

Leistungen für Unterkunft und Heizung

Richtlinien:

Allgemeines

22.01 Unangemessen hohe Unterkunftskosten sind „...in der Regel jedoch längstens für 6 Monate...“ anzuerkennen (§ 22 Abs. 1 S. 3 SGB II). Nach dieser Formulierung stellt eine Übernahme unangemessener Unterkunftskosten über 6 Monate hinaus die absolute Ausnahme dar, d. h., dass ganz besondere Umstände des Einzelfalles für eine längere Anerkennung vorliegen müssen. Diese Umstände müssen vom Leistungsberechtigten nachgewiesen werden. Der Umstand, innerhalb von 6 Monaten keine angemessen teure Wohnung gefunden zu haben, dürfte es auch künftig rechtfertigen, eine unangemessene Miete über 6 Monate hinaus anzuerkennen, selbst wenn der Gesetzgeber davon ausgeht, dass ein Leistungsempfänger bei intensiven Bemühungen innerhalb der Frist eine angemessene Wohnung regelmäßig finden kann. Denn auch weiterhin ist Voraussetzung für die Kürzung einer Miete, dass angemessener Wohnraum auch tatsächlich auf dem Wohnungsmarkt vorhanden ist.

Bitte beachten:

Nach § 41 Abs. 2 SGB II werden die Zahlungsabschnitte für Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts grundsätzlich auf einen Monat festgesetzt. Satz 3 der Vorschrift ordnet allerdings an, dass Leistungen anteilig erbracht werden, soweit sie nicht für einen vollen Monat zustehen. Dem Anwendungsbereich des § 41 SGB II unterfallen auch die Leistungen für Unterkunft und Heizung (s. BSG-Entscheidung v. 07.05.2009 - B 14 AS 13/08 R -); d. h., dass die Kosten für Unterkunft und Heizung unabhängig von der Frage, ob diese Kosten für den betreffenden Monat bereits beglichen sind, ggf. anteilig übernommen werden müssen.

Zur Frage der Übernahme von Mietschulden wird auf die Rd.-Nrn. 22.43 ff. der Richtlinien hingewiesen (Darlehensgewährung).

22.01.1 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.

22.01.2 Die direkte Zahlung der Kosten für Unterkunft und Heizung an den Vermieter wegen nicht sichergestellter zweckentsprechender Verwendung ist eine Ermessensentscheidung. Eine Entscheidung zur Direktzahlung ist für den Hilfebedürftigen wegen des Eingriffs in sein Verfügungsrecht ein belastender Verwaltungsakt, vor dessen Erlass er vorher anzuhören ist.

22.02 Nach Änderung der Vorschriften kann für einzelne Mitglieder der Haushalts-gemeinschaft nach wie vor ein Wohngeldanspruch bestehen, der allerdings ausschließlich als Einkommen dieser Person zuzurechnen ist; eine Anrechnung auf Unterkunftskosten erfolgt nicht.

Antragsberechtigt ist/sind aber immer nur der Mieter; Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft, die nicht Mietvertragspartei sind, können für sich selbst einen Wohngeldanspruch nicht geltend machen.

22.03 Für Bezieher von Sozialleistungen besteht allerdings dann ein Wohngeldanspruch, wenn die Hilfe ausschließlich als Darlehen gewährt wird. Tatsächliche Wohngeldansprüche des Antragstellers sind im Zuflussmonat als Einkommen zu berücksichtigen.

22.04 Bei einem Antrag auf aufstockende Hilfestellung nach dem SGB II ist in jedem Falle zu prüfen, ob ein eventueller Wohngeldanspruch einen Anspruch auf Transferleistungen ausschließt.

22.05 Eine Bürgschaft räumt dem Mieter nicht die Rechtsposition ein, aus der vom Bürgen die Entrichtung der Miete verlangt werden kann. Somit kann der Mieter nicht von Anderen (dem Bürgen) die erforderliche Hilfe zur Deckung der Unterkunft- und Heizkosten erhalten.

22.06 Kosten für Renovierungen / Schönheitsreparaturen sind im angemessenen Umfang als Teil der KdU zu betrachten und zu übernehmen, soweit sie mietvertraglich vorgeschrieben sind (siehe hierzu auch Urteil des BSG v. 16.12.2008, B4 AS 49/07 R zu § 22 SGB II).

Dies gilt auch für Bodenbelag (Teppich- oder Kunststoffboden), wenn im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart ist, dass Bodenbelag durch den Mieter selbst zu beschaffen ist.

Kosten für Auszugsrenovierungen können jedoch nur als Bedarf anerkannt werden, wenn der Auszug grundsicherungsrechtlich gerechtfertigt ist.

