestand, zu berücksichtigen sind, ist es unerheblich, wer die Zahlungen getätigt hat (BSG, B 4 AS 139/11 R vom 22.03.2012). Damit werden auch Guthaben von Nebenkostenabrechnungen aus Zeiten ohne Bedürftigkeit angerechnet oder aus Zeiten, in denen weitere Personen zur Haushalts- oder Bedarfsgemeinschaft gehörten und bei Guthabenentstehung bereits ausgezogen waren.

Ebenso ist es unerheblich, ob das Guthaben aus einer Nebenkostenabrechnung für eine nicht mehr bewohnte Wohnung resultiert.

22.84 Prüfschema für Nebenkostenguthaben und fiktive Guthaben

Prüfschema für Nebenkostenguthaben und fiktive Guthaben





22.85 Nebenkostenguthaben im Insolvenzverfahren bei Leistungsbezug

Hat eine verschuldete Person gegen den Vermieter aufgrund einer Nebenkostenabrechnung einen Erstattungsanspruch wegen nicht verbrauchter Vorauszahlungen, steht dieser Anspruch gem. § 35 InsO der Insolvenzmasse zu. Das Guthaben wird vom Treuhänder / Insolvenzverwalter eingezogen.

Bezieht die verschuldete Person 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.

22.86 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.

(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 von dem/der Mieter/in die Anpassung / Senkung der Abschläge gegenüber dem Vermieter verlangt werden, insbesondere, wenn ein hohes Guthaben in der Nebenkostenabrechnung bestand.

22.87 Kostensenkungsaufforderung

Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II i.d.F. ab 01.01.2023 bzw. gemäß § 22 Abs. 1 Satz 9 SGB II i.d.F. ab 01.07.2026 sind Aufwendungen für die Unterkunft, soweit sie den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, nach Ablauf der Karenzzeit als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es der alleinstehenden leistungsberechtigten Person oder der

Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

Die Beurteilung der Kosten für Unterkunft bzw. Heizung erfolgt gemäß dem Wortlaut von § 22 Abs. 1 SGB II grundsätzlich getrennt voneinander (BSG Urteil B 14 AS 32/09 R vom 13.04.2011, BSG Urteil B 14 AS 36/08 R vom 02.07.2009). Dies schließt im Rahmen der jeweiligen Angemessenheitsprüfung die Berücksichtigung der Gesamtangemessenheitsgrenze nicht aus.

Die Kostensenkungsaufforderung muss sowohl die Angemessenheitsgrenze durch eine genau zu benennende Bruttokaltmiete enthalten (BSG Urteil B 14 AS 50/10 R vom 19.10.2010), als auch die angemessenen Heizkosten bzw. den angemessenen Verbrauch in Bezug auf die Heizkosten und die maximal angemessene Wohnfläche. Zusätzlich ist die Gesamtangemessenheitsgrenze mitzuteilen. Zur Vereinfachung kann auch der Kostensenkungsprüfbogen beigefügt werden.

Die Kostensenkungsaufforderung bezweckt, der leistungsberechtigten Person im Sinne einer Aufklärungs- und Warnfunktion Klarheit über die aus Sicht des Leistungsträgers angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft und ggf. die Heizung zu vermitteln und die Rechtslage zu verdeutlichen (BSG Urteil B 7b AS 10/06 R vom 07.11.2006). Zur Erfüllung dieses Zwecks reicht es, die entsprechenden Obergrenzen mitzuteilen und auf die Folgen mangelnder Kostensenkung hinzuweisen (BSG Urteil B 11b AS 41/06 R vom 19.03.2008).

22.88 Karenzzeit

Mit dem Bürgergeldgesetz wurde eine einjährige Karenzzeit eingeführt. Nach § 22 Abs. 1 Satz 2-5 SGB II i.d.F. ab 01.01.2023 gilt für die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft eine Karenzzeit von einem Jahr ab Beginn des Monats, für den erstmals Leistungen nach dem SGB II bezogen werden, frühestens ab dem 01.01.2023.

Gemäß § 65 Abs. 3 SGB II i.d.F. ab 01.01.2023 bleiben Zeiten eines Leistungsbezugs bis zum 31. Dezember 2022 bei der Karenzzeit unberücksichtigt.

Bis zum 30.06.2026 waren innerhalb der Karenzzeit die Bedarfe für Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anzuerkennen. Mit dem 13. SGB II-Änderungsgesetz wurden diese jedoch mit Einführung der absoluten Obergrenze ab dem 01.07.2026 beschränkt (siehe hierzu Randnummer 22.63a). Die Karenzzeit beginnt jedoch mit dem 13. SGB II-Änderungsgesetz nicht von neuem.

Für die Heizkosten sieht der Gesetzgeber keine Karenzzeit vor (hierzu siehe Rd-Nr. 22.69).

Während der Karenzzeit werden bei der Bestimmung der angemessenen Heizkosten die maximal angemessenen Heizkosten für die tatsächliche Wohnungsgröße herangezogen (vgl. BT-Drs. 20/4360, S. 34).

Eine Ausnahme hiervon besteht nur in den Fällen, in denen die tatsächliche Wohnungsgröße die maximal angemessene Wohnfläche nach Rd-Nr. 22.60 unterschreitet. In diesen Fällen wird die dort genannte maximal angemessene Wohnfläche zur Angemessenheitsprüfung herangezogen.

Während der Karenzzeit kann eine Gesamtangemessenheitsgrenze nicht gebildet werden.

Ausnahmsweise wird aber die Gesamtangemessenheitsgrenze, wie sie nach Ende der Karenzzeit bestehen würde, zur Angemessenheitsprüfung der Heizkosten herangezogen, wenn

- die Kosten der Unterkunft angemessen sind und die unangemessenen Heizkosten die Gesamtangemessenheitsgrenze nicht überschreiten würden

  oder

- bei Überschreitung der Gesamtangemessenheitsgrenze eine Absenkung unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre (Wirtschaftlichkeitsbetrag Rd-Nr. 22.89).

In diesen Fällen wäre es nicht sachgerecht eine Kostensenkung zu fordern, da nach Ablauf der Karenzzeit die gesamten Aufwendungen übernommen werden würden.

Von einer Kostensenkungsaufforderung während der Karenzzeit aufgrund unangemessener Heizkosten wird ebenfalls abgesehen, wenn die Frist zur Kostensenkung sich über die Karenzzeit hinaus erstrecken und sich die Angemessenheitsgrenze nach Ende der Karenzzeit zum Nachteil des Leistungsberechtigten verändern würde (also niedriger als während der Karenzzeit wäre). In diesen Fällen ist erst nach Beendigung der Karenzzeit eine Kostensenkungsaufforderung zu erteilen. Die Angemessenheitsgrenze dürfte sich regelmäßig zum Nachteil der leistungsberechtigten Person verändern, wenn die aktuelle Wohnfläche die Werte nach Rd-Nr. 22.60 überschreitet.

Wenn von einer Kostensenkungsaufforderung während der Karenzzeit abgesehen wird, ist ein schriftliches Informationsschreiben an die leistungsberechtigte Person zu versenden. In diesem Schreiben sind die im Rahmen der Angemessenheitsprüfung festgestellten angemessenen Kosten für die Unterkunft (siehe Rd-Nr. 22.62) sowie der nach Rd-Nr. 22.69 ermittelte angemessene Verbrauch sowie die Gesamtangemessenheitsgrenze nach Ablauf der Karenzzeit darzulegen. Darüber hinaus ist darin darauf hinzuweisen, dass nach Ende der Karenzzeit ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet wird, falls die tatsächlichen Kosten weiterhin die Angemessenheit übersteigen. Dieses Vorgehen soll die Transparenz gegenüber der leistungsberechtigten Person gewährleisten. Es entspricht der vom Bundesrechnungshof in seinem Bericht nach § 88 Abs. 2 BHO vom 13.09.2024 zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung durch die Jobcenter vertretenen Vorgehensweise.

Wird der Leistungsbezug in der Karenzzeit für mindestens einen Monat unterbrochen, verlängert sich die Karenzzeit um volle Monate ohne Leistungsbezug. Eine neue Karenzzeit beginnt, wenn zuvor mindestens drei Jahre keine Leistungen nach diesem oder dem Zwölften Sozialgesetzbuch bezogen worden sind.

Wenn in einer Bedarfsgemeinschaft die jeweilige Karenzzeit der Mitglieder zu verschiedenen Zeitpunkten endet, ist die Senkung der Aufwendungen für andere Bedarfsgemeinschaftsmitglieder stets unzumutbar, solange noch bei einer Person der Bedarfsgemeinschaft die Karenzzeit läuft.

Wird eine Unterkunft erst während eines Leistungsbezuges kostenunangemessen (etwa durch eine Veränderung der Bewohnerzahl), rechnet der Zwölfmonatszeitraum gleichwohl mit dem ersten Eintritt in den Leistungsbezug. Nach dem Individualisierungsgrundsatz ist die Karenzzeit nicht wohnungsbezogen, sondern für jede leistungsberechtigte Person gesondert zu berechnen (HdBEx/Berlit, 4. Aufl. 2025, Kap. 28 Rn. 117, beck-online). Die laufende Karenzzeit wird durch die Geburt eines Kindes bzw. durch den Einzug einer Person, die sodann zur Bedarfsgemeinschaft zählt, entsprechend verlängert.

Da die Frage der Angemessenheit neu zu beurteilen ist, muss sich der durch das Aussetzen der Angemessenheitsprüfung beabsichtigte Schutz in der "neuen" Bedarfsgemeinschaft vollständig entfalten, da andernfalls die neu hinzugetretene Person benachteiligt wäre. Der

beabsichtigte Schutz träte für sie faktisch nicht ein, da sie - wie das Beispiel des Neugeborenen deutlich zeigt - von der Wohnsituation der übrigen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft abhängig ist. Eine Karenzzeit, die allein sie, die übrigen Mitglieder jedoch nicht schützte, wäre für sie quasi wertlos.

Mit der Geburt des zur Bedarfsgemeinschaft zählenden Kindes oder mit Einzug einer weiteren, zur Bedarfsgemeinschaft gehörenden Person beginnt daher für sämtliche Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft eine (neue) Karenzzeit im Umfang von 12 Monaten (Bürgergeld-HwB/Löcher, 1. Aufl. 2024, Karenzzeit, beck-online).

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 gemäß § 22 Abs. 1 Satz 9 SGB II i.d.F. ab 01.01.2023 für die Dauer von mindestens zwölf Monaten nach dem Sterbemonat nicht zumutbar.

Wird eine neue Unterkunft während des Leistungsbezugs ohne Zusicherung bezogen, ist keine Karenzzeit einzuräumen (zu den Auswirkungen von Umzügen ohne Zusicherung siehe Rd-Nr. 106-108).

Nach Ablauf der Karenzzeit erfolgt eine Prüfung der Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung grundsätzlich bei:

- Ein- oder Auszug von Personen
- Heiz- / Betriebskostenabrechnung
- Mieterhöhung
- jedem WBA.

22.88a Prüfung der Angemessenheit der Unterkunft bei Mischfällen / Wohngemeinschaften

Wohnen zwei oder mehrere Bedarfsgemeinschaften in einer gemeinsamen Wohnung, aber nicht alle sind im laufenden Leistungsbezug nach dem SGB II, SGB XII oder AsylbLG, darf keine Kostensenkungsaufforderung erfolgen.

Wohnen jedoch zwei oder mehrere Bedarfsgemeinschaften in einer gemeinsamen Wohnung und beziehen alle Leistungen nach dem SGB II, SGB XII oder AsylbLG, gibt es bei der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunft eine Besonderheit.

In diesen Mischfällen sind grundsätzlich erst die Kopfanteile der Bruttokaltmiete (BKM) für die jeweilige BG auszurechnen und diese dann mit der geltenden Höchstgrenze zu vergleichen. Bevor eine Kostensenkungsaufforderung erfolgt, muss aber trotzdem die Wirtschaftlichkeit geprüft werden (siehe hierzu Randnummer 22.89).

Ist die vorhandene Wohnung selbst nach Wirtschaftlichkeitsprüfung bei allen betroffenen Sozialleistungsträgern unangemessen, erfolgt nach Absprache eine Kostensenkungsaufforderung mit identischer Fristsetzung.

Ist die vorhandene Wohnung jedoch nicht in allen betroffenen Rechtskreisen, sondern nur in einem unangemessen, z.B. das JC sieht die Wohnung als angemessen an, nach den Richtlinien des Sozialamtes ist sie jedoch unangemessen, erfolgt keine Kostensenkungs-aufforderung. Sofern nur ein Träger betroffen ist, werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung weiterhin anerkannt. Die Übernahme der Kosten erfolgt in diesem Fall kopfteilig, ausgehend von den tatsächlichen Bedarfen für Unterkunft und Heizung.

Ausnahme: Es liegt eine mietvertragliche Vereinbarung vor, dass die leistungsberechtigte Person nur für konkret bestimmte Anteile des Mietzinses zur Zahlung verpflichtet ist. Grenze ist hier die Angemessenheit der BKM für einen 1-Personen-Haushalt, sofern die Miete in einem angemessenen Verhältnis zur Gesamtmiete steht.

In Mischfällen sollte immer eine Abstimmung zur Höhe der angemessenen Aufwendungen zwischen dem Jobcenter im Landkreis Celle und dem für die SGB XII- oder AsylbLG-Leistungen zuständigen Sozialamt erfolgen, um für die leistungsberechtigten Personen ein einheitliches und nachvollziehbares Ergebnis sicherzustellen. Im Übrigen betrifft dies auch Mischfälle, bei denen alle Bedarfsgemeinschaften im Jobcenter Leistungen beziehen. Hier müssen die Leistungsstellen Absprachen treffen.

Im Zweifel sollte immer zu Gunsten der Haushaltsgemeinschaft entschieden werden.

22.89 Wirtschaftlichkeitsprüfung vor Kostensenkungsaufforderungen

Vor Erteilung einer Kostensenkungsaufforderung ist zu prüfen, ob ein Umzug aufgrund von Folgekosten (Umzugskosten, Mietkaution, einmalige Bedarfe für Wohnungserstausstattung, Doppelmiete etc.) unwirtschaftlich ist. Hierzu erfolgt eine Wirtschaftlichkeitsprüfung (§ 22 Abs. 1 S. 4 SGB II i.d.F. bis 31.12.2022 bzw. § 22 Abs. 1 S. 10 SGB II i.d.F. ab 01.01.2023).

Grundlage der Wirtschaftlichkeitsprüfung ist ein Vergleich der Kosten, die auf Grundlage einer Prognose über die Dauer des künftigen Leistungsbezuges und der Höhe der Zusatzaufwendungen, die durch den Verzicht auf einen Wohnungswechsel wegen der Übernahme tatsächlich unangemessener Unterkunftsaufwendungen veranlasst werden und der kalkulierten Folgekosten die aufgrund eines Umzuges entstehen würden. Der ermittelte monatliche Betrag dieser Wirtschaftlichkeitsprüfung stellt somit eine Grenze dar, bei deren Unterschreitung von der Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens abgesehen werden kann, da die Folgekosten die aufgrund eines Umzuges entstehen würden die monatlichen Zusatzaufwendungen, die durch den Verzicht auf einen Wohnungswechsel entstehen, übersteigen würden.

Dies kann dazu führen, dass (zeitweise) auch unangemessen hohe Aufwendungen für Unterkunft und Heizung übernommen werden können. Ein subjektives Recht der leistungsberechtigten Person folgt hieraus nicht. Die Wirtschaftlichkeitsprüfung ist aktenkundig zu machen. Der Gesetzgeber geht grundsätzlich von einem kurzzeitigen Hilfebezug aus. Daher gelten leistungsbeziehende Personen nach 2 Jahren als Langzeitbeziehende. Der Zuschlag des Wirtschaftlichkeitsbetrags ist daher im Regelfall auf max. 2 Jahre zu begrenzen. Ist die Wohnung dann weiterhin zu teuer und die Person noch immer im laufenden Leistungsbezug, erfolgt eine Kostensenkungsaufforderung auf die maximal angemessenen Kosten. Soweit keine konkreten Anhaltspunkte für eine baldige Beendigung des Leistungsbezugs vorliegen, kann in diesem Fall regelmäßig davon ausgegangen werden, dass die Übernahme der mit dem Umzug verbundenen Kosten wirtschaftlicher ist als die Übernahme der unangemessenen Kosten, da letztere weiterhin über einen unbestimmten Zeitraum hin übernommen werden müssten. Die Kostensenkungsfrist beginnt mit dem Ablauf der 2 Jahre, spätestens mit dem nächsten WBA.

Wird der Leistungsbezug in den 2 Jahren für mindestens einen Monat unterbrochen, verlängert sich die 2-Jahres-Frist um volle Monate ohne Leistungsbezug.

Wenn in einer Bedarfsgemeinschaft die zweijährige Dauer des Leistungsbezugs der Mitglieder zu verschiedenen Zeitpunkten endet, kommt der Wirtschaftlichkeitswert für die gesamte BG so lange zum Tragen, bis das letzte BG-Mitglied in den Langzeitbezug fällt.

Übersteigen die tatsächlichen Kosten die Gesamtangemessenheitsgrenze (siehe Rd-Nr. 22.64) zuzüglich Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, ist die Einleitung eines Kostensenkungsverfahren weiter zu prüfen.

Werte ab dem 01.01.2024:

Personenzahl	angemessene Wohnungsgröße in m²	anzuwendender monatlicher Betrag für die Wirtschaftlich-keitsprüfung
1	50	120 €
2	60	125 €
3	75	130 €
4	85	135 €
5	95	140 €
6	105	145 €
7	115	150 €
8	125	155 €
9	135	160 €
10	145	165 €

22.90 Prüfschema: Wann erfolgt eine Kostensenkungsaufforderung?

Zur Prüfung, ob eine Kostensenkungsaufforderung erstellt werden muss, wird ein Prüfschema im Excel-Format zur Verfügung gestellt. Kurzform:

Angemessene Bruttokaltmiete laut Mietwertgutachten für die max. angemessene Wohnungsgröße

\+ angemessene Heizkosten laut Bundesweitem Heizspiegel für die max. angemessene Wohnungsgröße

\+ Klimabonus (sofern zutreffend) gemäß Klimabonustabelle multipliziert mit der tatsächlichen Wohnungsgröße oder, wenn Größe unangemessen, mit der max. angemessenen Wohnungsgröße

\+ Wirtschaftlichkeitsbetrag für die max. angemessene Wohnungsgröße

= Gesamtangemessenheitsgrenze inkl. Wirtschaftlichkeitsprüfung

➔ Tatsächliche Kosten für Unterkunft und Heizung sind größer als Gesamtangemessenheitsgrenze + Wirtschaftlichkeitsprüfung ➔ Folge: Einleitung Kostensenkungsverfahren➔ Ausnahme der Langzeitbezieher (2 Jahre) nach Rd-Nr. 22.89 beachten!

22.91 Prüfung auf Vorhandensein von Angebotsmieten

Ist die Wohnung auch nach Bildung der Gesamtangemessenheitsgrenze und Durchführung der Wirtschaftlichkeitsprüfung unangemessen muss geprüft werden, ob die leistungsberechtigte Person tatsächlich auch die konkrete Möglichkeit hat, eine abstrakt als

angemessen eingestufte Wohnung auf dem Wohnungsmarkt des konkreten Vergleichsraums anmieten zu können.

Dazu ist das Portal AMiGO zu nutzen. Es müssen dafür über 6 Monate insgesamt (nicht monatlich) mindestens 5 freie angemessene Wohnungen in dem gleichen sozialen Umfeld (gleiche Stadt oder Gemeinde) vorhanden sein, damit dieses Kriterium erfüllt ist.

Solange angemessener Wohnraum nicht konkret zur Verfügung steht, sind die unangemessenen Kosten weiterhin zu berücksichtigen.

Diese Fälle sind in regelmäßigen Zeitabständen (jeweils zum nächsten Weiterbewilligungsantrag) zu überprüfen.

22.92 Unzumutbarkeit eines Umzugs

Ein Umzug wird in der Regel nicht zuzumuten sein bei

- absehbar kurzfristigem Leistungsbezug (Zeitraum von bis zu 6 Monaten; die leistungsberechtigte Person ist aber darauf hinzuweisen, dass bei längerer Leistungsgewährung ein Wohnungswechsel gefordert wird),
- bestehenden Schwangerschaften (ab Nachweis), wenn der Höchstwert der nächsthöheren Stufe nicht überschritten wird,
- bei geringfügigen Überschreitungen der Bruttokaltmietobergrenze, wenn ein Umzug unwirtschaftlich wäre (Wirtschaftlichkeitsberechnung siehe 22.89),
- akut oder schwer chronisch kranken Leistungsberechtigten / Haushaltsangehörigen,
- wenn der mit dem Umzug verbundene Aufwand eine wesentliche Belastung für den Betroffenen bedeuten würde;
- schwerbehinderten oder pflegebedürftigen Personen, wenn mit dem Umzug eine wesentliche räumliche Veränderung einhergehen und sich dadurch die Fähigkeiten zu gesellschaftlicher Teilhabe messbar oder die Gestaltung der pflegerischen und hauswirtschaftlichen Versorgung wesentlich verschlechtern würde;
- schwerbehinderten oder pflegebedürftigen Personen, wenn die bestehende Unterkunft auf die besonderen Bedürfnisse der Person ausgestaltet ist und eine neue Unterkunft nur mit einem größeren finanziellen Aufwand umzubauen wäre;
- Haushalten mit minderjährigen Kindern, wenn die sozialen Bezüge der Kinder dadurch gefährdet wären (allgemeine Hinweise genügen insoweit nicht, die Gefährdung muss im Einzelfall dargelegt werden); ist in diesen Fällen ein Schul- oder Kindertagesstättenwechsel erforderlich, ist die Frist zur Absenkung der Aufwendungen für die Bedarfe für Unterkunft rechtzeitig so zu legen, dass ein Umzug zum Schulwechsel oder zum Schuljahreswechsel stattfindet;
- vergleichbar schwerwiegenden sozialen Gründen.