22.06.1 Kosten für Fremdenovierungen sind grundsätzlich abzulehnen. Vorrangig ist der Leistungsempfänger auf Selbsthilfemöglichkeiten ggf. über Verwandte/Bekannte zu verweisen; selbst wenn bei diesen Personen die Bereitschaft zur Hilfe fehlt, so sind die Kosten einer Fremdenovierung dennoch nicht anzuerkennen.

Sofern für notwendige Renovierungsarbeiten die Mithilfe von Verwandten/Bekanntem zwingend erforderlich ist, können hierfür **Bewirtungskosten** von max. bis zu 25 € / Person übernommen werden.

Sind Verwandte/Freunde/Bekannte nicht vorhanden oder ist der Antragsteller gesundheitlich nicht zur Renovierung in Eigenregie in der Lage, sind Kosten einer Fremdrenovierung ausnahmsweise anzuerkennen.

Renovierungsbedarf	angemessene Kosten
Tapeten (Rolle = 10 m, entspr. rd. 5 m ²)	4,50 €
Rauhfaser (Rolle = 25 m, entspr. rd. 12,5 m ²)	4,00 €
Deckenfarbe, 5 l-Eimer für rd. 30 m ²	7,00 €
10 l-Eimer für rd. 60 m ²	12,00 €
Teppich- oder Kunststoffboden je m ²	
- ohne Verlegen	5,00 €
- mit Verlegen	8,00 €
Pauschale für Kleinmaterial	16,00 €

22.06.2 Bzgl. der Zuständigkeiten wird darauf hingewiesen, dass bei der Auszugsrenovierung der Bedarf am Wegzugsort entsteht. Bei der Einzugsrenovierung ist die Bestimmung der örtlichen Zuständigkeit davon abhängig, ob diese Arbeiten vor einem Wechsel des Aufenthaltes fällig werden oder erst nach einem Einzug (s. auch Kommentar Grube/Wahrendorf, Rd.-Nr. 10 zur „örtlichen Zuständigkeit“ nach § 98 SGB XII).

Die Tabelle auf S. 81 der Arbeitshilfe des MAGS (4. Aufl., Stand: 1.03.2010) widerspricht dieser Richtlinienregelung, bedingt durch die Fußnote 218, nicht.

22.07 Bzgl. **Mietkosten / Wohnungserhaltungskosten für Strafgefangene** ist eine Leistungsgewährung entspr. § 7 Abs. 4 SGB II zu versagen; Hilfesuchende sind diesbezüglich an den Träger der Sozialhilfe zu verweisen (s. dort Rd.-Nr. 34.05 der Richtlinien zu § 34 SGB XII).

22.07.1 Für Mietschulden, die nach Haftentlassung geltend gemacht werden, hat bei einem Leistungsanspruch nach dem SGB II die ARGE über eine Kostenübernahme entspr. § 22 Abs. 5 SGB II zu entscheiden; hierbei ist im Rahmen einer Einzelfallentscheidung besonderes Augenmerk darauf zu richten, dass die Kostenübernahme notwendig und gerechtfertigt ist.

22.08 Sehen Mietverträge, die grundsätzlich einzusehen sind, zukünftige Mieterhöhungen vor, die die Angemessenheitsgrenze überschreiten, sind die Unterkunftskosten von Anfang an als nicht angemessen anzusehen (s. § 22 Abs. 2 SGB II). D. h., dass auch keine Kautions-, Umzugs- und Renovierungskosten zu übernehmen sind.

22.09 Wird die Angemessenheit überschritten, sind im Leistungsbezug stehende Personen ausdrücklich anzuhalten, sich in der genannten Weise um eine Kostensenkung zu bemühen. Hierbei sind sie, soweit möglich, zu unterstützen.
(s. Anl. 1)

Die Beweislast für die Mietangebote trifft grundsätzlich den Leistungsträger. Jedoch können substantiierte Bemühungen des Hilfebedürftigen verlangt werden, wenn sich dieser auf mangelnden Wohnraum beruft. Für Letzteres trägt dann der Hilfebedürftige die Darlegungslast.

Erst die tatsächliche Kürzung der Kosten der Unterkunft auf das angemessene Maß stellt einen Verwaltungsakt dar.

22.09.1 Sofern während des Leistungsbezugs eine unangemessene Wohnung angemietet wird, sind, auch wenn keine Zustimmung des kommunalen Trägers vorliegt, regelmäßig die angemessenen Kosten **des neuen Wohnortes** zu übernehmen. Die Regelung Rd.-Nr. 22.10.3 ist sinngemäß anzuwenden.

Werden überhöhte Unterkunftskosten seitens des Hilfeempfängers gezahlt, kann dies Zweifel an der Hilfebedürftigkeit auslösen!

Bei **glaubhaftem** Vortrag werden freiwillige Zuwendungen Dritter zu den Unterkunftskosten weder bei der Berechnung der angemessenen Miete noch als Einkommen berücksichtigt. Hierbei handelt es sich im Regelfall um solche Fälle, in denen ein Dritter die Differenz zwischen angemessenen und unangemessenen Unterkunftskosten übernimmt. Handelt es sich um unangemessenen Wohnraum, sind auch in diesen Fällen Kosten für Kautions-, Umzugs- und Renovierungskosten **nicht, auch nicht anteilig**, zu übernehmen. Sofern mit der Übernahme des Mehrbetrages für Unterkunftskosten Unterhaltsansprüche abgegolten werden sollen, ist dieser Mehrbetrag grundsätzlich als Einkommen des Leistungsempfängers zu berücksichtigen.

22.09.2 Bei der vor einem Wohnungswechsel anzustellenden erforderlichen Zumutbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsprüfung sind sämtliche Gesichtspunkte, die für oder gegen einen Umzug sprechen, gegeneinander abzuwägen. Dazu gehört auch die Beachtung der vertraglichen Bindungen durch Leistungsempfänger/innen. Diese Regelung stellt nur den absoluten Ausnahmefall dar.

Entlässt der Vermieter die Mietvertragspartei nicht vor Ablauf der Kündigungsfrist aus dem Mietvertrag, wird während dieser Zeit i. d. R. wegen der sonst entstehenden Folgeverpflichtung ein Umzug nicht zugemutet werden können.

Es würde fürsorgerischem Handeln widersprechen, wenn der Leistungsträger durch eigene Maßnahmen die Notlage der Betroffenen vermehrt.

Im Einzelfall kann es angebracht sein, eine preisgünstigere neue Wohnung bereits vor Ablauf des Mietverhältnisses der Altwohnung anzumieten und zusätzlich zur Miete der Altwohnung die Miete der neuen Wohnung zu übernehmen, wenn sich dadurch insgesamt gesehen in absehbarer Zeit eine Senkung der Unterkunftskosten erreichen lässt.

Rechtsgrundlage für die Kostenübernahme der Miete für die Altwohnung ist § 22 Abs. 3 SGB II, der auch die Übernahme besonderer Kosten bei der Beschaffung einer angemessenen Wohnung zulässt.

Leistungsempfänger dürfen mit diesen zusätzlichen Kosten nicht belastet werden, weil die Verpflichtung zur Kostensenkung durch den Bezug der preisgünstigen neuen Wohnung erfüllt wird.

Angemessenheit der Unterkunftskosten

- 22.10 Die Frage der Angemessenheit ist ausschließlich nach den örtlichen Gegebenheiten und dem jeweiligen Wohnbedarf zu beurteilen (s. Anl. 2). Abweichungen von den nachstehenden Kriterien sind nur in absoluten Ausnahmefällen zulässig.

Für die Berechnung / Feststellung der angemessenen Unterkunfts- und Heizkosten ist der Vordruck lt. Anl. 3 zu verwenden.

Für Leistungsberechtigte nach dem SGB II hat die für die Leistungserbringung zuständige ARGE-Geschäftsstelle des bisherigen Wohnortes die Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft zu erteilen, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. Dies setzt aber voraus, dass der zuständige Träger des neuen Wohnortes die Angemessenheit der neuen Unterkunft bestätigt.

Über Umzugskosten entscheidet bei einem als **notwendig anerkannten Umzug** die **abgebende** ARGE-Geschäftsstelle, auch wenn dort vorher keine Hilfe bezogen wurde.

- 22.10.1 **Transport- und Umzugskosten** sind zu übernehmen, wenn der Wohnungswechsel unter Berücksichtigung des Einzelfalles notwendig ist und es sich um eine familienrechte Unterkunft mit einer angemessenen Miete handelt.

Bei einem selbst durchgeführten Umzug können, soweit erforderlich, die Kosten für ein **Leihfahrzeug** sowie bei Bedarf **Bewirtungskosten** (Richtsatz: 25 € / Person) übernommen werden.

Speditionskosten (Umzugsunternehmen) sind grundsätzlich **nicht** zu übernehmen. Kann nachweisbar der Umzug nicht aus eigener Kraft, ggf. mit Verwandten, Freunden und Bekannten, durchgeführt werden, ist nach einem Beschluss des SG Köln v. 21.02.2009 -S 29 AS 12/09 ER- der Verweis auf studentische Hilfskräfte (buchbar im Internet unter: www.studenten-vermittlung.com) zulässig. Im entschiedenen Eilfall hat das Gericht Umzugskosten für ein Leihfahrzeug einschl. Benzin, 3 studentische Hilfskräfte, eine studentische Hilfskraft als Umzugswagenfahrer, Kosten für 50 Umzugskartons und sonstiges Verpackungsmaterial, zzgl. Vermittlungsgebühren, i. H. v. insgesamt 686,93 € ermittelt. Diesbezüglich wird im Übrigen darauf hingewiesen, dass die Studentenvermittlung auch einen Express-Service für Eilaufträge bietet. Das Gericht hat auch auf die Nutzung eines Internet-Cafés hingewiesen, sollte kein eigener Internetanschluss vorhanden sein.