Diese Fälle sind in regelmäßigen Zeitabständen zu überprüfen. Außerdem ist die Entscheidung in Abstimmung mit der Teamleitung zu treffen.

22.93 Fristsetzung zur Kostensenkung

Die leistungsberechtigte Person bzw. die Bedarfsgemeinschaft ist schriftlich auf die Unangemessenheit der Kosten hinzuweisen. Dabei sind die aktuellen Angemessenheitswerte (angemessene Wohnfläche, Bruttokaltmiete, Heizkosten, Gesamtangemessenheitsgrenze) mitzuteilen. Zur Kostensenkung ist den Betroffenen eine Frist von sechs Monaten mit Beginn ab dem nächsten Monatsersten zu setzen (Achtung: Zustellungsdauer berücksichtigen). Der laufende Monat ist in die Sechs-Monats-Frist nicht mit einzubeziehen.

Die Kostensenkungsaufforderung stellt keinen Verwaltungsakt, sondern eine Anhörung dar.

Ca. 8 Wochen vor Ablauf der Kostensenkungsfrist ist eine Erinnerung zu versenden, sofern die leistungsberechtigte Person bis dahin nicht reagiert hat.

Bei der Sechs-Monats-Frist nach § 22 Abs. 1 S. 7 SGB II i.d.F. bis 30.06.2026 bzw. § 22 Abs. 1 S. 9 SGB II i.d.F. ab 01.07.2026 handelt es sich um eine Regelfrist. Von dieser kann in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden.

Eine solche Ausnahme kann z.B. vorliegen, wenn eine Kostensenkung vorrangig durch Energieeinsparungen ggf. nicht innerhalb von sechs Monaten realisiert werden kann, da in Bezug auf die Heizkosten eine jährliche Abrechnung erfolgt. In diesen Fällen erscheint es angezeigt der leistungsberechtigten Person einen längeren Zeitraum zur Änderung des Verbrauchsverhaltens zuzubilligen (vgl. BSG Urteil B 14 AS 60/12 R vom 12.6.2013). Denn die leistungsberechtigte Person kann nur in den heizintensiven Monaten durch verändertes Heizverhalten zur (künftigen) Kostensenkung beitragen. Daher ist die Frist zur Kostensenkung so zu bemessen, dass der Fristlauf auch die nach allgemeiner Erfahrung heizintensiven Monate (Oktober – April) umfasst (siehe hierzu auch Rd-Nr. 22.69). In diesen Fällen kann die Frist zur Kostensenkung auf bis zu 12 Monate verlängert werden.

Werden die Heizkosten innerhalb einer Heizperiode abgesenkt ist zu beachten, dass es der leistungsberechtigten Person i.d.R. erst mit Vorliegen der nächsten Nebenkostenabrechnung möglich ist, ein verändertes Heizverhalten bzw. die dadurch erreichte Kostensenkung nachzuweisen.

Wird durch den Vermieter oder den Versorger eine Zwischenabrechnung ausgestellt, so dass vorzeitig ein Nachweis des sparsamen Heizverhaltens möglich ist, sind ab diesem Zeitpunkt (Fristablauf vorausgesetzt) die angemessenen Aufwendungen vom Leistungsträger zu übernehmen.

<u>Nachträgliche Änderung / Anpassung im laufenden Kostensenkungsverfahren</u>

Tritt hingegen die Situation einer wesentlichen Änderung der Verhältnisse ein, ist gegebenenfalls auch eine erneute Kostensenkungsaufforderung geboten (vgl. ThürLSG, Urteil vom 8.1.2020 – L 4 AS 1246/16). Eine Änderung der wesentlichen Verhältnisse ist beispielsweise bei Einführung neuer Angemessenheitsgrenzen für die Heizkosten (laut bundesweiten Heizspiegel) aufgrund geänderter Verhältnisse der Heizenergiepreisentwicklung anzunehmen.

Es ist unschädlich für die Kostensenkungsaufforderung, wenn sich die Angemessenheitsgrenzen nach Erlass der Aufforderung zu Gunsten der betroffenen Person ändern. Denn das Schreiben des Grundsicherungsträgers über die Unangemessenheit der Unterkunftskosten und die gleichzeitige Aufforderung zur Kostensenkung stellt lediglich ein Informationsschreiben mit Aufklärungs- und Warnfunktion dar. Insofern ist die Kostensenkungsaufforderung nach der Rechtsprechung des BSG lediglich ein „Angebot“ des Leistungsträgers, in einen Dialog über die angemessenen Unterkunftskosten einzutreten (vgl. BSG, Urteil B 4 AS 77/12 R vom 10.09.2013).

Erfolgt eine Anpassung der Angemessenheitsgrenzen zum Nachteil der betroffenen Person, ist die Kostensenkungsfrist angemessen zu verlängern und die leistungsempfangende Person mit einer neuen Kostensenkungsaufforderung über diese Umstände zu informieren. Für die Bemessung der Frist ist insbesondere die Höhe der Veränderung zu berücksichtigen sowie die Tatsache zu welchem Zeitpunkt während des Kostensenkungsverfahrens diese eintritt als auch die Laufzeit des aktuellen Bewilligungszeitraumes. Hier muss im Einzelfall entschieden werden. Eine Pauschalisierung ist angesichts der vielfältigen möglichen Fallgestaltungen nicht durchführbar.

Kostensenkungsfrist und Bewilligungszeitraum

Der Ablauf einer Kostensenkungsfrist stellt keine Änderung in den tatsächlichen Verhältnissen dar, die zu einer Änderung der Leistungshöhe berechtigen könnte (§ 48 SGB X). Daher sollte der Bewilligungszeitraum möglichst zeitgleich zum Ablauf der Kostensenkungsfrist ablaufen. Die Kostensenkungsentscheidung wird dann mit dem Folgebewilligungszeitraum umgesetzt. Dafür kann der Bewilligungszeitraum von der 6- bzw. 12-Monatsfrist abweichen. Dies ist im Bescheid entsprechend zu begründen.

22.94 Kostensenkung ohne Fristsetzung

Bei Personen, die bislang ohne Sozialleistungen gelebt haben, kann auch sofort gedeckelt werden, wenn es sich bei der angemieteten Wohnung um eine Luxuswohnung handelt, die die antragsstellende Person nachweislich bösgläubig angemietet hat. Bösgläubig handelt derjenige, der

- durch die Anmietung 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 allerdings beim Träger des Grundsicherungsgelds.

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.

22.95 Besonderheit bei zwischenzeitlichem Entfallen des Leistungsbezugs

Wird der Leistungsfall unterbrochen und ein neuer Leistungsfall tritt ein, erfolgt keine fortwirkende Kürzung der Leistungen für Unterkunft und Heizung. Hier ist ggf. eine neue Kostensenkungsaufforderung mit einer 6-Monats-Frist notwendig.

Allerdings ist nicht jede Unterbrechung des Leistungsbezugs ausreichend, sondern die Überwindung der Hilfebedürftigkeit muss aus eigener Kraft, d.h. durch eigenes Erwerbseinkommen und nicht durch Rückgriff auf Schonvermögen oder nicht nachhaltige Zuwendungen Dritter, für mindestens drei volle Monate erfolgen (analog zum Anspruch auf Kinderwohngeld, wofür die gesamte BG um drei volle Monate aus der Bedürftigkeit fallen muss).Bei Wiedereintritt in den Leistungsbezug wird der leistungsberechtigten Person allerdings eine (erneute) Übergangsfrist zur Kostensenkung von drei Monaten eingeräumt (vgl. LSG-Beschluss L 11 AS 561/18 B ER vom 27.07.2018).

22.96 Möglichkeiten der Kostensenkung

Der leistungsberechtigten Person können Möglichkeiten zur Kostensenkung aufgezeigt werden, z.B. durch Untervermietung, Mietnachlass, Senkung der Vorauszahlungen, Umzug. Es ist aber zu beachten, dass der Umzug erst als letzte Möglichkeit in Betracht kommt, wenn „mildere Mittel“ nicht greifen.

Sind nur die Heizkosten unangemessen, ist i.d.R. kein Umzug notwendig. Heizkosten können durch wirtschaftliches und sparsames Heizverhalten selbst und kurzfristig gesenkt werden.

Der Wohnungswechsel als Kostensenkungsmaßnahme wegen überhöhter Heizkosten ist nur zumutbar, wenn in einer alternativ zu beziehenden Wohnung insgesamt, also inklusive der Bruttokaltmiete, keine höheren Kosten als bisher anfallen. Nur ein Wohnungswechsel, mit dem dieses Ziel erreicht werden kann, ist das von der leistungsberechtigten Person geforderte "wirtschaftliche Verhalten". Ein Wohnungswechsel, der zwar zu niedrigeren Heizkosten, nicht aber zu niedrigeren Gesamtkosten führt, wäre unwirtschaftlich und deshalb nicht zumutbar (vgl. BSG-Urteil B 14 AS 60/12 R vom 12.6.2013).

22.97 Kostensenkung durch Untervermietung

Eine Untervermietung kommt in Betracht, wenn die Wohnungsgröße und der Zuschnitt der Wohnung dies zulässt und der Vermieter zustimmt (s. §§ 540 und 553 BGB).

Nach der Rechtsprechung kann eine Untervermietung nicht von vornherein wegen der gemeinsamen Nutzung von Küche, Bad und Toilette als unzumutbar angesehen werden (LSG Hessen, L 7 AS 126/06 ER vom 05.10.2006). Es kommt aber immer auf die Umstände des Einzelfalles an.

Einnahmen aus Untervermietung sind bei der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten als Absetzbetrag zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Vermietung im Eigentum des Hilfebedürftigen stehender Wohnungen bzw. Haushälften ergeben sich mit Blick auf § 22 Abs. 1 Besonderheiten. Die Vorschrift ist nur Rechtsgrundlage für die Übernahme der Kosten der eigenen Wohnung des Hilfebedürftigen. Bestehen im Eigentum des Hilfebedürftigen weitere, von ihm nicht bewohnte Wohnungen – etwa eine Doppelhaushälfte oder ein Mehrfamilienhaus –, so sind deren Kosten nicht aufgrund von § 22 zu übernehmen. Einnahmen aus deren Vermietung stellen Einkommen i.S.v. § 11 dar, können aber nicht als Maßnahme zur Senkung der eigenen, unangemessen hohen Unterkunftskosten i.S.v. Abs. 1 S. 4 qualifiziert werden (LSG Sachsen, L 3 B 301/05 AS ER vom 26.07.2006).

22.98 Kostensenkung auf andere Weise

Als Kostensenkung „auf andere Weise“ kommt z.B. die Verhandlung mit dem Vermieter über einen Mietnachlass in Betracht. Die leistungsberechtigte Person hat zu dokumentieren, wann mit dem Vermieter über eine Kostensenkung verhandelt wurde oder eine schriftliche Ablehnung des Vermieters über das Mietnachlassbegehren vorzulegen.

Auch die Verringerung der verbrauchsabhängigen Betriebskosten durch sparsameren Verbrauch wäre eine Möglichkeit der Kostensenkung.

22.99 Kostensenkung durch Wohnungssuche / Umzug

Der Betroffene hat sich – falls eine Untervermietung oder Kostensenkung auf andere Weise nicht möglich ist – unter Inanspruchnahme aller ihm zumutbar erreichbaren Hilfen und Hilfsmittel (z.B. Durchsicht von Zeitungs- und Internetanzeigen, Kontaktaufnahme mit örtlichen Großvermietern) intensiv um eine kostenangemessene Unterkunft zu bemühen und ggf. jede ihm erreichbare, zumutbare bedarfsgerechte kostenangemessene Unterkunft anzumieten. Er muss seine Bemühungen dokumentieren.

Als Nachweis von Bemühungen sind in der Regel folgende Unterlagen geeignet:

- Einladungsschreiben von Vermietern oder Hausverwaltungen zu Besichtigungsterminen
- Bestätigung über Bewerbungen bei Vermietern
- Sollten aufgrund telefonischer Kontaktaufnahme keine Unterlagen vorliegen, sind das Wohnungsunternehmen / der Vermieter, das Datum und der/die Gesprächspartner/in anzugeben, von dem die leistungsberechtigte Person ein oder mehrere Wohnungsangebote erhalten hat bzw. mit denen die leistungsberechtigte Person Kontakt zwecks Erhalt von Wohnungsangeboten aufgenommen hat.
- Bei öffentlichen Besichtigungsterminen sind die Adresse der Wohnung, der/die zuständige Ansprechpartner/in für die Vermietung sowie das Datum des Besichtigungstermins anzugeben.
- Wohnberechtigungsschein des Amtes für Wirtschaftsförderung, Bauen und Kreisentwicklung für Wohnungen, die nach dem Landeswohnungsbauprogramm oder nach dem Wohnraumförderungsgesetz gefördert worden sind.
- Bei eigenen Suchen in einschlägigen Zeitungen oder Internetportalen sind z.B. handschriftliche Listen, Zeitungsausschnitte, Ausdrucke aus dem Internet oder entsprechende Schreiben einer Wohnungsbaugesellschaft vorzulegen.

Die Beauftragung eines Maklers wird nicht vorgeschlagen, da Maklerkosten grundsätzlich nicht übernommen werden.

Es muss eine ausreichende Anzahl an Bemühungen erkennbar sein. So hat das LSG München (L 16 AS 858/16) am 07.11.2019 geurteilt, dass z.B. elf Bewerbungen in sieben Monaten (entspricht durchschnittlich 1,57 Bewerbungen pro Monat) nicht ausreichen, zumal nur vier der elf Wohnungen den Angemessenheitskriterien des Beklagten in etwa entsprachen.

Zusätzlich entschied das Gericht, dass die behaupteten Hemmnisse einer Wohnungssuche aufgrund eines Schufa-Eintrags bzw. vorangegangener Insolvenzen nicht geeignet sind, zu einer subjektiven Unmöglichkeit der Kostensenkung zu führen. Ein Schufa-Eintrag oder eine (Verbraucher) Insolvenz sind keine Alleinstellungsmerkmale, was sich aus den Zahlen des statistischen Bundesamtes zu Verbraucherinsolvenzen ablesen lässt (vgl. z.B. https://de.statista.com/statistik/daten/studie/28930/umfrage/anzahl-der-privatinsolvenzen-je-100000-einwohner/). Gleiches gilt für den Bezug von Leistungen nach dem SGB II und für das Vorhandensein von Kindern.

Die Suche nach angemessenem Wohnraum muss nur innerhalb eines engeren Vergleichsraums erfolgen. Die leistungsberechtigte Person kann nicht auf Wohnraum außerhalb des dargestellten Vergleichsraums verwiesen werden (z.B. Wohnort in Lachendorf ➔ Wohnraumsuche in Faßberg).

Wenn als eine Kostensenkungsmöglichkeit ein Umzug benannt wird, ist sicherzustellen, dass eine Kündigung des Mietverhältnisses innerhalb der gesetzlichen Kündigungsfristen überhaupt möglich ist (nicht bei Zeitmietvertrag).

22.100 Absenkung auf die angemessenen Kosten

Ergab die Überprüfung, dass eine Kostensenkung möglich gewesen, aber nicht durchgeführt wurde oder die Kostensenkungsbemühungen nicht ausreichend waren, werden die Leistungen für Unterkunft und Heizung ab Ablauf der Übergangsfrist auf die Angemessenheitsgrenze gesenkt.

22.101 Nebenkostennachzahlungen nach Absenkung der Leistungen für Unterkunft und Heizung wegen Unangemessenheit

Nebenkostenabrechnungen über den Zeitraum der Absenkung der Leistungen für Unterkunft und Heizung werden ebenfalls nicht übernommen.

Geht eine Nebenkostenabrechnung nach Absenkung für einen vorherigen Zeitraum ein, wird die Nachzahlung in voller Höhe anerkannt (BSG, B 4 AS 12/10 R vom 06.04.2011). Unerheblich dabei ist, ob die Kostensenkungsaufforderung bereits erteilt und die spätere Kostensenkung in Aussicht gestellt wurde.

22.102 Anmietung unangemessenen Wohnraums kurz vor Beginn des Leistungsbezugs

Mietet eine Person eine unangemessene teure Wohnung an in dem Wissen, hilfebedürftig zu werden, ist der Träger des Grundsicherungsgelds zunächst verpflichtet, die tatsächlichen Kosten der Wohnung zu tragen. Dies dient dem Schutz des elementaren Grundbedürfnisses nach Sicherung des Wohnraums.

Dies ist jedoch nicht der Fall, wenn die Person im Bezug von Hilfe durch einen früheren Sozialleistungsträger (Sozialamt, anderes Jobcenter) auf die unangemessenen Kosten aufmerksam gemacht wurde, z.B. Ablehnung der Zusicherung, Kostensenkungsaufforderung. Eine Karenzzeit oder "Schonfrist" von sechs Monaten entspricht dann nicht der Ratio des Gesetzes (vgl. BSG-Urteil B 7b AS 10/06 R vom 07.11.2006).

22.103 Zusicherungen - Zusicherungserfordernis

Gemäß § 22 Abs. 4 S. 1 SGB II soll die leistungsberechtigte Person vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung des für die neue Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Trägers zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen.

Der Träger des Grundsicherungsgelds ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. Die Erforderlichkeitsprüfung im Rahmen der Zusicherung für die Anerkennung der Angemessenheit der Aufwendungen am neuen Wohnort ist nicht mehr vorgesehen.

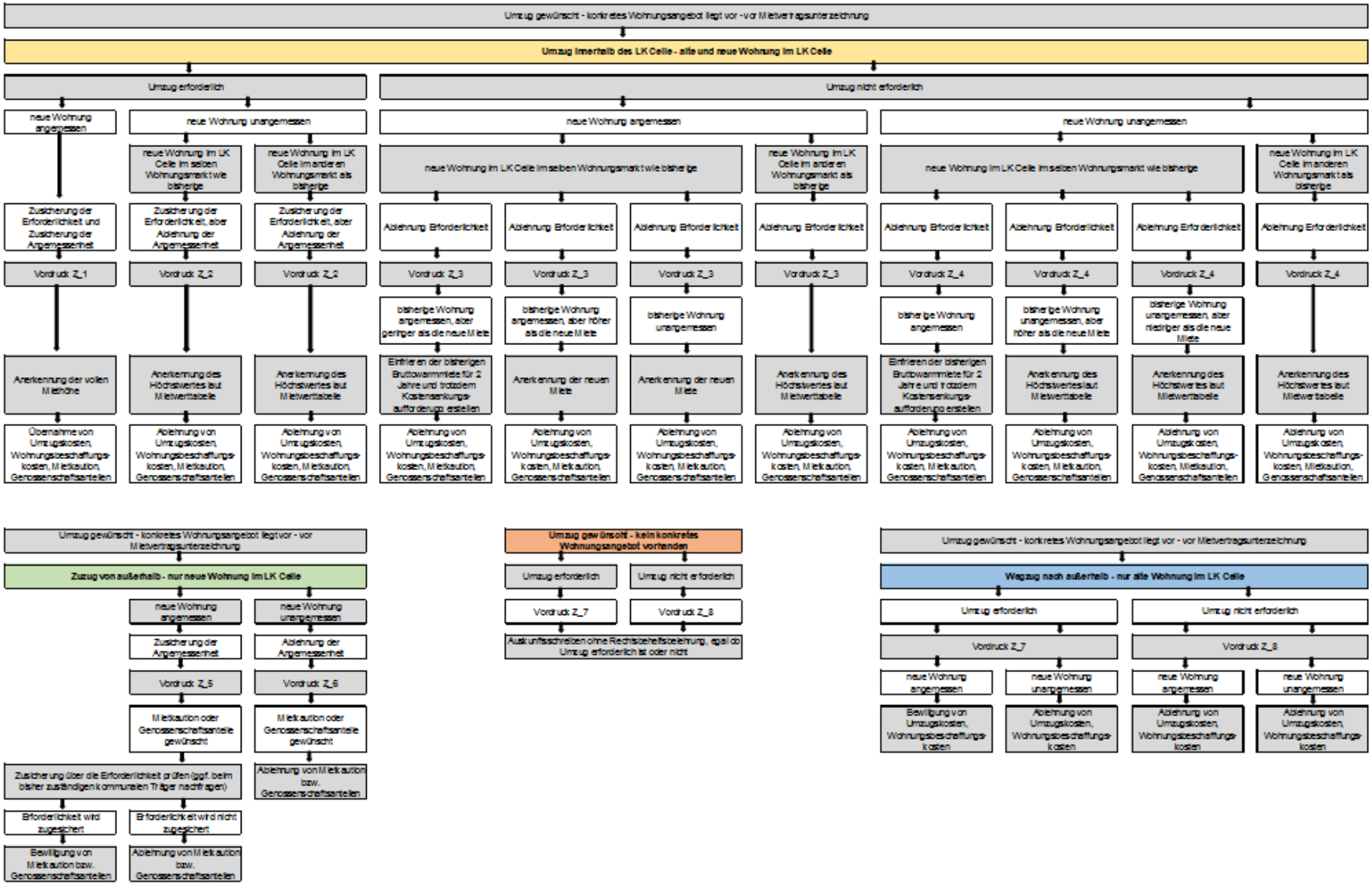
Nur wenn die leistungsberechtigte Person nach § 22 Abs. 6 SGB II Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten vom bisher zuständigen Träger des Grundsicherungsgelds oder eine Mietkaution bzw. Genossenschaftsanteile vom zukünftig zuständigen Träger des Grundsicherungsgelds begehrt, muss sie sich vor Abschluss des Vertrags ebenfalls eine Zusicherung über die Erforderlichkeit vom bisher zuständigen Träger des Grundsicherungsgelds einholen. Diese prüft er jedoch nur, wenn auch Leistungen für den

Umzug (Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten) bei ihm beantragt wurden. Ist dies nicht der Fall, wird der bisherige Träger des Grundsicherungsgelds keine Prüfung durchführen.

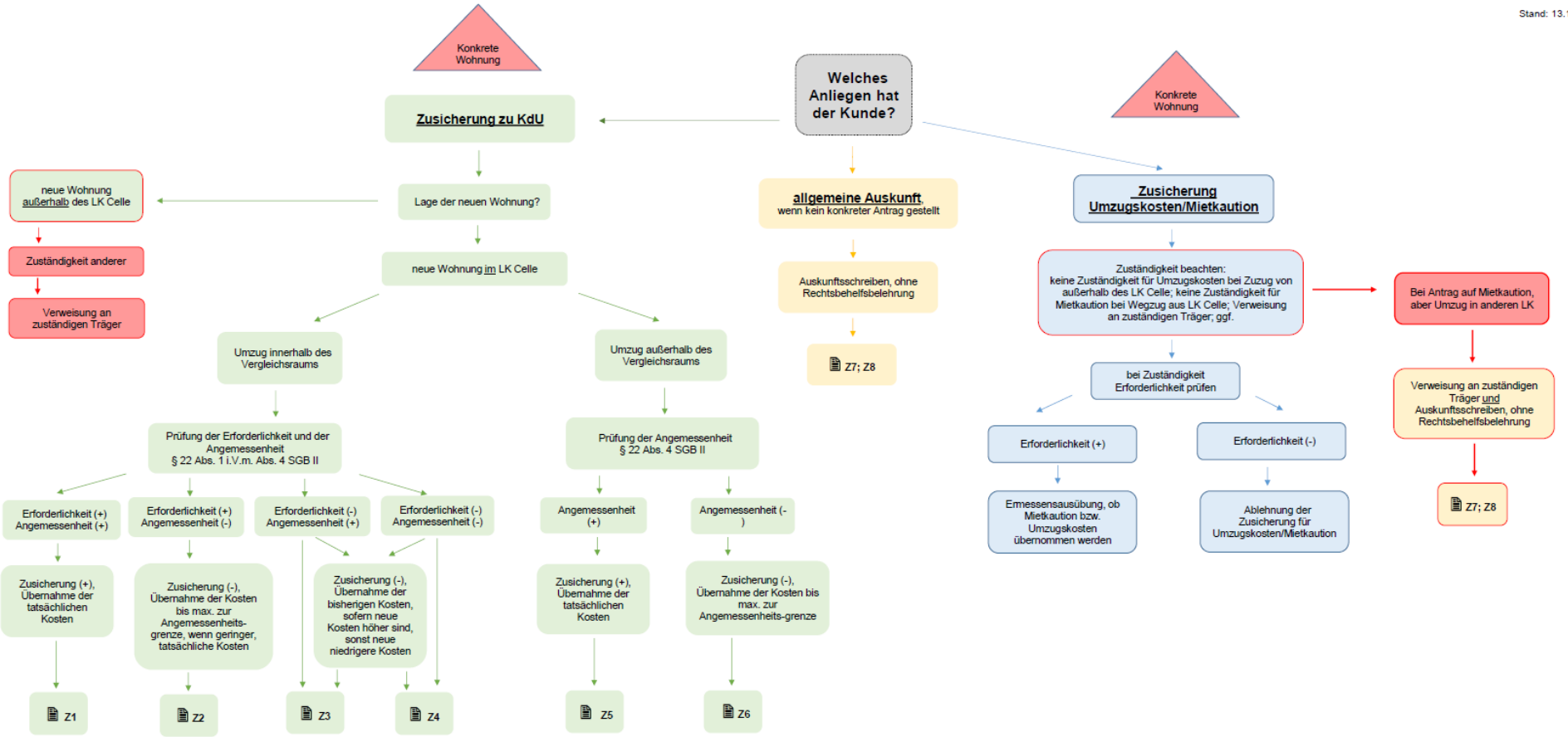
Wird eine Mietkaution (oder Genossenschaftsanteile) beantragt, hat das JC im LK Celle selbst die Erforderlichkeit des Umzugs zu prüfen, auch wenn die anfragende Person noch außerhalb des Landkreises Celle wohnt. Dabei kann die Entscheidung des vorherigen Trägers übernommen werden. Hat dieser jedoch wie im dargestellten Fall keine Entscheidung dazu getroffen, muss das JC im LK Celle selbst in die Prüfung einsteigen. Dabei kann z.B. der Außendienst des bisher zuständigen Trägers genutzt werden.

§ 22 Abs. 4 SGB II findet nur Anwendung, wenn bereits Leistungen nach dem SGB II bezogen werden. Vor Beginn der Hilfebedürftigkeit gilt das Zusicherungserfordernis nicht, auch nicht, wenn künftig Leistungsbezug zu erwarten ist (BSG, Urteil B 4 AS 10/10 R vom 30.08.2010, Ausnahme siehe Rd-Nr. 22.102).

22.103a Prüfschema Zusicherung



Hinweise: Die Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten erbringt der örtlich zuständige kommunale Träger der bisherigen Wohnung; die Mietkaution bzw. die Genossenschaftsanteile erbringt der örtlich zuständige kommunale Träger der neuen Wohnung. Wenn die Mietvnd Umzugskosten erbringt der örtlich Zusicherung erfolgt ist, aber im Nachhinein festgestellt wird, dass ein Umzug erforderlich war und die Kosten für die neue Wohnung auch angemessen sind, können die Miete, Umzugskosten, Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution, Genossenschaftsanteile für die Nachhinein festgestellt wird, d


Stand: 13.1
Welches Anliegen hat der Kunde?
Konkrete Wohnung
Zusicherung zu KdU
Lage der neuen Wohnung?
neue Wohnung außerhalb des LK Celle
Zuständigkeit anderer
Verweisung an zuständigen Träger
neue Wohnung im LK Celle
Umzug innerhalb des Vergleichsraums
Prüfung der Erforderlichkeit und der Angemessenheit § 22 Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 SGB II
Erforderlichkeit (+) Angemessenheit (+)
Erforderlichkeit (+) Angemessenheit (-)
Erforderlichkeit (-) Angemessenheit (+)
Erforderlichkeit (-) Angemessenheit (-)
Zusicherung (+), Übernahme der tatsächlichen Kosten
Zusicherung (-), Übernahme der Kosten bis max. zur Angemessenheits-grenze, wenn geringer, tatsächliche Kosten
Zusicherung (-), Übernahme der bisherigen Kosten, sofern neue Kosten höher sind, sonst neue niedrigere Kosten
Z1
Z2
Z3
Z4
Umzug außerhalb des Vergleichsraums
Prüfung der Angemessenheit § 22 Abs. 4 SGB II
Angemessenheit (+)
Angemessenheit (-)
Zusicherung (+), Übernahme der tatsächlichen Kosten
Zusicherung (-), Übernahme der Kosten bis max. zur Angemessenheits-grenze
Z5
Z6
allgemeine Auskunft
wenn kein konkreter Antrag gestellt
Auskunftsschreiben, ohne Rechtsbehelfsbelehrung
Z7; Z8
Konkrete Wohnung
Zusicherung Umzugskosten/Mietkaution
Zuständigkeit beachten: keine Zuständigkeit für Umzugskosten bei Zuzug von außerhalb des LK Celle; keine Zuständigkeit für Mietkaution bei Wegzug aus LK Celle; Verweisung an zuständigen Träger; ggf.
bei Zuständigkeit Erforderlichkeit prüfen
Erforderlichkeit (+)
Ermessensausübung, ob Mietkaution bzw. Umzugskosten übernommen werden
Erforderlichkeit (-)
Ablehnung der Zusicherung für Umzugskosten/Mietkaution
Bei Antrag auf Mietkaution, aber Umzug in anderen LK
Verweisung an zuständigen Träger und Auskunftsschreiben, ohne Rechtsbehelfsbelehrung
Z7; Z8

22.104 Erteilung der Zusicherung der Erforderlichkeit des Umzugs

Die Beurteilung der Erforderlichkeit eines Umzuges obliegt im Einzelfall dem Jobcenter. Wenn die bisherige Wohnung als ausreichend und angemessen befunden wird, ist die Erforderlichkeit eines Umzuges nicht gegeben und eine Zusicherung der Kostenübernahme abzulehnen.

Gründe für eine objektive Notwendigkeit eines Umzuges sind insbesondere:

- konkrete berufliche Gründe wie z.B. eine Arbeitsaufnahme (i.d.R. keine geringfügige Beschäftigung) oder Beginn einer Ausbildung am anderen Ort,
- die antragstellende Person hat keine eigene Wohnung und das weitere Verweilen im Rahmen der bisherigen Aufenthaltsverhältnisse ist nicht möglich (z.B. Haftentlassung, Therapieende, Entlassung aus Frauenhaus) oder nicht zumutbar (z.B. Obdachlosenunterkünfte, Übergangswohnheime; Verweigerung der bisherigen Unterkunft im elterlichen Haushalt durch die Eltern),
- unzumutbare Überbelegung der bisherigen Wohnung,
- drohender Verlust der bisherigen Wohnung (z.B. berechtigte Kündigung, Räumungsurteil, Räumungstermin), sofern der Verlust nicht durch die Übernahme von Mietschulden abgewendet werden kann (§ 22 Abs. 8 SGB II),
- die bisherige Wohnung genügt nachweislich nicht den baulichen oder gesundheitlichen Anforderungen und es besteht nachweislich keine Aussicht auf eine Beseitigung der Mängel durch den Vermieter in einer angemessenen Frist,
- die bisherige Wohnung ist unangemessen groß, zu klein oder unangemessen teuer,
- der erforderliche Bezug einer behindertengerechten Wohnung,
- bei in absehbarer Zeit bevorstehender dauerhafter Vergrößerung der Zahl der Haushaltsmitglieder (z.B. durch Geburt)
- wenn die Wohnungsnahme ortsnah zu pflegebedürftigen Angehörigen erfolgen soll, um deren Pflege sicherzustellen
- bei Bedrohung durch den Partner bzw. bei häuslicher Gewalt
- bei Zerbrechen einer Wohngemeinschaft / VEG (z.B. Trennung, Ehescheidung)
- bei Gründung einer VEG (gemeinsame BG mit Partner/in analog Ehe bzw. eingetragene Lebenspartnerschaft); die Gründung einer Wohngemeinschaft reicht hier nicht aus.

Beim Vorliegen nicht aufgeführter Fallgestaltungen ist bei der zu treffenden Ermessensentscheidung ein strenger Maßstab anzulegen.

22.105 Nicht erforderlicher Umzug

Die Notwendigkeit eines Umzuges ist grundsätzlich nicht gegeben, wenn z.B.

- die bisherige Wohnung Mängel aufweist, die der Vermieter nicht beseitigt (der/die Mieter/in hat ggf. gerichtlich seine/ihre Ansprüche auf Mängelbeseitigung zu verfolgen),
- der Vermieter gegen mietvertragliche Pflichten verstößt (auch hier muss der/die Mieter/in ggf. zivilgerichtlich seine/ihre Ansprüche verfolgen),

- Lärm im Umfeld der Wohnung zu hören ist (z.B. durch andere Mieter/innen im Mehrfamilienhaus verursacht) oder die hilfebedürftige Person sich durch andere Mieter/innen belästigt fühlt (hier muss ggf. durch den/gegenüber dem Vermieter Abhilfe herbeigeführt werden; u.U. auch gerichtlich),
- bei Schwangerschaft oder Zuzug einer weiteren Person die bisherige Wohnung genügend Platz bietet.

22.106 Rechtsfolgen eines Umzugs ohne Zusicherung

Das Zusicherungsverfahren hat allein Aufklärungs- und Warnfunktion. Es zielt darauf, vor dem Vertragsschluss und einem Umzug der leistungsberechtigten Person Klarheit über die Angemessenheit der Aufwendungen für eine neue Unterkunft zu verschaffen, sie so vor einem unbedachten, verschuldungsträchtigen Wohnungswechsel zu warnen und so Streitigkeiten über die Angemessenheit vorzubeugen (BSG 30.8.2010 – B 4 AS 10/10 R).

Nach erfolgtem Umzug wirkt ein Verstoß gegen die Obliegenheit nicht auf die Übernahme der angemessenen Kosten. Rechtsfolge ist allein, dass es in Umzugsfällen keinen befristeten Bestandsschutz gibt (LSG SH, L 11 B 479/06 AS vom 19.1.2007). Es erfolgt keine Kostensenkungsaufforderung i.S.d. § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II i.d.F. ab 01.01.2023 bzw. § 22 Abs. 1 Satz 9 i.d.F. ab 01.07.2026.

Auch die zum 01.01.2023 eingeführte einjährige Karenzzeit gilt nicht bei Zusicherungen.

Ohne vorherige Zusicherung kommt ein Anspruch auf volle Übernahme der neuen Bedarfe für Unterkunft nur in Betracht, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Wohnung angemessen sind (LSG BW, L 7 AS 4739/06 ER vom 27.9.2006).

Erfolgt ein Umzug in eine neue Unterkunft, ohne dass zuvor eine Zusicherung erteilt worden ist, kommt es für die Höhe der zu berücksichtigenden Bedarfe auf die Erforderlichkeit des Umzugs an. Die Prüfung der Erforderlichkeit erfolgt nach dem gleichen Maßstab wie bei der Prüfung der Erteilung einer Zusicherung.

War der Umzug erforderlich, werden die Kosten bis zur Angemessenheitsgrenze berücksichtigt. Unangemessene Kosten werden nicht - auch nicht für eine Übergangszeit - berücksichtigt.

War der Umzug hingegen nicht erforderlich, ist entscheidend, in welchem räumlichen Bereich der Umzug erfolgt ist:

Variante A § 22 Abs. 4 Satz 3 SGB II i.d.F. ab 01.07.2026:

Ist die leistungsberechtigte Person aus einem anderen Zuständigkeitsbereich zugezogen oder innerhalb des Landkreises Celle in einen anderen Vergleichsraum verzogen, werden die Kosten nur bis zur Angemessenheitsgrenze des neuen Vergleichsraums übernommen.

Variante B § 22 Abs. 4 Satz 4 SGB II i.d.F. ab 01.07.2026:

Erfolgte der Umzug innerhalb desselben Vergleichsraums, werden die Kosten nur in Höhe des bisherigen anerkannten Bedarfs übernommen, sofern die neue Miethöhe darüber liegt. War die bisherige anerkannte Miete höher als die neue, werden Unterkunftskosten nur bis zur Mietwerthöchstgrenze anerkannt.

Dabei ist es unerheblich, wie sich die neue Miete zusammensetzt (Anteil von Kaltmiete, Betriebs- und Heizkosten im Verhältnis zu den vorherigen Kosten). Es zählt einzig der Gesamtbetrag.

Eventuelle Heiz- und Betriebskostensteigerungen der neuen Wohnung werden laut Gesetz und ständiger Rechtsprechung ebenso nicht berücksichtigt wie Nebenkostennachzahlungen.

Sofern ein Guthaben aus einer Nebenkostenabrechnung existiert, steht es der leistungsberechtigten Person bis zur Höhe der von ihr zusätzlich zu der anerkannten Miete gezahlten Differenz zu. Darüber hinaus wird es angerechnet.

22.107 Einfrieren der Miete für 2 Jahre

Die Senkung der Mietkosten auf die maximal angemessenen (Rd-Nr. 22.106 Variante A) oder die bisherigen Aufwendungen (Rd-Nr. 22.106 Variante B) 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 Satz 6 SGB II i.d.F. ab 01.01.2023 bzw. § 22 Abs. 4 Satz 3 und 4 SGB II i.d.F. ab 01.07.2026 würde die Kostenübernahmepflicht des Trägers des Grundsicherungsgelds jedoch von der allgemeinen Mietentwicklung abkoppeln und zu einer Dauersanktionierung der umziehenden Person 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 (SG Berlin, S 82 AS 7352/09 vom 16.07.2010 und SG Berlin, S 82 AS 20480/08 vom 12.09.2008).

Der Zeitraum von zwei Jahren ist lang genug bemessen, um eine Umgehung der Regelung des § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II i.d.F. ab 01.01.2023 bzw. § 22 Abs. 4 Satz 3 und 4 SGB II i.d.F. ab 01.07.2026 entgegenzuwirken.

Wichtig ist, dass auch wenn die Mieten eingefroren sind, grundsätzlich für die neue Wohnung eine Kostensenkungsaufforderung zu erstellen ist. Nach Ablauf der 2 Jahre Einfrieren werden schließlich ggf. nicht die vollen Bedarfe für Unterkunft und Heizung bewilligt, sondern nur bis zur Höhe der Höchstgrenzen nach Mietwerttabelle und bundesweitem Heizspiegel. Dies gilt auch für Nachzahlungen aus Nebenkostenabrechnungen, die nach den 2 Jahren erstellt werden. Die Kostensenkungsaufforderung sollte spätestens ein halbes Jahr vor Ablauf des zweijährigen Einfrierens erfolgen (Wiedervorlage setzen!).

Vor Ablauf der 2 Jahre 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.

Wird der Leistungsfall unterbrochen und ein neuer Leistungsfall tritt ein, erfolgt keine fortwirkende Kürzung der Leistungen für Unterkunft und Heizung. Hier ist ggf. eine Kostensenkungsaufforderung mit einer 6-Monats-Frist notwendig. Ein neuer Leistungsfall liegt vor, wenn die Bedürftigkeit durch Erzielung bedarfsdeckenden Einkommens für mindestens einen Kalendermonat überwunden wurde.

Allerdings ist nicht jede Unterbrechung des Leistungsbezugs ausreichend, sondern die Überwindung der Hilfebedürftigkeit ist aus eigener Kraft, d.h. durch eigenes Erwerbseinkommen und nicht durch Rückgriff auf Schonvermögen oder nicht nachhaltige Zuwendungen Dritter, für mindestens einen Monat erforderlich (BSG, Urteil B 14 AS 23/13 R vom 09.04.2014).

22.108 Weitere Folgen fehlender Zusicherung

Die fehlende Zusicherung des Leistungsträgers zum Umzug hat des Weiteren zur Folge:

- keine Übernahme von Umzugskosten und Wohnungs-beschaffungskosten,
- keine Übernahme von Renovierungskosten,
- keine Übernahme einer Mietkaution oder von Genossenschaftsanteilen,
- keine Übernahme von Mietschulden
- kein Anspruch auf die Erstausstattung für die neu bezogene Wohnung (Ausnahmen und Hinweise siehe Fachliche Hinweise zu § 24 SGB II Randnummer 24.16 und 16a).

Wird jedoch im Nachhinein festgestellt, dass ein Umzug bzw. eine Neuanmietung erforderlich war und sind die Kosten für die neue Wohnung auch angemessen, können Umzugskosten, Wohnungsbeschaffungskosten, Renovierungskosten, Mietkaution / Genossenschaftsanteile und ggf. spätere Mietschulden für die neue Wohnung übernommen werden.

Für die Frage der Gewährung der Erstausstattung ist zu prüfen, ob ein Umzug sozialrechtlich betrachtet erforderlich ist oder nicht. Ist der Umzug sozialrechtlich erforderlich, dann ist auch die Wohnungserstausstattung zu gewähren und zwar unabhängig davon, ob die Wohnung angemessen ist oder nicht.