Nur wenn nachvollziehbar begründet die Studentenvermittlung nicht in Anspruch genommen werden kann (Begründung ist in der Akte zu dokumentieren), kann im absoluten Ausnahmefall ein Umzugsunternehmen beauftragt werden, wobei dann das kostengünstigste Angebot aus mindestens 3 Kostenvoranschlägen zu berücksichtigen ist.

22.10.2 Notwendig ist ein Umzug besonders dann, wenn

- sich die bisherige Wohnung in einem unzureichenden baulichen Zustand befindet (Mietminderungsverfahren eingeleitet?),
- der Vermieter den Mietvertrag gekündigt hat,
- ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt,
- die bisherige Wohnung zu teuer ist,
- die Mieter einer Wohnung rechtskräftig geschieden sind,
- soziale Gründe, soweit sie schwerwiegend sind, den Einsatz öffentlicher Mittel rechtfertigen,
- die Aufforderung zum Umzug durch die ARGE erfolgte.

22.10.3 Führt ein Wohnungswechsel zu einem sozialhilferechtlichen Bedarf, weil die Unterkunftskosten für die neue Wohnung im Gegensatz zur vorherigen Wohnung unangemessen teuer sind, können bei der Hilfeberechnung von Anfang an nur die angemessenen Kosten berücksichtigt werden, sofern die neue Wohnung in dem Bewusstsein angemietet wurde, dass die Kosten selbst nicht in vollem Umfang getragen werden können (*erkennbare Unmöglichkeit*).

Diese Regelung gilt auch für einen Wechsel von einer angemessenen, preiswerten Wohnung in eine ebenfalls angemessene, aber teurere Wohnung.

Allgemeine Kriterien für die Angemessenheit

Wohnungsgröße

- 22.11 Hierbei sind die Kriterien der Förderungswürdigkeit im sozialen Wohnungsbau zu Grunde zu legen. Grundsätzlich ist nur die angemessene Wohnungsgröße nach den nunmehr seit dem 1.01.2010 geltenden Wohnraumförderungsbestimmungen als Höchstwohnfläche zu berücksichtigen (47 m² für eine(n) Alleinstehende(n) bzw. die erste Person, je 15 m² für jede weitere Person), wobei nicht mehr in barrierefrei und nicht barrierefrei zu unterscheiden ist. Zusatzwohnflächen können nach den o. a. Vorschriften grundsätzlich nicht anerkannt werden. Ein evtl. notwendiger erhöhter Bedarf (z. B. für Rollstuhlfahrer) ist jedoch im Rahmen einer Einzelfallentscheidung entspr. § 9 SGB XII zu prüfen und ggf. anzuerkennen.

Inwieweit zukünftig jedoch die Wohnraumnutzungsbestimmungen (50 m² für Alleinstehende bzw. die erste Person und je 15 m² für jede weitere Person) anzuwenden sind, bleibt ersten Entscheidungen der Sozialgerichte vorbehalten. Im Übrigen verweise ich auf meine Rundverfügung Nr. 03.1/2010 v. 11.03.2010.

- 22.12 Grundsätzl. sind zwar nach einem Urteil d. BSG v. 18.06.08 -B 14/11b AS 61/06 R- die Kosten der Unterkunft entsprechend der Anzahl der Bewohner aufzuteilen (Kopfanteile). Die Kopfanteile gelten auch für Auszubildende (BAföG- und Ausbildungsbeihilfe-Berechtigte), die ggf. einen eigenen Anspruch nach §§ 22 Abs. 7 SGB II haben. Bei Wohngemeinschaften (keine Bedarfsgemeinschaften) bzw. bei Behinderten, für die zusätzlicher Wohnraum anerkannt wird, ist jedoch folgendes zu beachten:

22.12.1 Wohngemeinschaften

Nach dem Urteil des BSG v. 18.06.08 zum SGB II ist zunächst zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Annahme einer Bedarfs-/Haushaltsgemeinschaft im Sinne des § 7 Abs. 3 SGB II vorliegen oder ob lediglich eine Wohnung gemeinsam genutzt wird. Liegt eine Bedarfs-/Haushaltsgemeinschaft nicht vor, ist eine leistungsberechtigte Person als „allein stehend“ anzusehen. Im Gegensatz zu einer Bedarfsgemeinschaft wird nämlich bei einer Wohngemeinschaft jeweils einem Bewohner ein Recht zur alleinigen Nutzung eines Teils des Wohnraums eingeräumt; nur ein Teil der Wohnung, zumeist Flur, Küche, Bad, werden gemeinschaftlich genutzt. Die gemeinsame Nutzung von Räumen rechtfertigt keinen Abschlag von der angemessenen Quadratmeterzahl. Sofern also keine besonderen vertraglichen Abreden bestehen, sind die tatsächlichen Wohnkosten ggf. nach Kopffzahl aufzuteilen.