22.109 Einbeziehung des zukünftig zuständigen kommunalen Trägers

Im Falle eines beabsichtigten Umzuges in einen anderen örtlichen Zuständigkeitsbereich soll die leistungsberechtigte Person vor Abschluss des Mietvertrages die Zusicherung des für die neue Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Trägers einholen.

Der bisherige zuständige kommunale Träger prüft ausschließlich die Erforderlichkeit. Diese wirkt sich schließlich auf § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II i.d.F. ab 01.01.2023 bzw. § 22 Abs. 4 Satz 3 und 4 SGB II i.d.F. ab 01.07.2026 aus. Zudem ist die Erforderlichkeit des Umzugs Anspruchsvoraussetzung für die Zusicherung der Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten sowie der Mietkaution bzw. der Genossenschaftsanteile nach § 22 Abs. 6 SGB II.

22.110 Prüfung der Angemessenheit der neuen Unterkunft

Die Erteilung einer Zusicherung der Angemessenheit der Aufwendungen für die neue Unterkunft kommt nur in Betracht, soweit die Bruttokaltmiete angemessen ist.

Der Gesetzeswortlaut spricht nur von *Aufwendungen der Unterkunft* und lässt hingegen die *Aufwendungen für die Heizung* unerwähnt. Dies lässt sich damit rechtfertigen, dass die (zukünftigen) Aufwendungen für die Heizung im Voraus nur schwer abschätzbar sind. Es geht somit nur um die *Bruttokaltmiete*, die Summe aus der Nettokaltmiete und den umlagefähigen kalten Betriebskosten, wie z.B. Wasser, Abwasser und Müllabfuhr (LSG Berlin-Brandenburg 27.10.2008 – L 5 B 2010/08 AS ER).

Trotzdem muss auch die Wohnungsgröße überprüft werden. Sofern die vom Leistungsberechtigten gewünschte Wohnung größer ist als die nur als angemessen anzuerkennende Wohnfläche, ist hinsichtlich der Angemessenheit der Heizkosten nur die als angemessen anzuerkennende Wohnfläche zu berücksichtigen. Abweichungen von der

maximal zulässigen Wohnungsgröße führen zu höheren Heizkosten. Jeder zusätzliche Quadratmeter muss auch beheizt werden. Bei Anerkennung zu großer Wohnungen wird die betroffene Person ggf. automatisch in die Schuldenfalle getrieben, da die dadurch entstehenden zu hohen Heizkosten anteilig von ihr aufzubringen wären. Daher sollte möglichst nicht von den Höchstwerten der angemessenen Wohnungsgrößen abgewichen werden.

Überschreitungen des als angemessen geltenden Betrags können in begründeten Fällen akzeptiert werden (siehe auch 22.112a).

Die Anwendung der Gesamtangemessenheitsgrenze erfolgt nicht bei der Zusicherung. Die tatsächlichen Heiz- und Betriebskosten sind oft nicht bekannt und daher nur pauschal angesetzt oder es werden die Beträge der vorherigen Mieter/innen genutzt. Auch die Wirtschaftlichkeitsberechnung wird bei der Zusicherung nicht angewendet.

22.110a Prüfung der Angemessenheit der neuen Unterkunft bei Mischfällen / Wohngemeinschaften

Wollen zwei oder mehrere Bedarfsgemeinschaften als zukünftige Haushaltsgemeinschaft eine neue Wohnung anmieten und beziehen alle Leistungen nach dem SGB II, SGB XII oder AsylbLG, gibt es bei der Prüfung der Angemessenheit der neuen Unterkunft eine Besonderheit.

In diesen Mischfällen sind grundsätzlich erst die Kopfanteile der beantragten Bruttokaltmiete (BKM) für die jeweilige BG auszurechnen und diese dann mit der geltenden Höchstgrenze zu vergleichen.

Ist die gewünschte Wohnung bei allen betroffenen Sozialleistungsträgern unangemessen, erfolgt nach Absprache eine Ablehnung der Zusicherung.

Ist die vorhandene Wohnung jedoch nicht in allen betroffenen Rechtskreisen, sondern nur in einem unangemessen, z.B. das JC sieht die Wohnung als angemessen an, nach den Richtlinien des Sozialamtes ist sie jedoch unangemessen, erfolgt eine Zusicherung nur nach Absprache. Alle Leistungsträger müssen sich einig sein.

Im Übrigen betrifft dies auch Mischfälle, bei denen alle BG`s im Jobcenter Leistungen beziehen. Hier müssen die Leistungsstellen Absprachen treffen.

Beispiel (zur Vereinfachung mit imaginären Höchstgrenzen)

- HG mit 5 Personen, SGB II mit 2-Personen-BG, SGB XII mit 3-Personen-BG; BKM 900,- Euro, Celle
- SGB II: 900,- Euro BKM : 5 Personen x 2 Personen = 360 Euro BKM ➔ angemessen lt. Mietwertgutachten für 2 Personen, da unter 400,- Euro
- 3. Kapitel SGB XII: 900,- Euro BKM : 5 Personen x 3 Personen = 540 Euro BKM ➔ unangemessen lt. Mietwertgutachten für 3 Personen, da über 500,- Euro
- 4. Kapitel SGB XII / AsylbLG: 900,- Euro BKM : 5 Personen x 3 Personen = 540 Euro BKM ➔ unangemessen lt. Mietwertgutachten für 3/5 von 5 Personen, da über 420,- Euro (3/5 von 700,- Euro)

Es kann also dazu kommen, dass je nach Fallgestaltung, Höhe der BfU und jeweiliger Anzahl der Personen das Jobcenter eine Zusicherung erteilen würde und das Sozialamt ablehnt oder umgekehrt.

Im Zweifel sollte immer zu Gunsten der Haushaltsgemeinschaft entschieden werden.

Sofern nicht bekannt ist, wovon die anderen Bedarfsgemeinschaften in der Haushaltsgemeinschaft leben, sollte ein entsprechender Hinweis in der Zusicherung erfolgen, dass nur ein Teil der Bruttokaltmiete als Bedarf für bestimmte Personen anerkannt wird.

22.111 Prüfung der Nebenkostenabschläge auf Glaubwürdigkeit

Bei Wohnungsangeboten ist zu prüfen, ob die angegebenen Abschläge für Neben- und Heizkosten plausibel oder evtl. zu niedrig angesetzt worden sind, damit die Wohnung in die Angemessenheitsgrenzen passt.

Zu den Betriebskosten, die der/die Eigentümer/in auf die Mieter/innen anteilig umlegen darf, siehe 22.23. In großen Mehrfamilienhäusern mit Grünanlage, Aufzug und eigenem Hausmeister sind die Betriebskosten entsprechend höher als in einem angemieteten Einfamilienhaus. Ein Teil der Betriebskosten wird auf die Quadratmeterzahl der Wohnung oder die Anzahl der Wohneinheiten je Immobilie umgelegt. Ein anderer Teil (verbrauchsabhängige Betriebskosten wie Müll, Ab-/Wasser) ist jedoch abhängig von der Anzahl der Personen.

Des Weiteren ist darauf zu achten, dass in manchen Mietverträgen nicht alle auftretenden Betriebskosten enthalten sind, weil die Mieter/innen selbst Zusatzverträge schließen müssen (z.B. Müll und Ab-/Wasser). Dies ist bei Berechnung der gesamten Bruttokaltmiete einzubeziehen.

Sind die geplanten Abschläge unglaubwürdig, wird die Zusicherung verweigert. Problem ist, dass bei Anerkennung der Wohnung und entsprechender Zusicherung spätestens bei der ersten Nebenkostenabrechnung eine Nachzahlung entstehen wird, die aufgrund fehlender Kostensenkungsaufforderung übernommen werden müsste.

22.112 Besonderheit bei Staffelmietverträgen

Bei sog. Staffelmietverträgen (bei denen künftige Mieterhöhungen zeitlich und betraglich bzw. prozentual bereits vereinbart wurden) ist zu prüfen, zu welchem Zeitpunkt der maßgebende Richtwert überschritten wird. Ist dies in absehbarer Zeit der Fall (mindestens 3 Jahren), ist die neue Wohnung abzulehnen und keine Zusicherung für diese zu erteilen.

22.112a Abweichung von den Höchstbeträgen in Sonderfällen

<u>Regelung bis zum 31.07.2024:</u>

In besonders begründeten Einzelfällen können bei Erteilung einer Zusicherung die Richtwerte gemäß Mietwertgutachten aus sozialen Gründen und in Härtefällen um bis zu 10 vom Hundert überschritten werden, insbesondere bei

- sehr großen Bedarfsgemeinschaften
- der Neuanmietung von Wohnraum durch Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen, wenn aufgrund der individuellen Eigenschaften / Situation eine Wohnungssuche erschwert ist

- Personen, die in absehbarer Zeit kostendeckende Einkünfte haben.

Regelung ab dem 01.08.2024:

In besonders begründeten Einzelfällen können bei Erteilung einer Zusicherung die Richtwerte gemäß Mietwertgutachten aus sozialen Gründen und in Härtefällen bis maximal dem entsprechenden monatlichen Betrag für die Wirtschaftlichkeitsprüfung (siehe Tabelle Rn. 22.89) überschritten werden. Dies trifft insbesondere bei

- Alleinerziehenden
- Frauen nach einem Frauenhausaufenthalt
- sehr großen Bedarfsgemeinschaften
- der Neuanmietung von Wohnraum durch Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen, wenn aufgrund der individuellen Eigenschaften / Situation eine Wohnungssuche erschwert ist
- Personen, die in absehbarer Zeit kostendeckende Einkünfte haben zu.

Wird eine besondere Situation / Härte geltend gemacht, aufgrund derer trotzdem keine angemessene Wohnung gefunden werden könne, ist das Portal AMiGO heranzuziehen. Hiermit ist zu prüfen, ob die leistungsberechtigte Person tatsächlich keine konkrete Möglichkeit hat, eine abstrakt als angemessen eingestufte Wohnung auf dem Wohnungsmarkt des konkreten Vergleichsraums anmieten zu können (vgl. auch 22.59 und 22.91).

Handelt es sich um eine BG, zu der auch eine oder mehrere leistungsberechtigte Personen nach dem SGB XII oder AsylbLG gehören, sollte mit der zuständigen Kommune (Sozialamt) eine Absprache bezüglich der Zusicherung erfolgen, um Einvernehmen bezüglich der Abweichung zu erreichen.

In den Fällen, in denen ausnahmsweise die Zusicherung für eine Wohnung erteilt wurde, die die angemessene Bruttokaltmiete nach der Mietwerttabelle übersteigt, wird in den ersten 2 Jahren keine Gesamtangemessenheitsgrenze gebildet. Die Übernahme einer höheren als im Regelfall max. angemessenen Miete wurde ja bereits zu Gunsten der leistungsempfangenden Person aufgrund der besonderen Umstände zugesichert.

22.112b Keine Zusicherung für befristete Mietverträge

Nach § 575 BGB kann ein Mietverhältnis nur auf bestimmte Zeit eingegangen werden, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit

- die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will,
- in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instandsetzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden oder
- die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will.

Den Grund der Befristung muss der Vermieter der Mieterin bzw. dem Mieter bei Vertragsschluss schriftlich mitteilen. Anderenfalls gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Eine Befristung auf Wunsch der Mieterin oder des Mieters ist nicht gesetzlich geregelt. Wenn sich also Vermieter und Mieter/in über die Befristung einig sind und diese daher miteinander vereinbaren, ist dies nicht zu beanstanden.

Wird die Zusicherung jedoch für eine Wohnung beantragt, die von vornherein nur befristet unter 2 Jahre angemietet werden kann, wird die Zusicherung abgelehnt. Dem Leistungsträger würden in naher Zukunft erneut Kosten für Wohnungsbeschaffung, Umzug und Mietkaution bzw. Genossenschaftsanteile entstehen, die zu vermeiden sind.

Ist aufgrund günstiger Prognose (bevorstehende Aufnahme einer Arbeit oder einer Ausbildung) davon auszugehen, dass die leistungsberechtigte Person in absehbarer Zeit aus dem Leistungsbezug fällt und zukünftige Umzüge selbst finanzieren kann, kann die Zusicherung für eine Wohnung trotz befristetem Mietvertrag erteilt werden. Auch aus anderen Gründen kann im Einzelfall davon abgewichen werden (z.B. befristete Mietverträge aufgrund befristeten Aufenthaltstiteln).

22.113 Sonderregelungen für den Personenkreis unter 25 Jahren

§ 22 Abs. 5 SGB II beschreibt die Voraussetzungen, wann Personen unter 25 Jahren keine Leistungen für Unterkunft und Heizung erhalten. Damit einer Person unter 25 Jahren bei Auszug aus der Wohnung der Eltern Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden können, hat sie vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft die Zusicherung des Leistungsträgers einzuholen, dass dieser die Bedarfe für Unterkunft und Heizung übernehmen wird. Abgesehen davon, dass auch hier die Angemessenheit der neuen Wohnung vorliegen muss, gelten für die Erforderlichkeit des Umzugs speziellere Regeln.

Wird die Zusicherung nicht eingeholt und war die Einholung nicht nach Abs. 5 S. 3 entbehrlich, werden bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres keine Leistungen zur Deckung des Bedarfs für Unterkunft und Heizung gezahlt. Nach der Gesetzesbegründung sei dies den Betroffenen zuzumuten, weil § 3 Abs. 2 vorsehe, dass Jugendliche unverzüglich in eine Arbeit, Ausbildung oder Arbeitsgelegenheit zu vermitteln seien. Der Leistungsausschluss werde daher im Regelfall von kürzerer Dauer sein.

22.114 Definition „Umzug“ i.S.d. § 22 Abs. 5

Unter Umzug i.S.d. § 22 Abs. 5 ist ein Unterkunfts- bzw. Wohnungswechsel zu verstehen. Er kann entweder darin bestehen, dass die/der unter 25-jährige Hilfebedürftige aus der elterlichen Wohnung in eine andere Wohnung zieht („Auszug“). Er kann aber auch darin liegen, dass eine junge volljährige Person, die die elterliche Wohnung bereits (kurzzeitig) verlassen hat, in eine andere Unterkunft zieht und damit erneut umzieht.

Aus der Antwort der Bundesregierung vom 19.07.2007 auf eine kleine Anfrage wird deutlich, dass mit der Regelung nicht nur Erstbezüge von Wohnungen erfasst sind, sondern ein Zusicherungserfordernis für jegliche Umzüge von Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, besteht. 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 oder kostenlose anderweitige Unterkunft (z.B. bei Verwandten oder vorübergehende Aufnahme in der elterlichen Wohnung des Freundes) erfolgen würde, um danach in eine andere eigene Wohnung ohne Zustimmungserfordernis umzuziehen.

Hat die/der Jugendliche bereits außerhalb der elterlichen Wohnung gelebt und war dieser Auszug vom Jobcenter anerkannt, gelten für die Zusicherung für einen weiteren Umzug nur die allgemeinen Voraussetzungen (Erforderlichkeit und Angemessenheit der BfU). Ein schwerwiegender sozialer Grund muss nicht mehr geprüft werden.

Dies gilt auch, wenn die/der Jugendliche schon vor Leistungsbezug in einer eigenen Wohnung gelebt und diese selbst finanziert hat (z.B. durch Ausbildungsvergütung). Es trifft sie/ihn keine Verpflichtung, wieder zu den Eltern zurückzuziehen (vgl. 22.117).

Durch die Aufnahme eines Elternteils in die (eigene) Wohnung einer leistungsberechtigten Person, die das 25. Lebensjahr noch nicht erreicht hat, wird deren Wohnung nicht zur elterlichen Wohnung (LSG Baden-Württemberg, L 1 AS 4236/16, Beschluss vom 28.11.2016).

22.115 Voraussetzungen für eine Zusicherung nach § 22 Abs. 5

Grundsätzlich ist für die Prüfung des Vorliegens der Voraussetzungen eines Umzugsgrundes von der Integrationsfachkraft des Bereichs M&I sowie von dieser ggf. das zuständige Jugendamt mit der Bitte um Abgabe einer ausführlichen begründenden Stellungnahme einzuschalten. Die Stellungnahme des Jugendamtes ist von der Integrationsfachkraft kritisch inhaltlich zu prüfen. Sie ist nicht für die Entscheidung des Jobcenters bindend. Sofern die Stellungnahme des Jugendamtes unzureichend oder nicht nachvollziehbar ist, ist sie mit der Bitte um Ergänzung zurückzusenden.

Zur Zusicherung ist das Jobcenter verpflichtet, wenn ein

- schwerwiegender sozialer Grund vorliegt,
- der Umzug zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
- ein sonstiger ähnlich schwerwiegender Grund gegeben ist.

22.116 Schwerwiegende soziale Gründe

Schwerwiegende soziale Gründe liegen insbesondere dann vor, wenn zum Zeitpunkt der Antragstellung

- eine schwere Störung der Eltern-Kind-Beziehung besteht, d. h. das Zusammenleben von Eltern und der Person unter 25 Jahren aus physischen und / oder psychischen Gründen nicht mehr möglich ist oder ein Zusammenleben wechselseitig nicht mehr zumutbar ist (strenger Maßstab),
- ohne Umzug Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl der Person unter 25 Jahren besteht, (z.B. Elternteil ist schwer alkoholkrank, drogenabhängig, psychisch erkrankt),
- die Eltern die Aufnahme bzw. den Verbleib des Kindes im Haushalt ernsthaft als unzumutbar ablehnen, z.B. wegen Gewalt des Kindes gegen die Eltern oder sonstigen gravierenden Fehlverhaltens des Kindes (Diebstahl, Drogenmissbrauch vor Geschwistern),
- die Platzverhältnisse in der Wohnung der Eltern zu beengt sind,
- bei Zusammenleben mit Geschwistern in der Wohnung der Eltern eine Geschlechtertrennung nicht möglich ist (Alter der Geschwister beachten),

- ein Verweisen auf die Wohnung der Eltern mangels entsprechender Pflichten nach dem BGB (z.B. Entscheidung der Eltern gegen Gewährung von Naturalunterhalt bzw. Titel des Kindes auf Barunterhalt, § 1612 BGB, oder Entscheidung des Vormundschaftsgerichts auf Unterbringung außerhalb des Elternhauses) nicht möglich ist bzw. ein Verweisen unzumutbar ist, weil z.B. der sorgeberechtigte Elternteil sein Sorgerecht nie oder für längere Zeit nicht ausgeübt hat,
- die Person unter 25 Jahren fremd untergebracht ist oder sich in einer Einrichtung nach § 67 SGB XII oder in anderen Einrichtungen nach dem SGB II, SGB VIII oder SGB XII aufhält, für den Fall, dass sie aus einer solchen Einrichtung eine eigene Wohnung bezieht (im Vordergrund steht hier der „Therapie“Erfolg, welcher durch Zurückziehen zu den Eltern nicht gefährdet werden soll),
- die Person unter 25 Jahren eine eigene Familie hat (z.B. Heirat / Lebenspartnerschaft oder Kind; ehe- oder partnerschaftsähnliche Beziehungen zählen hingegen nicht dazu).

22.117 Sonstige ähnlich schwerwiegende Gründe

Ein sonstiger ähnlich schwerwiegender Grund im Sinne von § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 SGB II liegt insbesondere vor, wenn

- der Erstauszug sachlich gerechtfertigt war oder eine Zusicherung erteilt wurde und die Umstände sich nicht verändert haben,
- die Unter-25-Jährige schwanger ist oder selbst ein Kind hat,
- der unter-25-jährige künftige Kindsvater mit der Schwangeren zusammenziehen und eine eigene Familie gründen will,
- das Kind verheiratet ist oder mit einem Partner im Haushalt der Eltern lebt bzw. leben 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 / einer neuen Partnerin, der/die alleinige/r Mieter/in der Wohnung oder Eigentümer/in der Unterkunft ist, zusammenlebt lebt und diese/r der Aufnahme des Kindes in den Haushalt nicht zustimmt
- der/die im Haushalt lebende Stiefvater/Stiefmutter ein Zusammenleben mit der Person unter 25 Jahren ablehnt (BVerwG 5 C 68.88 vom 27.2.1992).

Insgesamt ist auch hier ein strenger Maßstab anzulegen.

22.118 Keine schwerwiegenden sozialen oder sonstigen wichtigen Gründe

Ein schwerwiegender sozialer Grund oder sonstiger wichtiger Grund liegt z.B. **nicht** vor, 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 bescheiden muss, genügt jedoch nicht,
- sich mit dem Geschwisterkind ein Zimmer teilen muss,

- es normal übliche Streitigkeiten zwischen Eltern und Geschwistern oder „generationsbedingte“ Alltagsprobleme gibt,
- ein bloßer Wunsch des Kindes vorliegt, den elterlichen Haushalt zu verlassen.

Die Beziehung zwischen der/dem jungen Hilfebedürftigen und den Eltern /einem Elternteil muss so zerrüttet sein, dass entweder den Eltern oder der/dem Betroffenen ein weiteres Zusammenleben aufgrund ständiger Streitigkeiten nicht mehr zumutbar ist. Diese müssen aber deutlich das Maß des Üblichen übersteigen (LSG BE-BB L 5 B 1121/05 AS ER vom 6.10.2005; LSG TH L 9 AS 343/07 ER vom 23.1.12008) und dürfen sich nicht auf „normale" innerfamiliäre Konflikte beschränken (LSG BE-BB L 5 AS 29/06 vom 31.8.2007).