Den Ausführungen des o. a. Urteils folgend, kann also z. B. bei einer aus 2 Personen bestehenden Wohngemeinschaft eine 94 m² große Wohnung als angemessen berücksichtigt werden, da auf jeden Bewohner eine Höchstwohnfläche von 47 m² entfällt; Voraussetzung ist dann nur noch die Prüfung der angemessenen Kosten.

Leben in einer Unterkunft allerdings z. B. 3 Personen, die zusammen eine Bedarfsgemeinschaft bilden (z. B. Ehepaar mit Kind) und eine weitere Person, die nicht der Bedarfs-/Haushaltsgemeinschaft zuzurechnen ist, kann eine Wohnfläche von höchstens 124 m² (77 m² für die Bedarfsgemeinschaft, 47 m² für die 4. Person) anerkannt werden.

22.12.2 Behinderte

Wegen einer vorliegenden Behinderung eines Mitbewohners zusätzlich anerkannter Wohnraum stellt jedoch eine Besonderheit dar, der Rechnung zu tragen ist; d. h., dass die Kosten für die zusätzlich anerkannte Wohnfläche ausschließlich der / dem Behinderten zuzurechnen sind.

Beispiel 1:

2-Personen-Haushalt, eine Person ist behindert (Rollstuhlfahrer). Als Wohnfläche können 62 m² zzgl. 15 m², max. also 77 m², anerkannt werden.

- a) Ist der angemietete Wohnraum tatsächlich 77 m² groß, entfallen
- | | |
|--------------------------------|---|
| auf Person 1 (nicht behindert) | 31 m ² (Hälfte v. 62 m ²), |
| auf Person 2 (behindert) | 46 m ² (31 m ² + 15 m ²). |
- Die KdU sind also prozentual aufzuteilen.

- b) Der angemietete Wohnraum ist 70 m² groß und wie folgt aufzuteilen:
 Person 1 (nicht behindert) 31 m² (w. o.),
 Person 2 (behindert) 39 m² (31 m² + 8 m²).
 Auch hier sind die Kosten der Unterkunft zwischen Person 1 und Person 2
 prozentual aufzuteilen.
- c) Ist die Wohnung trotz der Behinderung eines Bewohners nicht größer als max.
 62 m², bleibt es bei der hälftigen Aufteilung der Unterkunftskosten.

Beispiel 2:

5-Personenhaushalt, eine Person behindert (Rollstuhlfahrer). Als Wohnfläche können
 107 m² zzgl. 15 m², insgesamt also max. 122 m², anerkannt werden.

Ist die angemietete Wohnung 110 m² groß, ist folgende Aufteilung vorzunehmen:

Personen 1 – 4 (nicht behindert) je 21,4 m² (1/5 v. 107 m²),
 Person 5 (behindert) 24,4 m² (21,4 m² + 3 m²).

Die Kosten der Unterkunft sind dementsprechend prozentual aufzuteilen.

22.12.3 Sofern für behinderte Menschen Mehrkosten für Neben- und Heizkosten gefordert
 werden, ist eine Einzelfallentscheidung zu treffen, die den besonderen Bedürfnissen
 Rechnung trägt.

So könnten **beispielsweise** bei einem 3-Personen-Haushalt, in dem eine behinderte
 Person lebt, derartige Kosten zur Hälfte auf die/den Behinderten und die andere Hälfte
 auf die übrigen beiden Personen in der Haushaltsgemeinschaft angerechnet werden.
 Eine weitere Möglichkeit wäre, die durchschnittlichen Kosten für einen 2-Personen-
 Haushalt zu ermitteln und diese bei den nicht behinderten Personen anzurechnen,
 wobei die restlichen Kosten dann in voller Höhe bei der/dem Behinderten
 berücksichtigt werden müssten.

Grundmiete

- 22.13 Die Grundmiete kann bis zur Höhe der sich aus Anl. 2 ergebenden Höchstbeträge, die sich an den örtlichen Gegebenheiten orientieren, anerkannt werden.

Dies kann dazu führen, dass für kleinere Wohnungen ein höherer Quadratmeterpreis anerkannt werden kann, wenn die Grundmiete insgesamt nicht den nach den örtlichen Gegebenheiten anerkannten Höchstbetrag überschreitet (*zu beachten ist hier aber, dass es sich um eine menschenwürdige Wohnung handelt und kein Mietwucher vorliegt!*). Für größere Wohnungen kann im Umkehrschluss eine größere Wohnfläche anerkannt werden, wenn der Höchstbetrag für die Grundmiete nicht überschritten wird. **Allerdings sind die Richtlinien zur Produkttheorie (s. Rd.-Nr. 22.17) zwingend zu beachten** (s. auch Nr. 5 der Anl. 3)!

Hinsichtlich einer Kostenübernahme für behindertengerechte (barrierefreie), im Ausnahmefall auch für altersgerechte Wohnformen ist zur Vermeidung evtl. notwendig werdender Heimpflegekosten im Einzelfall in Bezug auf Wohnungsgröße (s. Rd.-Nr. 22.11) und Wohnungskosten unter ausführlicher Begründung zu entscheiden. Bzgl. der Kosten darf die Grundmiete im Sinne des Absatzes 1 dieser Randnummer um höchstens 80 v.H. überschritten werden. Dabei ist auch unbedingt darauf zu achten, dass Betreuungs- und / oder Pflegekosten in der Gesamtmiete enthalten sein können, die im Rahmen der Unterkunftskosten **nicht** zu übernehmen sind; falle4n derartige Kosten an, ist hier eine gesonderte Prüfung erforderlich.

Bei Mieterhöhungen ist zunächst die mietrechtliche Berechtigung zu prüfen. Ggf. ist der Hilfebedürftige an seinen Vermieter zu verweisen (Selbsthilfeverpflichtung).

Möblierungszuschläge

- 22.13.1 Möblierungszuschläge sind zu übernehmen, soweit nicht die Angemessenheitsgrenze für die Kosten der Unterkunft überschritten wird.

Betriebskosten (ohne Heizung)

- 22.14 Diese Kosten sind entsprechend Anl. 2 anzuerkennen.
Als Betriebskosten können grundsätzlich jedoch **nicht** die Kosten für Kabelanschluss (s. aber Rd.-Nr. 22.15), Verköstigung, Beleuchtung der Wohnung, Bedienung, Wäsche u. ä. anerkannt werden. **Auch bei den Betriebskosten sind die Hinweise zur Produkttheorie (Rd.-Nr. 22.17) zwingend zu beachten!**
- 22.15 Stehen jedoch Gebühren für **Kabelanschluss oder SAT-Antennen-Anlagen** nicht zur Disposition des Hilfeempfängers, kann er sie also nicht im Einvernehmen mit dem Vermieter als Mietnebenkosten ausschließen, so gehören sie nicht zu den persönlichen Bedürfnissen des Hilfeempfängers, sondern sind Kosten der Unterkunft (Urteil des BVerwG v. 28.11.2001, Az.: 5 C 9.01 -NDV-RD 3/2002, S. 37-).
Entsprechend ist auch zu verfahren bei Kosten für **Freizeiteinrichtungen**, die zum Teil in größeren Wohnanlagen vorhanden sind.
- 22.16 Für Empfänger von SGB II-Leistungen sind Garagen- bzw. Stellplatzkosten zusätzlich zur Grundmiete in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie in direkter Verbindung mit einem Wohnungsmietvertrag stehen (Rd.-Nr. 22.17 beachten!).

Produkttheorie

(s. BVerwG, zuletzt Urteil v. 28.04.2005 -5 C 15.04- (NDV-RD 2005, S. 109 f.)

- 22.17 Im Rahmen der Produkttheorie ist zu beachten, dass die **Gesamtkosten für Grundmiete und Betriebskosten (ohne Heizkosten, die separat zu berechnen sind) insgesamt nicht den -gemeinsamen- Höchstbetrag überschreiten** dürfen. In sofern ist also eine Überschreitung des Höchstbetrages für die Grundmiete oder die Betriebskosten zulässig, wenn demgegenüber die andere Einzelposition entsprechend niedriger ist (s. Anl. 3). Diese Regelung ist auch von besonderer Bedeutung bei evtl. Nebenkostennachforderungen.

Wird die Gesamtmiete allerdings unter Berücksichtigung dieser Kosten unangemessen (*es ist eine Überprüfung bei jeder Betriebskostenabrechnung erforderlich!*), ist die / der MieterIn aufzufordern, sich um angemessenen Wohnraum zu bemühen bzw. ggf. ihr / sein Verbrauchsverhalten zu ändern.

Es ist auch darauf zu achten, dass nicht durch Übernahme unrealistisch zu niedrig angesetzter Betriebskosten zukünftig unangemessene Gesamtkosten entstehen!

Bei Ausschöpfung der Höchstbeträge für Betriebs- und Heizkosten zum Zeitpunkt der Antragstellung ist die / der Leistungsberechtigte im Bescheid darauf hinzuweisen, dass Nebenkostennachforderungen nicht übernommen werden können.

Heizkosten

a) lfd. mtl. Pauschalleistungen an Dritte

22.18 Aufgrund der aktuelleren Rechtsprechung, u. a. des LSG NRW v. 23.05.2007 - L 20 B 77/07 AS ER -, wird darauf hingewiesen, dass in aller Regel die Abschlagszahlungen an den Vermieter bzw. das Energieversorgungsunternehmen als angemessen zu berücksichtigen sind; dies gilt dann auch für Nachforderungen aus Nebenkostenabrechnungen.