Dass eine hilfebedürftige Person, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet hat, nicht mehr im Elternhaus lebt, stellt für sich genommen keinen sonstigen, ähnlich schwerwiegenden Grund i.S.d. § 22 Abs. 5 SGB II dar. Sind die Eltern zur Aufnahme ihres Kindes bereit und steht im elterlichen Haushalt ausreichender Wohnraum zur Verfügung, so kann die/der hilfebedürftige junge Erwachsene auf den bei ihren/seinen Eltern zur Verfügung stehenden Wohnraum verwiesen werden (LSG BE-BB Beschluss vom 26.11.2010). Dies insbesondere, wenn sie/er bisher die Wohnung nicht selbst finanzierte. Der Einzelfall ist zu prüfen.

22.119 Fehlende Erforderlichkeit einer Zusicherung nach § 22 Abs. 5

Eine Zusicherung ist bei Hilfebedürftigen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht erforderlich

- beim Umzug der gesamten Bedarfsgemeinschaft
- beim Auszug der Eltern; es sei denn, es liegt ein Fall von Rechtsmissbrauch vor
- beim Umzug von einer zur anderen Eltern-BG
- beim Auszug nicht hilfebedürftiger junger Volljähriger aus dem Elternhaus, sofern sie durch den Auszug nicht bedürftig werden. 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/e Mitbewohner/in 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 die/der junge Volljährige zu einem Verwandten oder sonstigen Dritten, der voll für die Unterkunftskosten aufkommt, fällt dieser Auszug nicht unter die Zusicherungspflicht.
- beim Auszug ohne Eingehen eines Vertrags und somit keiner Verpflichtung zur Zahlung von Unterkunftskosten (siehe BSG-Urteil B 14 AS 21/17 R vom 25.04.2018). Das Zusicherungserfordernis nach § 22 Abs. 5 SGB II erfasst nur Umzüge in eine Unterkunft, über die vor dem Umzug ein Vertrag abgeschlossen wird. Allein ein Umzug löst nicht bereits das Zusicherungserfordernis aus.

22.120 weggefallen

22.121 Absehen von dem Erfordernis der Zusicherung zu § 22 Abs. 5

Von dem Erfordernis der Zusicherung kann abgesehen werden, wenn es der betroffenen Person aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen. Dies ist nur dann der Fall, wenn eine Entscheidung so eilbedürftig war, dass eine vorherige Zusicherung nicht eingeholt werden konnte (z.B. bei Missbrauch in der Familie), nicht aber, wenn ein günstiges Wohnungsangebot vorlag und der Vermieter eine schnelle Entscheidung verlangt hat.

22.122 Herbeiführung der Hilfebedürftigkeit durch Umzug (Auszug) der jungen volljährigen Person

Gemäß § 22 Abs. 5 S. 4 SGB II werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung 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.

Damit soll sichergestellt werden, dass Personen unter 25 Jahren die notwendige Zusicherung nicht dadurch umgehen können, dass sie bereits vor Beginn des Leistungsbezuges eine eigene Wohnung beziehen. Die nach der Norm erforderliche Absicht geht über Vorsatz hinaus. Sie erfordert, dass die U25-jährige Person Kenntnis von ihrer im Falle eines Umzugs eintretenden Hilfebedürftigkeit hatte und der Umzug final auf dieses Ziel gerichtet war. Die Beweislast für das Vorliegen einer solchen Absicht trägt der Leistungsträger.

Dies gilt auch, wenn die/der junge Volljährige erlaubt z.B. zu einem Verwandten oder Bekannten zieht, ohne dass dort Unterkunftskosten fällig werden, um dann in eine eigene Wohnung weiterzuziehen.

Maßstab ist, dass die/der junge Volljährige sich aus eigenen Kräften aus dem Elternhaus gelöst hat und später hilfebedürftig geworden ist, ohne dass dies absehbar und / oder geplant war.

Sofern ein Kind unter 25 Jahren aufgrund eigenen Einkommens aus Erwerbstätigkeit nur aus dem Leistungsbezug fällt, weil das Einkommen den (geringen) Kopfanteil an der Miete deckt, jedoch bei Bezug einer eigenen Wohnung aufgrund der dann viel höheren Miete bedürftig wäre, ist keine eigene Wohnung für dieses Kind zu gewähren.

22.123 Wichtige Hinweise in Bezug auf den Auszug von Unter-25-Jährigen

Die Bewilligung einer Wohnung für die U25-jährige Person verursacht immer auch zusätzliche Kosten. Einerseits fällt neben einem höheren Regelbedarf auch eine **monatliche Miete** an (Erhöhung der Summe der passiven Leistungen). Andererseits werden aber auch Umzugskosten, Kosten für die Wohnungserstausstattung sowie Mietkaution (Darlehen = Schulden) fällig (**mind. 2000,- Euro**).

Des Weiteren zeigt die Erfahrung, dass die/der junge Volljährige des Öfteren gar nicht in der Lage ist, sich allein um sich und die eigene Wohnung zu kümmern (Selbstversorgung,

Behördengänge, Mietzahlung, Energieversorgung etc.). Hier müsste das Jugendamt eine Begleitung sicherstellen und ggf. geeignete Betreuungsmaßnahmen einrichten, die wiederum kostenintensiv sind. Das Auflaufen von Miet- / Energieschulden führt nicht selten zu einer Verschuldung der überforderten jungen Person.

22.124 Zusicherung und ihre Ablehnung sind Verwaltungsakte

Sowohl die Zusicherung als auch ihre Ablehnung sind Verwaltungsakte, wobei die Zusicherung zusätzlich gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 SGB X der Schriftform bedarf.

Reine Bescheinigungen / Hinweise über die Erforderlichkeit bzw. Nichterforderlichkeit eines Umzugs sind keine Verwaltungsakte.

Es werden keine „Blankobescheinigungen“ erstellt, in denen pauschal die Übernahme einer nicht benannten Wohnung mit den jeweiligen Höchstgrenzen bezüglich Quadratmeter und Bruttokaltmiete zugesichert wird.

22.125 Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten

Die Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten steht im Ermessen des Jobcenters und kann nur nach erteilter Zusicherung erfolgen (vgl. 22.108).

22.126 Wohnungsbeschaffungskosten

Zu den Wohnungsbeschaffungskosten zählen Aufwendungen, die mit dem Finden und der Anmietung einer Wohnung verbunden sind. Unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit kommt nur die Übernahme von nicht abweisbaren und notwendigen Kosten in Betracht. Hierzu zählen z.B. Maklergebühren, doppelte Mietkosten oder Wohnungsanzeigen.

Nicht zu den Wohnungsbeschaffungskosten gehören die Kosten für

- eine Ein- oder Auszugsrenovierung (BSG, Urteil vom 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R),
- Zeitungskäufe, Internetrecherchen und Telefonkosten (LSG NRW, Urteil vom 07.02.2011, L 19 AS 185/11 B),
- Besichtigungsfahrten,
- den Notar beim Erwerb einer Immobilie (BSG, Beschluss vom 29.03.2012, B 14 AS 271/11.210).

22.127 Maklergebühren und Wohnungsanzeigen

Die Übernahme von Maklergebühren ist als absolute Ausnahme zu sehen, da in der Regel eine Suche über das Auswerten von Zeitungen und Internetangeboten erfolgen kann. Sie kommt nur in Betracht, wenn auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt keine Wohnungen zur Verfügung stehen, die ohne Provision angemietet werden können. Eine Wohnungsanmietung

über die Einschaltung eines Maklers ist im Landkreis Celle nicht notwendig. Maklergebühren für Wohnungen sind also im Landkreis Celle vermeidbar und daher nicht zu übernehmen.

Das Gleiche gilt für Wohnungsanzeigen.

22.128 Doppelte Mietkosten

Die Übernahme von „Doppelmieten“ (= Mietzahlung für alte und für neuangemietete Wohnung) kann in Betracht kommen. Allerdings ist hiervon nur restriktiv Gebrauch zu machen und eine Doppelzahlung i.d.R. nur auf einen Monat zu beschränken. Grundsätzlich darf erwartet werden, dass die Neuanmietung einer Wohnung und die Aufgabe der bisherigen Wohnung zeitlich aufeinander abgestimmt werden.

Die leistungsberechtigte Person muss alles ihr Mögliche und Zumutbare getan haben, die Aufwendungen für die frühere Unterkunft so gering wie möglich zu halten. Dazu kann die Suche nach einem Nachmieter gehören, aber auch das Verhandeln mit dem Vermieter über eine frühere Entlassung aus dem Mietvertrag oder ggf. die Suche nach einer Wohnung mit einem späteren Einzugstermin. Die entsprechenden Bemühungen sind schriftlich nachzuweisen.

Voraussetzung für die Übernahme einer Doppelmiete ist aber stets, dass der Umzug in eine angemessene Wohnung erfolgt und der Umzug notwendig (erforderlich) ist und daher eine Zusicherung erfolgte.

Für den Fall eines Einzuges in ein Frauenhaus kann abweichend entschieden werden.

Die doppelte Miete gehört zu den Wohnungsbeschaffungskosten i.S.d. § 22 Abs. 6 SGB II.

22.129 Mietkaution

Ob und inwieweit eine Mietkaution übernommen werden kann, ist (allein) durch den für den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger zu entscheiden. Voraussetzungen sind, dass der Umzug erforderlich war und die neue Miethöhe angemessen ist. Zudem muss laut Mietvertrag die Zahlung einer Mietkaution vereinbart und der Mietvertrag unterzeichnet worden sein.

Ein Verweis auf Unterkünfte, die ohne Zahlung einer Mietkaution angeboten werden, führt im Regelfall zu einer unverhältnismäßigen Einschränkung bei der Wohnungssuche und kommt daher grundsätzlich nicht in Betracht.

Kautionen werden nach § 551 BGB zu Beginn des Mietverhältnisses fällig und können maximal in Höhe von 3 Nettokaltmieten verlangt werden.

Es besteht grundsätzlich die gesetzliche Möglichkeit, Kautionen in 3 Monatsraten zu zahlen. Einer Zustimmung des Vermieters bedarf es hierzu nicht. Die Möglichkeit einer Übernahme in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen sollte i.d.R. nicht genutzt werden. Denkbar wäre dies aber, wenn der/die Antragssteller/in bei Mietbeginn oder unmittelbar danach aus dem Hilfebezug fällt und die Teilzahlungen ganz oder teilweise selbst tragen kann.

Eine zum Nachteil der Mieterin bzw. des Mieters abweichende Vereinbarung hinsichtlich Höhe und Fälligkeit von Mietkautionen ist unwirksam.

Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Vertragsparteien können eine andere Anlageform vereinbaren. In beiden Fällen muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen und stehen die Erträge dem/der Mieter/in zu. Sie erhöhen die Sicherheit.

Eine zusätzliche, über § 551 Absatz 1 BGB hinausgehende Kaution (z.B. für Möbel) kann nicht bewilligt werden.

22.130 Gewährung der Mietkaution / Darlehen

Die Übernahme der Kaution ist schriftlich zu beantragen. Diese ist nach § 22 Abs. 6 SGB II in Form eines Darlehens zu gewähren und grundsätzlich direkt an den Vermieter zu zahlen.

Zu beachten ist, dass die leistungsberechtigte Person gemäß § 42a Abs. 1 Satz 1 SGB II zunächst auf den Verbrauch ihres Schonvermögens nach § 12 SGB II verwiesen werden kann.

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. Im Falle einer solchen Mitgläubigerschaft sollte die Kaution an alle zur Bedarfsgemeinschaft gehörenden Mieter/innen erbracht werden.

Darlehensbewilligungen für Kautionen erfolgen grundsätzlich per Bescheid.

22.131 Kinder als Darlehensnehmende

Kinder sind keine Darlehensnehmenden, wenn es sich um eine Kaution für die elterliche Wohnung handelt. Dies gilt i.d.R. auch für volljährige Kinder im Haushalt der Eltern, es sei denn, das volljährige Kind steht ebenfalls im Mietvertrag und ist somit Mieter/in.

Steht das minderjährige Kind im Hilfebezug und beantragt die Übernahme der Mietkaution für die eigene Wohnung, erhält es bei Vorliegen der Anspruchsvoraussetzungen und eines vom gesetzlichen Vertreter unterschriebenen Mietvertrags ebenfalls ein Kautionsdarlehen. Der Darlehensbescheid / Aufrechnungsbescheid ergeht sowohl an das Kind, als auch an seinen gesetzlichen Vertreter.

§ 36 SGB I Handlungsfähigkeit

(1) Wer das fünfzehnte Lebensjahr vollendet hat, kann Anträge auf Sozialleistungen stellen und verfolgen sowie Sozialleistungen entgegennehmen. Der Leistungsträger soll den gesetzlichen Vertreter über die Antragstellung und die erbrachten Sozialleistungen unterrichten.

(2) Die Handlungsfähigkeit nach Absatz 1 Satz 1 kann vom gesetzlichen Vertreter durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Leistungsträger eingeschränkt werden. Die Rücknahme von Anträgen, der Verzicht auf Sozialleistungen und die Entgegennahme von Darlehen bedürfen der Zustimmung des gesetzlichen Vertreters.

22.132 Keine Abtretung des Mietkautionsrückzahlungsanspruchs

Das Sozialgericht Lüneburg hat mit Urteil S 19 AS 1386/12 vom 24.04.2013 entschieden, dass eine Aufrechnung des Darlehens gemäß § 42a SGB II und eine gleichzeitige Abtretung des Mietkautionsrückzahlungsanspruchs zur Absicherung der Darlehenstilgung nicht zulässig sind, da sich das Jobcenter damit übersichert und die leistungsbeziehende Person benachteiligt ist.

22.133 Zinsen für die Anlage von Mietkautionen

Zinsen, die dadurch entstehen, dass der Vermieter insbesondere gemäß § 551 III BGB eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme für die Mietkaution anlegt, stehen der Mieterin bzw. dem Mieter zu.

Aufgrund des sehr niedrigen Zinssatzes und des sehr hohen Arbeitsaufwands des Jobcenters für die i.d.R. anteilige Zinsforderungsberechnung soll kein Zinsabfluss von der Anlegung der Mietkaution durch den Vermieter nach Auflösung des Kontos zugunsten des Landkreis Celles stattfinden.

Da das Darlehen für eine Mietkaution in vielen Fällen direkt aufgerechnet wird, gibt es verschiedene Fallgestaltungen: Das Darlehen wurde komplett, anteilig (in der Regel in Raten durch Aufrechnung) oder gar nicht von dem/der Mieter/in getilgt.

Zinsen für eine Kaution fallen nicht einmalig zu Beginn der Anlage an, sondern monatlich. Welche Zinsen vom Sparbuch (oder einer anderen Anlageform) dem Jobcenter oder den Mietern/innen zustehen, besonders, wenn schon ein Teil nach und nach getilgt wurde, ist nicht bzw. nur mit großem Arbeitsaufwand ermittelbar. Dieser steht jedoch nicht im Verhältnis zu den tatsächlichen Zinsen und ist vom Jobcenter auch nicht leistbar.

22.133a Rückzahlung des Mietkautionsdarlehens

Mietkautionsdarlehen wurden in dem Zeitraum vom 01.10.2011 bis zum 31.12.2022 gegen die laufenden Leistungen i.H.v. 10% der maßgebenden Regelbedarfe aufgerechnet. Dies hat das BSG mit Urteil B 14 AS 31/17 R vom 28.11.2018 bestätigt.

Mit Änderung durch das Grundsicherungsgeldgesetz dürfen Darlehen ab dem 01.07.2023 nur noch i.H.v. 5% des maßgebenden Regelbedarfs durch Aufrechnung getilgt werden. Dies gilt jedoch nicht, soweit Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts als Darlehen erbracht werden oder soweit bereits gemäß § 43 SGB II i.H.v. mehr als 20% des für die Darlehensnehmenden maßgebenden Regelbedarfe gegen deren Ansprüche auf Geldleistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts aufgerechnet wird.

Mit „maßgebenden Regelbedarf“ sind die Regelbedarfe aller Darlehensnehmenden gemeint, nicht aller Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft. Eine Abweichung von den gesetzlich vorgeschriebenen 10% bzw. ab dem 01.07.2023 5% ist nicht möglich.

Die Rückzahlungsverpflichtung trifft den oder die Darlehensnehmende/n (gesamtschuldnerische Haftung bei mehreren Darlehensnehmenden). Die Darlehensrückzahlung wird für den bzw. die Leistungsberechtigten wie folgt fällig:

- Solange Darlehensnehmende Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes beziehen, werden die Rückzahlungsansprüche aus der Kaution ab dem Monat, der auf die

Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 10 % bzw. ab dem 01.07.2023 i.H.v. 5% der maßgebenden Regelbedarfe getilgt. Die Aufrechnung ist gegenüber den Darlehensnehmenden schriftlich durch Verwaltungsakt zu erklären.

- Nach Beendigung des Leistungsbezuges ist der noch nicht getilgte Darlehensbetrag sofort fällig. Eine Wiederaufnahme der Aufrechnung nach § 42a SGB II bei späterem erneuten Hilfebezug ist nicht zulässig.

Eine Rückforderung der gewährten Mietkaution vom Vermieter (i.d.R. nach Beendigung des Mietverhältnisses) ist nicht zulässig, da keine rechtlichen (Vertrags)Beziehungen zwischen dem Jobcenter und dem Vermieter bestehen. Auch datenschutzrechtlich ist dies nicht erlaubt. Die Forderung wird über den Forderungseinzug von den Darlehensnehmenden als Schuldner/innen eingetrieben.

Allerdings kommt es natürlich vor, dass ein Vermieter das Jobcenter von sich aus anschreibt und die Mietkaution auskehren will. In diesem Fall ist in Absprache mit den Darlehensnehmenden natürlich eine Rückzahlung der Mietkaution durch den Vermieter direkt an das Jobcenter möglich. Dabei ist allerdings darauf zu achten, ob nicht bereits ein Teil des Darlehens getilgt wurde. Deckt der Rückzahlungsbetrag des Vermieters (aufgrund einer teilweisen Inanspruchnahme der Kaution durch den Vermieter) den noch ausstehenden Darlehensbetrag nicht, so ist das Restdarlehen weiterhin aufzurechnen.

22.134 Vorzeitige Tilgung des Mietkautionsdarlehens durch freiwillige Zahlungen

Zusätzlich zur Aufrechnung können gesonderte Zahlungen seitens der Darlehensnehmenden zur vorzeitigen Tilgung des Darlehens erbracht werden. Den Darlehensnehmenden steht es frei, Einzelzahlungen oder auch regelmäßige Zahlungen durch z.B. Überweisung oder Einrichtung eines Dauerauftrags zur Darlehenstilgung zu leisten. Es werden keine Beträge von den laufenden Leistungen abgezogen! Die Zahlung muss von den Darlehensnehmenden selbst veranlasst und vollzogen worden sein.

22.135 Genossenschaftsanteile

Für die Genossenschaftsanteile gilt nicht das Mietrecht, sondern das Genossenschaftsrecht. Eine Begrenzung der Höhe der Genossenschaftsanteile gibt es nicht. Die meisten Genossenschaften richten sich dennoch nach der maximal zulässigen Höhe der Kaution.

Den Regelungen für Mietkaution werden daher der Einfachheit halber die Pflichtanteile an einer Wohnungsbaugenossenschaft gleichgestellt, die von der leistungsberechtigten Person (Mieter/in) erworben werden müssen. Die vorstehenden Ausführungen zu Mietkautionen gelten daher grundsätzlich auch für Genossenschaftsanteile.

Werden im Einzelfall höhere Genossenschaftsanteile verlangt, kann davon abgewichen werden. Auch der Zeitpunkt der fälligen Zahlung der Genossenschaftsanteile kann je nach Satzung von den Regelungen zu Mietkautionen abweichen.

Auch für die Rückzahlung oder die Verzinsung der Genossenschaftsanteile beim Auszug gilt nicht das Mietrecht, sondern das Genossenschaftsrecht. Das führt im Regelfall dazu, dass ein/e ausziehende/r Mieter/in erheblich länger auf die Rückzahlung warten muss als bei einer Kaution.

Eine Verzinsung ist nicht garantiert. Stattdessen gibt es eine Gewinnbeteiligung. Bei einer Insolvenz der Genossenschaft ist die Beteiligung übrigens verloren, da es sich ja gerade um das Eigenkapital der Genossenschaft handelt.

22.136 Umzugskosten

Umzugskosten sind solche, die notwendig sind, um die Wohnungsausstattung aus der bisherigen Wohnung in die neue Wohnung zu verlagern.

Voraussetzung für die Übernahme von Umzugskosten sind

1. die Notwendigkeit des Umzuges (z.B. bei Aufforderung zur Kostensenkung) **und**
2. der (beabsichtigte) Einzug in eine angemessene Wohnung.

Grundsätzlich ist es üblich und zumutbar, den Umzug mit Hilfe von Familienangehörigen, Verwandten, Freunden und/oder Nachbarn unentgeltlich durchzuführen. Ggf. können die Kosten für die Anmietung eines Umzugswagens (Selbstfahrer) übernommen werden. Hierfür sind mindestens 2 Kostenvoranschläge vorzulegen. Die Kosten sind nach Eingang der Rechnung direkt an die Mietwagen- bzw. Umzugsfirma zu überweisen. Kautionen für Umzugswagen werden nicht übernommen. Die Kosten für den Treibstoff sind als Bedarf anzuerkennen.

Außerdem können Kosten für die Anmietung / den Kauf von Umzugskartons und für die übliche Versorgung mithelfender Familienangehöriger und Bekannter mit Essen und Getränken gewährt werden (max. für 3-5 Pers. a 10,- Euro). Es darf keine Schwarzarbeit gefördert werden!

Sofern die leistungsberechtigte Person nachweist oder glaubhaft versichert, dass diese Selbsthilfemöglichkeiten nicht bestehen oder wenn sie den Umzug nicht selbst vornehmen kann (etwa wegen Alter, Behinderung, schwerer Erkrankung), kommt die Übernahme der Aufwendungen für einen gewerblichen Umzug in Betracht. Ein solcher Ausnahmefall ist eingehend zu begründen (z.B. Vorlage ärztlicher Atteste).

In diesem Fall sind Festpreisangebote (Pauschalpreise) – keine Kostenvoranschläge! – von mindestens drei Umzugsfirmen vom Hilfebedürftigen einzuholen. In Höhe des preisgünstigsten Angebotes erfolgt i.d.R. die Gewährung einer Umzugskostenbeihilfe. Die Kosten sind nach Eingang der Rechnung direkt an die Spedition / Umzugsfirma zu überweisen.

Hinweis: Ein Angebot ist stets bindend für einen Unternehmer. Innerhalb eines angemessenen Zeitrahmens kann der/die Kunde/in das Angebot überdenken und annehmen. Der festgelegte Preis gilt dann als verbindlich. So läuft der/die Kunde/in nicht Gefahr, mehr zu bezahlen und kann die Kosten genau einplanen. Sollte das Unternehmen unvorhergesehen länger für die Fertigstellung benötigen, als vertraglich festgelegt, muss der/die Kunde/in auch nicht mehr zahlen, als im Angebot festgeschrieben. Der spätere Rechnungsbetrag bei Kostenvoranschlägen kann hingegen bis zu 25% abweichen.

Auch bei Anerkennung der Kosten einer Spedition ist zu prüfen, ob die leistungsberechtigte Person nicht zumindest folgende Arbeiten selbst durchführen kann, da der Bedarfsgemeinschaft immer mindestens eine erwerbsfähige Person angehört:

- Auf- und Abbau der Möbel
- Ein- und Auspacken des Hausrats und der Kleidung.

Für den Fall, dass der Umzug ohne Kenntnis des kommunalen Trägers / Jobcenters bereits durchgeführt wurde und die hilfebedürftige Person im Nachhinein die Kostenübernahme beantragt, ist eine Beihilfe nicht zu gewähren; es sei denn, dass die hilfebedürftige Person nachweist oder glaubhaft versichert, dass eine rechtzeitige Information des kommunalen Trägers / Jobcenters vor Umzug nicht erfolgen konnte.

Bei Auszug von Bewohnern des Kalandhofes werden dem Kalandhof pauschal 100,- Euro vergütet, wenn dieser mit Firmenfahrzeugen den Transport von Hausrat etc. übernimmt. Da die Bewohner i.d.R. längere Zeit im Kalandhof verbleiben, sammelt sich eine größere Menge an privaten Gegenständen an, die transportiert werden müssen.

22.136a Umzugskartons

Die Kosten für Umzugskartons können i.H.v. 1,- Euro je Karton übernommen werden.

Die Anzahl an Umzugskartons, die für einen Umzug benötigt werden, kann sich von Haushalt zu Haushalt stark unterscheiden. Viele Faktoren (z.B. wie viele Personen in einem Haushalt leben, wie lange man bereits in der Wohnung lebte, wie groß die Wohnung ist, gibt es ein Kellerabteil) beeinflussen die Größe eines Haushalts und somit die Anzahl der benötigten Umzugskartons.

Die leistungsberechtigte Person muss einen Antrag stellen und ihren konkreten Bedarf (Anzahl) an Umzugskartons benennen. Es erfolgt keine pauschale Bewilligung.

Es gilt folgende Faustregel:

- 30 Kartons pro Person oder
- 1 Karton pro 1m² Wohnfläche (bei Großfamilien)

22.136b Weitere Umzugskosten

Zu den Umzugskosten zählen nicht die nur anlässlich des Umzugs anfallenden Kosten (Transportkosten, Benzinkosten und Kosten für Verpackungsmaterial, Verpflegung der Hilfskräfte etc.), sondern auch solche Kosten, die unmittelbar durch den Umzug verursacht werden. Hierzu zählen die angemessenen Kosten für

- die Entsorgung von Möbeln und anderen Gebrauchsgütern auf einer Deponie oder sonstigen Anlage, wenn sie nicht in die neue Unterkunft mitgenommen werden können (Sperrmüllentsorgung) (BSG Urteil B 8 SO 25/11 R vom 15.11.2012)
- die Bereitstellung des Telefon- und Internetanschlusses
- für einen Nachsendeauftrag

Nach heutiger Auffassung sind sowohl ein Telefon- und Internetanschluss als auch ein Nachsendeantrag notwendig, um nach einem Umzug die Kommunikation mit anderen Menschen, Behörden, Banken usw. aufrecht zu erhalten. Diese Kommunikation stellt ein vom Gesetzgeber anerkanntes Grundbedürfnis dar, wie die Aufnahme der Abteilung 8 (Nachrichtenübermittlung) in die Ermittlung der Regelbedarfe zeigt, ohne dass diese Kosten, die einmalig in bestimmten Lebenslagen - wie vorliegend durch den Umzug - entstehen, selbst zum Regelbedarf gehören (BSG-Urteil B 14 AS 58/15 R vom 10.08.2016)

22.137 Direktanweisung der Leistungen für Unterkunft und Heizung an den Vermieter / Energieversorger

In der Regel werden die Leistungen für die Unterkunft und Heizung an die erwerbsfähigen Leistungsberechtigten gezahlt.

Es gibt zwei Ausnahmen:

Auf Antrag:

Nach § 22 Abs. 7 S. 1 SGB II ist das Grundsicherungsgeld, soweit es für den Bedarf für Unterkunft und Heizung geleistet wird, direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen, wenn erwerbsfähige Leistungsberechtigte dies beantragen (kein Ermessen!).

Die Regelung schafft eine Verpflichtung zur Auszahlung von Leistungen für Unterkunft und Heizung an Vermieter oder andere Empfangsberechtigte, wenn die/der erwerbsfähige Leistungsberechtigte das vom Leistungsträger begehrt. Hierzu bedarf es jedoch einer schriftlichen Einverständniserklärung.

Durch diese Zahlungen werden keine Rechte und Pflichten von Vermietern oder anderen Empfangsberechtigten gegenüber dem Jobcenter begründet. Entsprechend der mit der Direktzahlung verfolgten Intention wird ausschließlich eine abweichende Empfangsberechtigung und kein eigener Rechtsanspruch des Zahlungsempfängers gegen den Leistungsträger begründet (BSG Urteil B 14 AS 38/17 R vom 09.08.2018).

Von Amtswegen:

Transferleistungen zu den Wohnkosten müssen tatsächlich den Vermieter oder andere empfangsberechtigte Personen erreichen. Die Leistungen für Unterkunft und Heizung sollen daher vom Leistungsträger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist (§ 22 Abs. 7 S. 2 SGB II). Eine nicht zweckentsprechende Verwendung ist insbesondere in den Fällen des § 22 Abs. 7 S. 3 Nr. 1 – 4 SGB II gegeben:

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

Weitere Anhaltspunkte sind:

- wenn die Miete wiederholt nicht rechtzeitig überwiesen wird und dies von der leistungsberechtigten Person zu vertreten ist,
- wenn bereits in der Vergangenheit während des Bezugs von Leistungen Mietrückstände bestanden haben oder aktuell bestehen und die leistungsberechtigte Person dies zu vertreten hatte oder hat,
- wenn Miet- oder Energieschulden bereits einmal übernommen wurden,

- bei unwirtschaftlichem Verhalten der leistungsberechtigten Person,
- wenn im Einzelfall Gründe für die Annahme bestehen, dass durch die Absenkung der Leistung nach §§ 31/31a SGB II nicht sichergestellt ist, dass die Miete von der leistungsbeziehenden Person an den Vermieter überwiesen wird,
- wenn medizinische Gutachten oder Stellungnahmen von Sozialen Diensten vorliegen, wonach die leistungsbeziehende Person aus persönlichen oder psychischen Gründen nicht in der Lage ist, ihre wirtschaftlichen Angelegenheiten selbst zu regeln.

Bestehen begründete Zweifel an der zweckentsprechenden Verwendung der ausgezahlten Leistungen für Wohnung und Heizung, soll die leistungsberechtigte Person zur Vermeidung von Miet- und Energieschulden aufgefordert werden, geeignete Belege wie z.B. Mietquittungen oder Kontoauszüge vorzulegen.

§ 22 Abs. 7 S. 4 SGB II regelt, dass der kommunale Träger die leistungsberechtigte Person von der Direktzahlung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte schriftlich benachrichtigt.

Ziel ist es, Miet- und Energieschulden zu vermeiden und den Erhalt der Wohnung und der notwendigen Ressourcen wie Wasser und Strom zu sichern.

Sind die Miet- und Energiekosten höher als die Leistungen zum Lebensunterhalt, wird der Teilbetrag in Höhe des Leistungsanspruchs direkt angewiesen. Die leistungsberechtigte Person ist darüber zu informieren, dass sie die Differenz aus ihrem Einkommen direkt an den Vermieter bzw. das Energieversorgungsunternehmen überweisen muss.

Lebt eine nach § 7b Abs. 4 SGB II nicht erreichbare Person mit anderen Personen in einer Bedarfsgemeinschaft, ist der auf die nicht erreichbare Person entfallende Anteil der Bedarfe für Unterkunft und Heizung unmittelbar an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen.

22.138 Miet- und Energieschulden

Gemäß § 22 Abs. 8 SGB II können - sofern laufend Grundsicherungsgeld für den Bedarf für Unterkunft und Heizung geleistet wird - 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.

22.139 Begriffsbestimmung Schulden

Abzugrenzen sind Schulden im Sinne der Norm zunächst von laufenden Bedarfen, die noch nicht vom Träger gedeckt wurden. Soweit in der Vergangenheit rechtswidrig Bedarfe für Unterkunft und Heizung vom Träger (ganz oder teilweise) nicht berücksichtigt wurden und hierdurch Zahlungsrückstände beim Vermieter entstanden sind, erfolgt keine Leistungserbringung nach § 22 Abs. 8 SGB II, sondern eine Nachzahlung des fälligen Anspruchs nach § 22 Abs. 1 SGB II als Zuschuss.

Zahlungsrückstände, die bereits vor der Beantragung von Grundsicherungsleistungen bestanden, stellen Schulden dar. Ebenfalls um Schulden im Sinne der Norm handelt es sich, wenn Mietrückstände trotz korrekter Bewilligung von Leistungen für Unterkunft und Heizung entstehen, indem die Miete ganz oder teilweise nicht an den Vermieter weitergeleitet wird.

Von der Norm erfasst sind auch Energieschulden, wobei unter Schulden im Sinne der Norm wiederum nur Zahlungsrückstände, die aufgrund nicht entrichteter Abschläge entstanden sind, zu verstehen sind sowie Energieschulden aus der Vergangenheit („Altschulden“), die bereits vor der Beantragung von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II, also vor Beginn der Bedarfszeit, vorlagen.

Eine während des Leistungsbezuges aufgrund einer Jahresabrechnung fällig werdende Stromkostennachforderung, die auf einem erhöhten Verbrauch oder gestiegenen Kosten beruht, fällt nicht unter § 22 Abs. 8 SGB II. Soweit derartige Kosten von der leistungsberechtigten Person geltend gemacht werden, ist die Gewährung eines Darlehens nach § 24 Abs. 1 S. 1 SGB II zu prüfen.

Betriebs- und Heizkostennachzahlungen aufgrund Mehrverbrauchs (nicht unbezahlte Abschläge) fallen unter § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II. Nur soweit sie nicht angemessen sind könnte eine Übernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II in Frage kommen.

22.140 Übernahme von Anwalts- und Prozesskosten

Wurde der Vermieter nach einer fristlosen Kündigung und Einreichung einer Räumungsklage innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB befriedigt, so dass der Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt wird, werden der Mieterin bzw. 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 (BGH, VIII ZR 267/09 vom 14.7.2010). Daher werden in diesem Falle 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 Vertragsfortsetzungserklärung 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 unwirtschaftlich wird.

22.141 Übernahme einer offenen Mietkaution aufgrund Kündigung

Nach Ansicht des LG München (Az: 14 S 12619/99 vom 08.12.1999) ist die Nichtzahlung der Mietkaution ein wichtiger Grund, um die Wohnung gemäß § 543 BGB außerordentlich **fristlos** zu kündigen. Dagegen rechtfertigt nach Ansicht des AG Hamburg-Wandsbek (Az: 716 C 187/01 vom 20.09.2001) eine fehlende Zahlung der Kaution dagegen keine fristlose Kündigung. Diese Ansicht dürfte zutreffend sein, denn die Nichtzahlung der Kaution ist in § 543 Nr. 3 BGB nicht als Kündigungsgrund benannt. Allerdings ist trotzdem eine **ordentliche** Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB möglich, da dies zugleich auch eine Vertragsverletzung der Mieterin bzw. des Mieters darstellt.

Eine Übernahme der offenen Mietkaution kann somit im Rahmen des § 22 Abs. 8 SGB II als Mietschulden erfolgen, statt nach § 22 Abs. 6 SGB II, da hier keine Zusicherung erfolgt ist.

22.142 Übernahme von offenen Nebenkostennachzahlungen oder Schadensersatzansprüchen

Unbezahlte Nebenkostennachzahlungen stellen keinen Kündigungs-grund nach § 543 BGB oder § 573 BGB dar (OLG Koblenz RE WM 1984, 269; LG Köln, LG Berlin und LG Hagen WM 1980, 255). Daher können diese im Rahmen des § 22 Abs. 8 SGB II nicht in Form eines Darlehens übernommen werden. Ggf. sind sie nach § 22 Abs. 1 SGB II als Unterkunftskosten zu übernehmen.

Offene Schadensersatzansprüche des Vermieters gegenüber dem Mieter stellen ebenfalls keinen Kündigungsgrund dar.

22.143 Verfahren bei Energierückständen - Schaubild

Verfahren bei Energierückständen

Persönliche Vorsprache des Kunden / der Kundin mit SVO-Abrechnung

Eingangszone

Ausgabe der Liste mit Benennung der erforderlichen Unterlagen
Bei Sperrandrohung Email an SVO (forderungsmanagement@svo-vertrieb.de)!

Eingang der kompletten Unterlagen, als Ticket an AN-Leistung

Prüfung in der Leistungsabteilung

Haushaltsstrom

Mehrverbrauch

Darlehen
§ 24 Abs.1

Abschläge nicht gezahlt

Darlehen
§ 22 Abs. 8

Gas oder Heizstrom

Mehrverbrauch

Mehrverbrauch liegt im Rahmen der Angemessenheit (Jahreswert bundesweiter Heizspiegel, ggf. Wirtschaftlichkeitsberechnung)

Ja
Übernahme der Kosten nach § 22 Abs. 1

Nein

bisher keine Kostensenkung erfolgt
Übernahme der Kosten nach § 22 Abs. 1

Kostensenkung liegt vor
Darlehen § 22 Abs. 8

Abschläge nicht gezahlt

Darlehen
§ 22 Abs. 8

22.144 Voraussetzungen für eine Schuldenübernahme

Für die Übernahme von Schulden müssen folgende Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sein:

- die Erbringung von Leistungen für Unterkunft und Heizung und
- Sicherung der Unterkunft oder Behebung einer vergleichbaren Notlage und
- Übernahme ist gerechtfertigt und
- Übernahme ist notwendig und
- sonst droht Wohnungslosigkeit.

22.145 Laufende Leistungen als Voraussetzung für eine Schuldenübernahme

Schulden nach § 22 Abs. 8 können nur übernommen werden, sofern bereits nach dem SGB II Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden. Ausreichend ist ein Anspruch auf SGB II - Leistungen. Über den Anspruch muss noch nicht positiv entschieden sein. Es reicht auch, wenn der Antrag auf die laufenden Leistungen erst bei Beantragung der Übernahme der Miet-/ Energieschulden gestellt wird und auch ein Anspruch besteht.

Sofern weder Leistungen gewährt werden noch überhaupt ein Anspruch besteht, scheidet eine Schuldenübernahme aus. Die antragstellende Person ist an das zuständige Sozialamt (SGB XII) zu verweisen.

22.146 Sicherung der Unterkunft

Die Schuldenübernahme muss der Sicherung (langfristiger Erhalt) der bewohnten Unterkunft dienen.

Hierunter fällt insbesondere die Übernahme von Mietschulden zur Abwendung der Rechtswirksamkeit einer (fristlosen) Kündigung und (i.d.R.) nachfolgenden Räumungsklage durch den Vermieter zwecks Vermeidung drohender Obdachlosigkeit. Ein Vermieter ist gem. §§ 543, 569 BGB berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Mieter mit der Miete für zwei aufeinanderfolgende Termine oder in Höhe einer Monatsmiete in Verzug gerät.

Die Kündigung von Wohnraum wegen Zahlungsverzuges ist jedoch gem. § 569 BGB unwirksam, wenn innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Klageerhebung der gesamte Mietrückstand bezahlt ist oder der SGB II-Leistungsträger sich zur Zahlung bereit erklärt.

Allerdings ist hier zu beachten, dass eine solche Heilung dann ausscheidet, wenn der/die Mieter/in in den letzten zwei Jahren vor der Kündigung bereits von dem Vermieter schon einmal eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges erhalten hatte und diese durch Ausgleich des Rückstandes geheilt wurde. Eine erneute Heilung ist also insoweit ausgeschlossen (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 BGB). Hier wäre eine ausdrückliche Vertragsfortsetzungserklärung des Vermieters notwendig. Ist der Vermieter jedoch nicht zur Fortsetzung des Mietverhältnisses bereit, scheidet eine Schuldenübernahme aus.

Eine Hilfe kommt allerdings auch nur dann in Betracht, wenn der Vermieter gleichzeitig eine (ggf. „hilfsweise“ ausgesprochene) ordentliche Kündigung ausdrücklich zurücknimmt (andernfalls ginge die Hilfe ins „Leere“ wegen Wirksamkeit der fristgemäßen Kündigung).

Gleiches gilt, wenn noch andere wirksame Kündigungsgründe vorliegen, die Räumung also nicht durch eine Kostenübernahme abgewendet werden könnte (z.B. wegen Ruhestörung, unerlaubten Hundebesitzes).

22.147 Drohende Wohnungslosigkeit

Eine drohende Wohnungslosigkeit liegt bereits dann vor, wenn der Vermieter dem/der Mieter/in wegen Mietschulden fristlos kündigt, jedoch noch keine Räumungsklage oder gar ein Räumungstitel ergangen ist.

Die Schuldenübernahme für eine bereits geräumte oder vormals bewohnte Wohnung kommt ebenfalls nicht in Betracht.

Es erfolgt keine Schuldenübernahme, wenn z.B. bereits eine andere Unterkunft gefunden wurde oder eine Zweitwohnung existiert.

Drohende Wohnungslosigkeit liegt auch nicht vor, wenn eine angemessene neue Wohnung gefunden werden kann, die konkret für die leistungsberechtigte Person anmietbar ist (BSG, Urteil vom 17.06.2010, Az. B 14 AS 58/09 R). Überprüfbar ist dies anhand des Portals AMiGO.

22.148 Gesamtschuldenhöhe prüfen

Sofern gleichzeitig Miet- und Energieschulden vorliegen, deren gemeinsame Höhe wirtschaftlich betrachtet keine Übernahme rechtfertigt, erfolgt auch keine Einzelbewilligung. Eine Wohnung ist selbst bei Übernahme der Mietschulden nicht bewohnbar, wenn aufgrund der Energieschulden die Energieversorgung eingestellt wird.

Umgekehrt macht eine Übernahme der Energieschulden keinen Sinn, wenn die Wohnung aufgrund der Mietschulden ohnehin gekündigt wurde. Daher ist bei der Beantragung der Übernahme von Mietschulden immer nach Energieschulden und umgekehrt zu fragen und Nachweise vorzulegen.