Dennoch ist es angebracht, eine „Nichtprüfungsgrenze“ festzusetzen, um unwirtschaftlichem Heizverhalten vorzubeugen. Grundsätzlich können hierbei für alle Energiearten bis zu **1,20 EUR/m² anerkannter Wohnfläche** berücksichtigt werden. Aufgrund der gestiegenen und wohl noch steigenden Energiekosten können Abweichungen nach oben um bis zu 20 v.H., also bis zu **1,45 EUR/m² Wohnfläche** berücksichtigt werden, sofern ein offensichtlich unwirtschaftliches Verhalten des/der Leistungsberechtigten nicht erkennbar ist.

Werden Heizkosten (ohne Warmwasserkosten) verlangt, die den Betrag von 1,45 EUR/m² Wohnfläche übersteigen, sind die Gründe hierfür zu ermitteln, wobei der/die Leistungsberechtigte auf die Mitwirkungspflicht nach § 60 SGB I hinzuweisen ist.

Gründe können z. B. liegen

- im Bauzustand der Wohnung,
- in der Lage der Wohnung im Gebäude,
- in der Wohnungsgröße,
- in der Geschosshöhe,
- in der Wärmeisolierung des Gebäudes,
- im Wirkungs- und Wertungszustand der Heizungsanlage,
- in der Energieart,
- in den Energiepreisen,
- in persönlichen Verhältnissen wie z. B. erhöhtem Wärmebedarf bei Alter oder Krankheit und dem tatsächlichen Aufenthalt in der Wohnung tagsüber (Erwerbs- oder Nichterwerbstätigkeit).

Kann eine nachvollziehbare Begründung nicht gegeben werden, dürften Indizien für ein unwirtschaftliches Verhalten vorliegen, so dass bei entsprechendem schriftlichen Hinweis zukünftig nur noch der o. a. Höchstbetrag übernommen werden kann.

Mit Bezug auf die amtliche Begründung zum vergleichbaren § 29 SGB XII wird nochmals darauf hingewiesen, dass sich die Heizkosten an der tatsächlichen Wohnungsgröße orientieren, soweit diese im Rahmen der als angemessen anerkannten Wohnfläche liegt.

22.18.1 Vermehrt sind in der mtl. zu entrichtenden Heizungskostenvorauszahlung auch die **Energiekosten** der **Warmwasserbereitung** untrennbar enthalten. Da derartige Kosten als Bestandteil des notwendigen Lebensunterhaltes durch die Regelsätze abgegolten sind, ist die Heizkostenvorauszahlung um den nach Anl. 9 zu ermittelnden Betrag zu kürzen. Bei der jährlich vorzulegenden Heizkostenabrechnung ist entsprechend zu verfahren.

Auch wenn die Heizkostenabrechnung einen konkreten Anteil für Warmwasserkosten ausweist, kann nur der nach Abs. 1 S. 2 dieser Richtlinie zu ermittelnde Betrag in Abzug gebracht werden.

Sofern die Kochenergie ebenfalls über die Heizung laufen sollte, sind hierfür nach einem Vergleichsvorschlag des LSG Niedersachsen-Bremen etwa ein Sechstel der gesamten Haushaltsenergie anzusetzen.

Bei den ab dem 1.07.2009 geltenden Regelsätzen ergeben sich dementsprechend folgende Anteile (*siehe auch ZfF 3/2010, S. 49 ff*):

Regelsatz:	359,00 €	323,00 €	287,00 €	251,00 €	215,00 €
Anteil Kochenergie:	3,60 €	3,24 €	2,88 €	2,52 €	2,16 €

b) selbst zu beschaffende Brennstoffe - für Zentralheizungen -

22.19 Sofern eine Wohnung/ein Haus zentral beheizt wird, fallen Heizkosten nur bei Bedarf an, d. h., dass kein Brennstoff mehr vorhanden sein darf bzw. der noch vorhandene Brennstoff in kürzester Zeit verbraucht sein wird.

In diesen Fällen ist analog entsprechend zentral beheizter Mietwohnungen (Rd.-Nrn. 22.18 u. 22.18.1) unter Berücksichtigung der Wohnungsgröße und der Heizart zu verfahren.

Ist die Dauer des Leistungsbezugs nicht absehbar, ist der **Jahresbedarf** zu ermitteln und bei Antragstellung in einer Summe auszuführen. Ist allerdings eine kürzere Dauer des Leistungsbezuges absehbar, ist nur der entsprechend anteilige Jahresbedarf zu bewilligen und auszuführen.