22.149 Vergleichbare Notlage

Bei einer vergleichbaren Notlage handelt es sich um solche Notlagen, die sich ihrem Inhalt und Wesen nach mit der Gefährdung der Unterkunft vergleichen lassen. Eine der Obdachlosigkeit vergleichbare Notlage liegt etwa im Falle von Energiekostenrückständen (Strom, Gas) oder auch Wasser/Abwasser vor, wenn die Wohnung aufgrund einer Unterbrechung der Versorgung unbewohnbar zu werden droht oder bereits geworden ist.

Das Vorliegen einer Notlage im Sinne der Norm kann jedoch abzulehnen sein, wenn der Zustand bereits seit längerer Zeit unverändert andauert, ohne dass bislang Maßnahmen ergriffen worden sind.

22.150 Einsatz von geschütztem Vermögen

Nach § 42a Abs. 1 SGB II wird ein Darlehen nur dann erbracht, wenn kein Barvermögen vorhanden ist. Vermögen nach § 12 SGB ist vorrangig einzusetzen. § 22 Abs. 8 SGB II regelt dies zusätzlich speziell für Miet- und Energieschuldendarlehen.

Somit wird das sonst freigestellte Schonvermögen zum Ausgleich der Rückstände herangezogen. Liegt ein solches Barvermögen vor, kann kein Darlehen gewährt werden. Bei der Vorschrift handelt es sich um zwingendes Recht. Der Leistungsträger kann daher kein Ermessen ausüben. Ein Darlehen wird in diesen Fällen grundsätzlich abgelehnt.

22.151 Notwendigkeit der Übernahme von Miet- / Energieschulden

Eine Notwendigkeit liegt dann vor, wenn der/die Schuldner/in nicht in der Lage ist, aus eigenen Mitteln und Kräften die bestehende Notlage abzuwenden. Beispiele hierfür sind der Gang zur Schuldnerberatungsstelle, Ratenzahlungsvereinbarungen, Stundungen etc. Die leistungsberechtigte Person muss alle anderen Möglichkeiten ohne Erfolg ausgeschöpft haben.

Im Rahmen der Selbsthilfe kann für die leistungsberechtige Person auch zumutbar sein, sich um einen Vertragsabschluss mit einem anderen Energieversorger zu bemühen. Für den Landkreis Celle existieren unzählige Anbieter. Ein Teil von ihnen akzeptiert auch Hilfebeziehende und Schuldner/innen.

Insbesondere bei Vorliegen von nicht anrechenbarem Einkommen, Freibeträgen oder Mehrbedarfen könnte eine Ratenzahlung im Rahmen der Verpflichtung zur Selbsthilfe in Betracht kommen. Die monatlichen Raten müssen allerdings zumutbar hoch sein: 5 % der maßgebenden Regelbedarfe analog § 42a Abs. 2 Satz 1 SGB II i.d.F. ab 01.07.2023 ggf. zuzüglich Freibeträge / Mehrbedarfe.

Gemäß den Grundversorgungsverordnungen Strom und Gas (jeweils § 19) muss für eine Energiesperre Folgendes berücksichtigt werden:

- Die Kundin bzw. der Kunde hat eine bestehende Zahlungsverpflichtung trotz Mahnung nicht erfüllt, und eine Androhungsfrist von 4 Wochen muss erfolglos abgelaufen sein.
- Die Unterbrechung darf nicht außer Verhältnis zur Schwere der Zuwiderhandlung stehen. Die Verhältnismäßigkeit ist insbesondere dann nicht gewahrt, wenn infolge der Unterbrechung eine konkrete Gefahr für Leib und Leben der dadurch betroffenen Personen zu besorgen ist.
- Der Zahlungsverzug muss das Doppelte der monatlichen Abschlagszahlungen oder mindestens ein Sechstel des Betrages der Jahresrechnung, aber mindestens 100,- Euro betragen.

Die Unterbrechung der Versorgung muss acht Werktage im Voraus durch briefliche Mitteilung und möglichst auch auf elektronischem Wege angekündigt werden.

Des Weiteren ist der Grundversorger seit Änderung der GasVV und der StromVV zum 22.11.2021 verpflichtet, der betroffenen Kundin oder dem betroffenen Kunden spätestens mit der Ankündigung einer Unterbrechung der Grundversorgung zugleich in Textform den Abschluss einer Abwendungsvereinbarung anzubieten. Das Angebot für die Abwendungsvereinbarung hat Folgendes zu beinhalten:

1. eine zinsfreie Ratenzahlungsvereinbarung über die ermittelten Zahlungsrückstände sowie

2. eine Weiterversorgung auf Vorauszahlungsbasis.

Die Ratenzahlungsvereinbarung nach Nummer 1 muss so gestaltet sein, dass die Kundin bzw. der Kunde sich dazu verpflichtet, die Zahlungsrückstände in einem für den Grundversorger sowie für die Kundin bzw. den Kunden wirtschaftlich zumutbaren Zeitraum vollständig auszugleichen. Als in der Regel zumutbar ist ein Zeitraum von sechs bis 18 Monaten anzusehen.

Nimmt die Kundin bzw. der Kunde das Angebot vor Durchführung der Unterbrechung in Textform an, darf die Versorgung durch den Grundversorger nicht unterbrochen werden. Kommt die Kundin bzw. der Kunde seinen Verpflichtungen aus der Abwendungsvereinbarung jedoch nicht nach, ist der Grundversorger berechtigt, die Grundversorgung unter Beachtung der 8-Tages-Frist zu unterbrechen.

22.152 Rechtfertigung der Übernahme von Miet- / Energieschulden

Gerechtfertigt ist eine Übernahme der Schulden, wenn hierdurch die Notlage beseitigt wird (Verhinderung von fristloser Kündigung, Räumungsklage, Zwangsvollstreckungsmaßnahme oder Sperrung der Strom- bzw. Gaszufuhr oder Wasserversorgung).

Bei der Prüfung der Frage, ob die Leistung gerechtfertigt ist, ist auch von Bedeutung, wie es zu der Notlage gekommen ist. Die Übernahme der Schulden ist regelmäßig nur dann gerechtfertigt, wenn die hilfebedürftige Person nach den Gesamtumständen unverschuldet in Rückstand geraten ist, die Notlage für die Existenz des Leistungsberechtigten bedrohlich ist und die Schulden nicht aus eigener Kraft getilgt werden können.

Die Sicherung einer nicht kostenangemessenen Unterkunft ist nicht gerechtfertigt. Es kann nicht Sinn der Regelung sein, die Vorschriften zur Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung dadurch gegenstandslos werden zu lassen, dass auf diesem Wege zu teure Unterkunftskosten nachträglich doch übernommen werden (LSG NSB, L 13 AS 252/09 B ER vom 04.09.2009). Grundsätzlich ist deshalb für eine Übernahme der Schulden zu fordern, dass die laufenden Bedarfe für Unterkunft und Heizung abstrakt angemessen im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II sind.

Denn der mit der Übernahme der Schulden bezweckte langfristige Erhalt einer Wohnung erscheint nur dann gerechtfertigt, wenn die (künftigen) laufenden Kosten dementsprechend angemessen sind (BSG, Urteil B 14 AS 58/09 R vom 17.06.2010). Auch die darlehensweise Übernahme der Nebenkostenrückstände bei unangemessenem Mietzins kann, ungeachtet der Frage, ob der antragstellenden Person Wohnungslosigkeit i.S.d. § 22 Abs. 8 SGB II droht, nicht beansprucht werden.

22.153 Ermessensentscheidung

In die Ermessensentscheidung ist u.U. die Frage des Verschuldens, insbesondere im Falle missbräuchlichen Handelns, im Hinblick auf die Entstehung der Mietrückstände einzustellen. Dies kommt insbesondere dann in Betracht, wenn die hilfesuchende Person ihre Mieten oder Energiekostenabschläge bewusst im Vertrauen darauf nicht zahlt, dass diese später vom Leistungsträger nach § 22 Abs. 8 SGB II übernommen werden würden.

Eine gezielte Herbeiführung der Notlage zu Lasten des Leistungsträgers kann nicht hingenommen werden (LSG NSB, L 9 AS 529/06 ER vom 26.10.2006). Das Ermessen ist hierbei auch bei unmittelbar drohender Sperre der Energiezufuhr nicht reduziert, wenn sich

die hilfebedürftige Person sozialwidriges, unwirtschaftliches und die Möglichkeiten der Selbsthilfe ignorierendes Verhalten entgegenhalten lassen muss (LSG NSB, L 13 AS 252/09 B ER vom 04.09.2009).

Für eine Schuldenübernahme spricht in der Regel das Zusammenleben mit einem oder mehreren minderjährigen Kindern oder Kranken und Behinderten.

Grundsätzlich gilt, dass eine Übernahme der Schulden nur einmal erfolgt. Bei einem erneuten Auflaufen derselben Schulden werden hierfür keine Leistungen mehr erbracht.

Des Weiteren muss Gewähr dafür bestehen bzw. sichergestellt werden, dass künftig keine entsprechenden Schulden mehr entstehen.

22.154 Prüfschema Mietschulden und Prüfschema Energieschulden

Zur Arbeitserleichterung werden ein Prüfschema für Anträge auf Übernahme von Mietschulden sowie ein Prüfschema für Energieschulden zur Verfügung gestellt. Diese können gleichzeitig als Aktenvermerk zur Begründung der eigenen Entscheidung genutzt werden. Der jeweils dazugehörige Bescheid enthält die entsprechenden Textbausteine je Argument. Viele Argumente können in jedem Einzelfall anders gewichtet sein. Sie sind stets gegeneinander abzuwägen.

Beispiel:

Die Übernahme der Mietrückstände i.H.v. 3000,- Euro ist unwirtschaftlich im Vergleich zu einem Umzug (Umzugskosten, Kaution) bei einer Mutter mit Kind. Aber es gibt keine freien Wohnungen im Umfeld. Dadurch wäre mit einem Umzug ein Schulwechsel verbunden, da der Schulweg zu weit wäre. Der soziale Lebensmittelpunkt / die sozialen Kontakte (Freundeskreis des Kindes) wären gefährdet. Dies wirkt sich negativ auf das Kindeswohl aus. Zudem wohnt die Oma in der Nähe, welche sich während der Arbeitszeit der Mutter nach der Schule um das Kind kümmert. Dies wäre bei einem Umzug nicht mehr möglich.

Prüfschema für Anträge auf Übernahme von Mietschulden

Höhe der Mietschulden	**gesamt**	**€**
davon: nicht gezahlte Mieten		€
nicht gezahlte Raten bei Ratenzahlungsvereinbarung		€
nicht gezahlte sonstige Kosten (z.B. Betriebskostenabrechnung, Kaution)		€
Mahn-, Verfahrens-, Rechtsanwaltskosten		€

Achtung: Mahn-, Verfahrens-, Rechtsanwaltskosten, unbezahlte Nebenkostenabrechnungen und Schadensersatzansprüche des Vermieters gegenüber dem Mieter werden grundsätzlich nicht übernommen, da solche Schulden nicht zu einer Kündigung des Mietvertrages berechtigen. Einzige Ausnahme: Das Mietverhältnis kann nur durch Vertragsfortsetzungserklärung des Vermieters fortgeführt werden und der Vermieter besteht dafür auch auf die Übernahme dieser Kosten. Hier wird aber eine Übernahme aufgrund der Höhe der Gesamtschulden i.d.R. unwirtschaftlich in Bezug auf einen Umzug sein und wäre daher abzulehnen.

	Textbau-stein	
	ja	**nein**
Antragssteller/in bezieht laufende Leistungen für Unterkunft und Heizung **(Ausschlusskriterium)**	2	1

Wenn <u>nein</u>, ist die Prüfung bereits hier beendet. Verweis an SGB XII-Träger!

Wenn ja, Prüfung fortfahren:

Übernahme der Mietschulden zur Sicherung der Unterkunft ist gerechtfertigt **und** notwendig **und** sonst droht Wohnungslosigkeit?

Immer Ermessen ausüben und dabei die Argumente für und gegen eine Übernahme der Mietschulden miteinander abwägen und werten (z.B. auch öffentliches Interesse). Argumente, die für oder gegen eine Übernahme der Mietschulden sprechen **könnten**:

	Text-bau-stein	**ja**		**nein**	
Umzug geplant	3		↓		↑
bereits andere Wohnung gefunden	4		↓		↑
Zweitwohnung vorhanden	5		↓		↑
Wohnung ist bereits geräumt worden	6		↓		↑
Mietschulden von vorheriger Wohnung	7		↓		↑
Schulden nur aus Nebenkostennachzahlung	8		↓		↑
Mietschulden bereits im laufenden Insolvenzverfahren angemeldet	9		↓		↑
ausreichend Vermögen vorhanden	10		↓		↑
Möglichkeit der Vereinbarung einer Ratenzahlung mit dem Vermieter (Ratenzahlung muss zumutbar hoch sein: 5 % der jeweiligen Regelleistung zuzüglich Freibeträge / Mehrbedarfe).	11		↓		↑
Möglichkeit der Ratenzahlung durch:			↓		↑
monatlich 5% der maßgebenden Regelbedarfe			↓		↑
Freibetrag für Erwerbstätigkeit i.H.v. Euro			↓		↑

einen Alleinerziehermehrbedarf i.H.v. Euro			↓		↑
einen Freibetrag vom Elterngeld i.H.v. Euro			↓		↑
ein nicht anzurechnendes Einkommen i.H.v. Euro			↓		↑
bereits Ratenzahlung mit Vermieter vereinbart	12		↓		↑
Übernahme der Schulden durch Dritte erfolgt	13		↓		↑
zusätzlich hohe Energierückstände - selbst bei Übernahme der Mietschulden wäre der Erhalt der Wohnung nicht gesichert (unbewohnbar)	14		↓		↑
Übernahme der Mietrückstände unwirtschaftlich im Vergleich zu Umzug (Umzugskosten, Kaution)	15/16		↓		↑
Möglichkeit, andere Wohnung zu suchen, da freie Wohnungen vorhanden sind (siehe Wohnungsmarktrecherche)	17		↓		↑
Kostensenkungsaufforderung erfolgt - keine Mietschulden-übernahme für unangemessene Wohnung; Kunde/in ist auch zukünftig nicht in der Lage, die Miete zu zahlen; Schuldenübernahme nur zur Sicherung (langfristigen Erhalt) der Wohnung möglich	18		↓		↑
Kündigung nach §§ 543, 569 BGB	19				
Kündigung wird nach § 569 BGB durch Zahlung / Zahlungserklärung innerhalb von 2 Monaten nach Klageerhebung unwirksam			↑		↓
Kündigung wird nicht nach § 569 BGB durch Zahlung / Zahlungserklärung unwirksam, aber Vertragsfortsetzungs-erklärung des Vermieters liegt vor			↑		↓
Kündigung wird nach § 569 BGB durch Zahlung unwirksam, da keine Kündigung innerhalb der letzten 2 Jahre erfolgte			↑		↓
Kündigung wird nach § 569 BGB durch Zahlung nicht unwirksam, da bereits Kündigung innerhalb der letzten 2 Jahre erfolgte, aber Vertragsfortsetzungserklärung des Vermieters liegt vor			↑		↓
hilfsweise ordentliche Kündigung			↓		↑
andere wirksame Kündigungsgründe			↓		↑
bereits Mietschulden gewährt - erneute schuldhaft Schulden entstehen lassen - mangelnder Selbsthilfewillen, mangelndes Interesse am Erhalt der Wohnung, schlechte Zahlungsmoral	20		↓		↑
erstmalig vorkommendes Ereignis	21		↑		↓
bisher stets Miete gezahlt, aber plötzlich besonderer finanzieller Engpass	22		↑		↓
Kinder oder kranke, behinderte, pflegebedürftige Personen im Haushalt	23		↑		↓
Wohnung angemessen und Miete sehr günstig	24		↑		↓

Prüfschema für Anträge auf Übernahme von Energieschulden

Höhe der Energieschulden	**gesamt:**	
davon • nicht gezahlte Abschläge (Achtung: § 22 Abs. 8 SGB II)		
• nicht gezahlte Raten bei Ratenzahlungsvereinbarung (Achtung: § 22 Abs. 8 SGB II)		
• Altschulden (Achtung: § 22 Abs. 8 SGB II)		
• Mehrverbrauch / Abschläge zu gering veranschlagt (Achtung: § 24 Abs. 1 SGB II)		
• Mahn-, Verfahrens-, Abstell-, Überprüfungs-, Einschaltkosten (Achtung: § 24 Abs. 1 oder § 22 Abs. 8 SGB II)		

Eine Stromnachzahlung aufgrund von zu gering veranschlagten Abschlägen oder zu hohem Mehrverbrauch stellt keine Schulden im Sinne des § 22 Abs. 8 SGB II dar. Hier käme eine Übernahme als Darlehen nach § 24 Abs. 1 SGB II in Betracht.

Stromschulden aus der Vergangenheit („Altschulden"), die bereits vor der Beantragung von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II, also vor Beginn der Bedarfszeit, vorlagen, können über § 24 Abs. 1 SGB II nicht übernommen werden, egal ob Mehrverbrauch oder echte Schulden wegen Nichtzahlung von Abschlägen. Hier greift § 22 Abs. 8 SGB II. Zu den „Altschulden" gehören auch jegliche (Nach)Zahlungsverpflichtungen, die sich aus einer vor Antragstellung eingegangenen Jahresabrechnung ergeben.

Achtung: Mehrverbrauch Heizenergie – vorrangige Prüfung, ob Übernahme nach § 22 Abs. 1 SGB II als Beihilfe möglich ist!

Bezieht die antragsstellende Person laufende Leistungen für Unterkunft und Heizung **(Ausschlusskriterium)? Wenn nein, ist die Prüfung bereits hier beendet. Verweis an SGB XII-Träger!** Wenn ja, mit der Prüfung fortfahren:

Übernahme der Energieschulden zur Sicherung der Unterkunft ist gerechtfertigt **und** notwendig **und** sonst droht Wohnungslosigkeit / Unbewohnbarkeit?

Immer Ermessen ausüben und dabei die Argumente für und gegen eine Übernahme der Energieschulden miteinander abwägen und werten (z.B. auch öffentliches Interesse).

Pro	**Contra**
erstmalig vorkommendes Ereignis	Schulden betragen nicht mindestens das Doppelte der monatlichen Abschlagszahlungen oder mindestens ein Sechstel des Betrages der Jahresrechnung, aber mindestens 100,- Euro (kein Sperrgrund)
bisher stets Abschläge gezahlt, aber plötzlich besonderer finanzieller Engpass	ausreichend Vermögen vorhanden (**Ausschluss-kriterium!** Einsatz auch von geschütztem Vermögen!)
Kinder im Haushalt	Möglichkeit der Vereinbarung einer Ratenzahlung mit dem Energieversorger (zumutbar: 5 % der jeweiligen Regelleistung zuzüglich Freibeträge / Mehrbedarfe).
kranke, behinderte, pflege-bedürftige Personen im Haushalt	bereits Ratenzahlung mit dem Energieversorger vereinbart
	Übernahme der Schulden durch Dritten erfolgt (= Bedarf bereits gedeckt)
	bereits Energieschulden gewährt - erneute schuldhaft Schulden entstehen lassen – mangelnder Selbsthilfewillen, mangelndes Interesse am Erhalt der Energieversorgung, schlechte Zahlungsmoral

22.155 Höhe der Schuldenübernahme

Möglich ist eine Schuldenübernahme lediglich in der Höhe, welche zur Behebung der vergleichbaren Notlage erforderlich ist. D.h. Schulden müssen nicht in voller Höhe übernommen werden, wenn bspw. mit einem Teilbetrag eine Kündigung oder eine Sperre abgewendet werden kann.

Sind Strom oder Gas bereits seit mehr als 3 Monaten abgesperrt, verlangen die Energieversorger i.d.R. eine Prüfung der Leitungen durch einen Gas-Wasser-Installateur oder Elektriker. Diese Kosten sind ebenfalls als Darlehen zu bewilligen, sofern dem Antrag auf Übernahme der Energieschulden entsprochen wurde, da sonst weder Gas noch Strom wieder angestellt werden.

Da sich hier lediglich der Darlehensbetrag um die Handwerkerkosten erhöht, sind keine Kostenvoranschläge notwendig. Die antragsstellende Person ist im eigenen Interesse bemüht, das Darlehen und damit seine Schulden gering zu halten.

22.156 Gewährung der Miet- / Energieschulden als Darlehen

Die Übernahme der Schulden ist schriftlich zu beantragen. Liegen die Voraussetzungen zur Gewährung vor, sind sie nach § 22 Abs. 8 SGB II in Form eines Darlehens zu gewähren. Zahlungsempfänger ist grundsätzlich der Vermieter bzw. der Energieversorger.

Die Gewährung von Mietschulden erfolgt an alle Personen der Bedarfsgemeinschaft, die den Mietvertrag unterschrieben haben. Hat nur eine Person den Mietvertrag unterschrieben, erfolgt die Darlehensgewährung dieser Person gegenüber sowie dem/der volljährigen Lebenspartner/in bzw. volljährigen Ehepartner/in.

Die Gewährung von Energieschulden erfolgt an alle Personen der Bedarfsgemeinschaft, die den Versorgungsvertrag unterschrieben haben. Hat nur eine Person den Versorgungsvertrag unterschrieben, erfolgt die Darlehensgewährung dieser Person gegenüber sowie dem/der volljährigen Lebenspartner/in bzw. volljährigen Ehepartner/in.

Darlehensbewilligungen für Miet- / Energieschulden erfolgen grundsätzlich per Bescheid.

22.157 Kinder als Darlehensnehmende

Kinder sind keine Darlehensnehmenden, wenn es sich um Miet- / Energieschulden für die elterliche Wohnung handelt. Dies gilt i.d.R. auch für volljährige Kinder im Haushalt der Eltern, es sei denn, das volljährige Kind steht ebenfalls im Mietvertrag und ist somit Mieter/in oder Vertragspartner/in des Energieversorgers.

Steht das minderjährige Kind im Hilfebezug und beantragt die Übernahme von Miet-/ Energieschulden für die eigene Wohnung, erhält es bei Vorliegen der Anspruchsvoraussetzungen und eines vom gesetzlichen Vertreter unterschriebenen Mietvertrags ebenfalls ein Darlehen. Der Darlehensbescheid / Aufrechnungsbescheid ergeht sowohl an das Kind, als auch an seinen gesetzlichen Vertreter.

§ 36 SGB I Handlungsfähigkeit

(1) Wer das fünfzehnte Lebensjahr vollendet hat, kann Anträge auf Sozialleistungen stellen und verfolgen sowie Sozialleistungen entgegennehmen. Der Leistungsträger soll den gesetzlichen Vertreter über die Antragstellung und die erbrachten Sozialleistungen unterrichten.

(2) Die Handlungsfähigkeit nach Absatz 1 Satz 1 kann vom gesetzlichen Vertreter durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Leistungsträger eingeschränkt werden. Die Rücknahme von Anträgen, der Verzicht auf Sozialleistungen und die Entgegennahme von Darlehen bedürfen der Zustimmung des gesetzlichen Vertreters.

22.158 Keine Abtretung des Mietkautionsrückzahlungsanspruchs zur Tilgung von Darlehen nach § 22 Abs. 8 SGB II

Das Sozialgericht Lüneburg hat mit Urteil S 19 AS 1386/12 vom 24.04.2013 entschieden, dass eine Aufrechnung des Darlehens gemäß § 42a SGB II und eine gleichzeitige Abtretung des Mietkautionsrückzahlungsanspruchs zur Absicherung der Darlehenstilgung nicht zulässig sind, da sich das JC damit übersichert und die leistungsbeziehende Person benachteiligt ist.

22.159 Rückzahlung des Darlehens für Miet- / Energieschulden

Darlehen für Miet- oder Energieschulden wurden in dem Zeitraum vom 01.04.2011 bis zum 31.12.2022 gegen die laufenden Leistungen i.H.v. 10% der maßgebenden Regelbedarfe aufgerechnet.

Mit Änderung durch das Bürgergeldgesetz dürfen Darlehen ab dem 01.07.2023 nur noch i.H.v. 5% des maßgebenden Regelbedarfs durch Aufrechnung getilgt werden. Dies gilt jedoch nicht, soweit Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts als Darlehen erbracht werden oder soweit bereits gemäß § 43 SGB II i.H.v. mehr als 20% des für die Darlehensnehmenden maßgebenden Regelbedarfe gegen deren Ansprüche auf Geldleistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts aufgerechnet wird.

Mit „maßgebendem Regelbedarf“ sind die Regelbedarfe aller Darlehensnehmenden gemeint, nicht aller Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft. Eine Abweichung von den gesetzlich vorgeschriebenen 10% bzw. ab dem 01.07.2023 5% ist nicht möglich.

Die Rückzahlungsverpflichtung trifft den oder die Darlehensnehmenden (gesamtschuldnerische Haftung bei mehreren Darlehensnehmenden). Die Darlehensrückzahlung wird für die leistungsberechtigten Personen wie folgt fällig:

- Solange Darlehensnehmende Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes beziehen, wird das Darlehen ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 10 % bzw. ab dem 01.07.2023 i.H.v. 5% der maßgebenden Regelbedarfe getilgt. Die Aufrechnung ist gegenüber den Darlehensnehmenden schriftlich durch Verwaltungsakt zu erklären.
- Nach Beendigung des Leistungsbezuges ist der noch nicht getilgte Darlehensbetrag sofort fällig. Eine Wiederaufnahme der Aufrechnung nach § 42a SGB II bei späterem erneuten Hilfebezug ist nicht zulässig.

22.160 Vorzeitige Tilgung des Miet- / Energieschuldendarlehens durch freiwillige Zahlungen

Zusätzlich zur Aufrechnung können gesonderte Zahlungen seitens der Darlehensnehmenden zur vorzeitigen Tilgung des Darlehens erbracht werden. Den Darlehensnehmenden steht es frei, Einzelzahlungen oder auch regelmäßige Zahlungen durch z.B. Überweisung oder Einrichtung eines Dauerauftrags zur Darlehenstilgung zu leisten. Es werden keine Beträge von den laufenden Leistungen abgezogen! Die Zahlung muss von den Darlehensnehmenden selbst veranlasst und vollzogen worden sein.

22.161 Mitteilung des Amtsgerichts über anhängige Räumungsklagen

Geht beim Amtsgericht Celle eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 569 Abs. 3 BGB ein, teilt das Gericht dem Jobcenter unverzüglich

- den Tag des Eingangs der Klage,
- die Namen und 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. Außerdem kann der Tag der Rechtshängigkeit mitgeteilt werden. Die Übermittlung kann unterbleiben, wenn die Nichtzahlung der Miete nach dem Inhalt der Klage offensichtlich nicht auf Zahlungsunfähigkeit des Mieters beruht.

Geht eine solche Mitteilung ein, ist die betroffene hilfebeziehende Person unverzüglich anzuschreiben und zu befragen. Sicherheitshalber ist die Auszahlung der Mietzahlung ab dem Folgemonat zu sperren, da die Gefahr besteht, dass die leistungsberechtigte Person längst angesichts der ihr bekannten Mietschulden und zwangsweise vorher erfolgten fristlosen Kündigung nach einer anderen Unterkunft sucht.

Diese Regelung soll sicherstellen, dass der zuständige Leistungsträger zur Abwendung eines drohenden Wohnungsverlustes rechtzeitig Möglichkeiten einer Hilfe prüft.

Bei eingehenden Mitteilungen über anhängige Räumungsklagen in nicht laufenden Fällen gebietet der o.g. Zweck der Regelung ein initiatives Handeln des Leistungsträgers auch ohne Antragstellung. Mangels Sozialdienst werden daher eingehende Klagemitteilungen ohne vorhandenen Fall an das Ordnungsamt der jeweiligen Stadt (Celle oder Bergen) bzw. der jeweiligen (Samt)Gemeinde zur weiteren Veranlassung gesendet.

22.162 Hinweis zur SVO bezüglich Energieschulden

Der Großteil der Leistungsbeziehenden des Jobcenters bezieht Energie (Strom, Gas) über die SVO. Auch Wasser / Abwasser wird zumindest für im Landkreis wohnenden Personen über diese abgerechnet. Häufig kommt es aufgrund verspäteter Antragsstellung vor, dass die Zahlungsfrist oder die Frist bis zur Einstellung der Versorgung fast abgelaufen ist. Die SVO ist grundsätzlich bereit, Fristen zu verlängern. Dazu genügt i.d.R. eine kurze Email an forderungsmanagement@svo-vertrieb.de.

Die SVO ist verpflichtet eine Ratenzahlung anzubieten (Näheres siehe Randnummer 22.151).

Bareinzahlungen direkt bei der SVO sind nicht möglich, da keine Barkasse vorhanden ist. Um Bankgebühren zu sparen, können sich die Kundinnen und Kunden aber einen Einzahlungsvordruck von der SVO ausstellen lassen und über die Postbank kostenfrei einzahlen.

22.163 Leistungen für Auszubildende nach § 27 SGB II

Gemäß § 27 Abs. 2 und 3 SGB II können Leistungen an Auszubildende im Sinne des § 7 Abs. 5 gewährt werden. Die Regelung des § 27 Abs. 2 SGB II geht der Härtefallregelung nach § 27 Abs. 3 SGB II vor. Siehe hierzu FH der BA zu § 7 Abs. 5 und § 27 SGB II. Ergänzend:

Nach § 27 Abs. 2 SGB II können Mehrbedarfe nach § 21 Abs. 2, 3, 5 und 6 SGB II sowie Leistungen nach § 24 Abs. 3 Nr. 2 (Erstausstattungen für Bekleidung und Erstausstattungen bei Schwangerschaft und Geburt) erbracht werden.

Auch wenn gemäß dem Wortlaut des § 27 Abs. 2 SGB II der Einkommenseinsatz auf die Mehrbedarfe beschränkt ist, muss im Sinne der ursprünglichen Gesetzesbegründung des § 27 SGB II davon ausgegangen werden, dass die Regelungen zur Einkommensberücksichtigung des § 24 SGB II (Rd-Nr. 24.24) ebenfalls zur Anwendung kommen. In der damaligen Gesetzesbegründung hieß es: “Auszubildende sollen nicht besser oder schlechter als Personen gestellt werden, die grundsätzlich einen Anspruch auf Arbeitslosengeld II haben.“. D.h. in den Fällen, in denen das Einkommen des Auszubildenden den Bedarf übersteigt, kann das übersteigende Einkommen berücksichtigt werden, das Leistungsberechtigte innerhalb eines Zeitraumes von bis zu sechs Monaten nach Ablauf des Monats erwerben, in dem über die Leistung entschieden wird.

Nach § 27 Abs. 3 Satz 1 SGB II können Leistungen für Regelbedarfe, den Mehrbedarf nach § 21 Absatz 7, Bedarfe für Unterkunft und Heizung, Bedarfe für Bildung und Teilhabe und notwendige Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung als Darlehen erbracht werden, sofern der Leistungsausschluss nach § 7 Absatz 5 eine besondere Härte bedeutet.

Die Wohnungserstausstattung nach § 24 Abs. 3 Nr. 1 SGB II sowie Umzugskosten und Mietkautionen nach § 22 Abs. 6 SGB II werden im § 27 SGB II nicht genannt. Ein Anspruch besteht auch nicht auf den Mehrbedarf nach § 21 Abs. 4 für erwerbsfähige behinderte Personen. § 27 Abs. 2 und 3 enthalten insoweit jeweils abschließende Regelungen.

Ist ein Umzug notwendig, weil z.B. die Ausbildungsstelle nicht in zumutbarer Weise von der bisherigen Wohnstatt aus erreicht werden kann, so könnten in diesen Fällen auf vorherigen Antrag ggf. Leistungen zur Eingliederung nach § 16 SGB II bzw. § 45 SGB III für diesen Zweck gewährt werden. Ob und in welchem Umfang solche so genannten Mobilitätsbeihilfen gewährt werden können, prüft und entscheidet der Bereich M&I. Grundsätzlich kämen hier jedoch nur Umzugskosten in Frage (siehe Kommentar zum SGB II, Münder, 5. Auflage 2013; § 16 Rd-Nr. 11). Eine Möglichkeit, kommunale Leistungen zu erbringen, besteht aufgrund der Regelungen der §§ 7 Abs. 5 und 27 SGB II nicht.

Im Übrigen: Ein vor dem Ausbildungsbeginn gestellter Antrag auf Übernahme von Umzugskosten, Mietkaution und Kosten für die Wohnungserstausstattung ändert nichts an der Tatsache, dass es sich in diesem Zusammenhang um einen ausbildungsgeprägten Bedarf handelt. Hier kann nicht formal auf den Zeitpunkt der Antragstellung geschaut werden, ohne den inneren Zusammenhang mit der Ausbildung zu beachten.

Aber: Wird vor Beginn der Ausbildung ein Antrag auf Umzug gestellt (insbesondere Auszug aus der elterlichen Wohnung), welcher in keinem Zusammenhang mit der Ausbildung steht, und liegen die Voraussetzungen für den Umzug vor (erforderlich und angemessene Kosten der neuen Wohnung siehe § 22 Abs. 4+5 SGB II und fachliche Hinweise dazu), können die Kosten nach § 22 Abs. 6 SGB II (Umzugskosten und Mietkaution) und § 24 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 SGB II (Wohnungserstausstattung) übernommen werden.

22.164 Unterstützungsleistungen bei Problemimmobilien

Bietet ein mietrechtlicher Sachverhalt (z.B. Mietmängel, Schimmel, fehlerhafte Nebenkostenabrechnung) die Veranlassung für Unterstützungsleistungen, ist die leistungsberechtigte Person entsprechend zu beraten. Allerdings kann dies nicht vollumfänglich vom Jobcenter geleistet werden. In dem Interesse, ungerechtfertigten Geldforderungen aus Mietverträgen gegenüber Leistungsbeziehenden und damit Leistungsmissbrauch zu begegnen, ist es daher sinnvoll und notwendig, die Leistungsberechtigten anderweitig zu unterstützen. Hierzu stehen dem Träger des Grundsicherungsgelds verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung. Dabei ist zu beachten, dass zivilrechtliche (Miet-)Rechtsbeziehungen nur zwischen den Leistungsberechtigten und deren Vermietern bestehen. Der Träger des Grundsicherungsgelds hat keine unmittelbare Einwirkungsmöglichkeit auf Vermieter.

Beratung zur Selbsthilfe

Nach § 2 Abs. 1 Satz 1 SGB II müssen leistungsberechtigte Personen alle Möglichkeiten zur Beendigung und Verringerung ihrer Hilfebedürftigkeit ausschöpfen. Danach haben sie in eigener Verantwortung alle Möglichkeiten zu nutzen, ihren Lebensunterhalt aus eigenen Mitteln und Kräften zu bestreiten. Hierzu kann auch die Pflicht gehören, sich bei Vorliegen offensichtlicher Mietmängel für eine Mietminderung einzusetzen.

Beratungshilfe

Zunächst besteht die Möglichkeit bei dem für die leistungsberechtigte Person zuständigen Amtsgericht Beratungshilfe zu erlangen. Durch die Beratungshilfe soll es Bürgerinnen und Bürgern mit geringem Einkommen ermöglicht werden, sich beraten und vertreten zu lassen. Die Beratungshilfe ist Hilfe für die Wahrnehmung von Rechten außerhalb eines gerichtlichen Verfahrens. Nach dem SGB II leistungsberechtigte Personen erfüllen regelmäßig die wirtschaftlichen Voraussetzungen zur Gewährung von Beratungshilfe. Erforderlich ist lediglich ein Antrag, der mündlich oder schriftlich gestellt werden kann. Der Antrag kann direkt bei dem Amtsgericht gestellt werden. Es ist aber auch möglich unmittelbar eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt mit der Bitte um Beratungshilfe aufzusuchen. Von dort wird der Antrag auf Bewilligung der Beratungshilfe an das Amtsgericht weitergeleitet.

https://justizportal.niedersachsen.de/startseite/gerichte_und_staatsanwaltschaften/zivilgerichtsbarkeit/beratungs_und_prozesskostenhilfe/beratungshilfe-156426.html

Prozesskostenhilfe

Kommt es trotz der oder durch die Beratung durch eine Anwältin oder einen Anwalt zu einem gerichtlichen Verfahren, kann ein Antrag auf Gewährung von Prozesskostenhilfe gestellt werden. Die Prozesskostenhilfe bewirkt, dass die Betroffenen auf die Gerichtskosten und auf die Kosten der anwaltlichen Vertretung je nach den persönlichen und wirtschaftlichen

Verhältnissen keine Zahlungen oder Teilzahlungen zu leisten haben. Nach dem SGB II leistungsberechtigte Personen erfüllen regelmäßig die wirtschaftlichen Voraussetzungen zur Gewährung von Prozesskostenhilfe. Auf die Kosten einer anwaltlichen Vertretung erstreckt sich die Prozesskostenhilfe, wenn das Gericht den Betroffenen eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt beiordnet. Dies muss jedoch besonders beantragt werden.

https://justizportal.niedersachsen.de/startseite/gerichte_und_staatsanwaltschaften/zivilgerichtsbarkeit/beratungs_und_prozesskostenhilfe/prozesskostenhilfe-156647.html

Unterstützung durch Mietervereine und Kostenübernahme

Insbesondere bei sog. „Problemimmobilien“ können die (jährlichen) Beiträge für einen Mieterverein im Rahmen der angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung gem. § 22 Abs. 1 SGB II vom Träger des Grundsicherungsfglds übernommen werden. Von Seiten des Mietervereins kann dann eine umfassende Beratung und ggf. Vertretung (auch in gerichtlichen Verfahren) der Betroffenen vorgenommen werden. Grundsätzlich bedarf es vorab der Zustimmung durch den Leistungsbereich des Jobcenters. Die Leistungsbeziehenden erwerben zu diesem Zweck für 12 Monate die Mitgliedschaft bei dem Mieterverein. Die Mitgliedschaft im Mieterverein kann nach Zustimmung durch das Jobcenter um ein weiteres Jahr mit Übernahme der Beitragskosten verlängert werden, wenn dies zur Beendigung der Beratung oder der (außer)gerichtlichen Vertretung sachlich begründet ist.

22.165 Umgang mit Mietminderungen gem. § 536 BGB

Sofern die Miete aufgrund eines Mangels der Mietsache nach § 536 BGB gemindert wird, ist nur die herabgesetzte Miete zu berücksichtigen, da nur diese zivilrechtlich geschuldet ist.

Wird die Miete gemindert, schließt sich meist eine Auseinandersetzung mit dem Vermieter über die Rechtmäßigkeit der Mietminderung, bis hin zu einem gerichtlichen Verfahren an. Wird die Minderung zu einem späteren Zeitpunkt für rechtswidrig erachtet, muss der/die Mieter/in die einbehaltene Miete an den Vermieter nachzahlen. Um zu vermeiden, dass es zu einer Ansammlung von Schulden und einen nicht zu bewältigenden Nachzahlungsbetrag kommt, gibt es verschiedene Möglichkeiten der praktischen Umsetzung:

- die Miete wird auf ein Anderkonto / Treuhandkonto eines Rechtsanwalts überwiesen oder
- die Miete wird vom Jobcenter einbehalten.

In beiden Fallgestaltungen wird der Minderungsbetrag nicht an die leistungsberechtigte Person oder den Vermieter ausbezahlt, sondern verbleibt entweder auf einem Anderkonto / Treuhandkonto oder beim Leistungsträger. Der Anspruch der leistungsberechtigten Person ist dann zwar entstanden, wird aber nicht ausbezahlt. Erst mit einer rechtskräftigen Entscheidung im zivilrechtlichen Verfahren über die Mietminderung, muss der Betrag entweder an den Vermieter ausbezahlt werden oder fließt zurück an den Träger des Grundsicherungsgelds.

Wichtig ist zu beachten, dass der Leistungsträger auch dann zur Nachzahlung an den Vermieter verpflichtet ist, wenn die betroffene Person zwischenzeitlich aus dem Leistungsbezug ausgeschieden ist. Diese Verpflichtung besteht selbstverständlich nur für die Zeiträume, in denen auch tatsächlich Bedarfe für Unterkunft und Heizung gewährt wurden oder in denen der Leistungsanspruch nur durch die Mietminderung entfallen ist.

Dies gilt nicht für die Verzugs- bzw. Rechtshängigkeitszinsen und die Kosten des Rechtsstreits einschließlich der außergerichtlichen Kosten.

Die Nachzahlung umfasst zudem nur den Betrag aus einer Mietminderung während des Leistungsbezuges, andernfalls liegen Schulden vor.

Handelt es sich bei dem nachzuzahlenden Betrag um unangemessene Kosten, da im Mietminderungszeitraum ohnehin nur die angemessenen Kosten übernommen worden sind, sind auch diese nicht zu übernehmen.

22.166 Rückzahlungsanspruch des Jobcenters gegen den Vermieter

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich in seiner Entscheidung vom 31.01.2018 (Az.: VIII ZR 39/17) mit der Frage der bereicherungsrechtlichen Rückabwicklung versehentlich auch noch nach der Beendigung des Mietverhältnisses vom Jobcenter direkt an den bisherigen Vermieter gezahlter Unterkunftskosten beschäftigt.

Der BGH hat entschieden, dass das Jobcenter einen Rückforderungsanspruch unmittelbar gegenüber dem Vermieter geltend machen kann, wenn dieser bereits bei Erhalt der Zahlung wusste, dass ihm dieser Betrag wegen der Beendigung des Mietvertrags nicht zusteht (Nichtleistungskondiktion gem. § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 BGB).

Zwar gelte grundsätzlich der bereicherungsrechtliche Vorrang der Leistungskondiktion (§ 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB). Dieser sei jedoch hier nicht einschlägig, weil der Vermieter bereits bei Erhalt des Geldes klar erkennen musste, dass ihm der überwiesene Betrag nicht zustand. Rückabgewickelt werde somit nicht im Rahmen der Leistungsbeziehungen (Vermieter-Mieter einerseits und Mieter-Jobcenter andererseits) - vielmehr stehe dem Jobcenter ein direkter Rückzahlungsanspruch zu.