Bei Wiederholungsanträgen sind die Brennstoffrechnungen/Quittungen aus dem vorherigen Bedarfszeitraum einzusehen und Kopien zur Akte zu nehmen.

c) selbst zu beschaffende Brennstoffe - für Einzelöfen -

22.20 Wird eine Wohnung/ein Haus nur über Einzelöfen beheizt, fallen in der Regel Heizkosten nicht lfd., sondern nur während der Heizperiode an; der Bedarf ist dann durch eine einmalige Leistung zu decken. Dabei ist das Maß des Notwendigen zu beachten. Daraus folgt, dass die Bereitstellung von Heizmaterial zur Beheizung sämtlicher Räume der Wohnung bzw. des Hauses grundsätzlich nicht vertretbar ist. Im Regelfalle sind Einzelöfen aber ohnehin nicht in allen Wohnräumen vorhanden.

22.20.1 Für die Bemessung der Hilfe ist davon auszugehen, dass im Regelfall die Beheizung der gleichen Wohnfläche notwendig und ausreichend ist, wie sie der Bedarfsermittlung – vergl. Rd.-Nr. 22.25 – zugrunde liegt (*Haushalte mit 1 - 2 Personen = 25 m², mit 3 - 4 Personen = 32 m², 5 und mehr Personen = 44 m²*).
Die Regelungen der Rd.-Nr. 22.26 gelten entsprechend.

22.21 Anspruchsberechtigt sind Personen,

- ⇒ welche im lfd. - ergänzenden – Bezug von Leistungen nach dem SGB II stehen,
- ⇒ die zwar keine lfd. Leistungen benötigen, jedoch aus eigenen Kräften und Mitteln den Heizbedarf nicht oder nicht voll decken können. Einkommensüberhänge, die während der Heizperiode anfallen, sind von den erforderlichen Heizkosten abzusetzen.

Beispiel:

Heizkostenbedarf für die Heizperiode (s. Rd.-Nr. 22.23):	1.200 €
mtl. Einkommensüberhang = 30 € x 7 Monate bei rechtzeitiger	
Antragstellung (Rd.-Nrn. 22.24 beachten!):	<u>/.</u> 210 €
auszuzahlende Heizkostenpauschale:	990 €

22.22 Als Bedarfszeitpunkt gilt der Monat Oktober (*Beginn der Heizperiode*) oder der Antragsmonat bei späterer Antragstellung. Ergibt sich nach Ermittlung des Eigenanteiles eine Beihilfe von weniger als 5 €, ist die Hilfe wegen Geringfügigkeit nicht auszuzahlen.

Außerhalb der Heizperiode gestellte Anträge sind bis zu Beginn der Heizperiode zurückzustellen.

22.23 Die Heizperiode beträgt 7 Monate und umfasst die Zeit vom **1.10.** eines Jahres bis zum **30.04.** des folgenden Jahres.

22.24 Die Berechnung hat ab dem 1. des Antragsmonats zu erfolgen. Der volle Hilfebetrag ist also nur zu gewähren, wenn der Antrag bis spätestens zum 31.10. eines Jahres gestellt ist. Bei späterer Antragstellung ist bzgl. des verstrichenen Teils der Heizperiode eine Kürzung vorzunehmen.

22.25 Der Brennstoffbedarf für eine Heizperiode beträgt im Regelfalle (*auf der Basis von Braunkohlenbrikett*) für Haushalte mit

1 – 2 Pers. (25 m²)	3 – 4 Pers. (32 m²)	5 u. mehr Pers. (44 m²)
35 Ztr.	45 Ztr.	60 Ztr.

Hierbei sind die ortsüblichen Preise zu berücksichtigen!

Bzgl. Heizöl können die Tagespreise bei den örtlichen Händlern oder auch im Internet unter „www.myoil.de“ abgefragt werden.

22.26 Liegen besondere Verhältnisse vor (z. B. *feuchte oder besonders kalte Wohnung, Raumhöhe von mehr als 3 m, erhöhtes Wärmebedürfnis infolge von Krankheit*), kann hiervon je nach Lage des Einzelfalles abgewichen werden. Evtl. Abweichungen sind aktenkundig zu machen und zu begründen.

Die im Einzelfall ggf. erforderliche Bedarfsberechnung für andere Brennstoffarten ist anhand der Heizwertübersicht (s. Anl. 4) vorzunehmen. Für den Hilfebedarf gelten hier die ortsüblichen Verbraucherpreise zum Bewilligungszeitpunkt.

22.27 Bei der Bedarfsermittlung ist von der Gesamtzahl der zum Haushalt gehörenden Personen auszugehen. Gehören dem Haushalt Personen an, die keine Transferleistungen erhalten, ist der Bedarf entsprechend zu kürzen.

22.28 *-unbesetzt-*

Rückzahlungen und Guthaben

22.29 Nach dem § 22 Abs. 1 S. 4 SGB II mindern Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen.

Sinn und Zweck der Vorschrift ist es, die Anrechnung der Rückzahlungen und Guthaben über § 11 SGB II zu vermeiden. Denn würden die Beträge als Einnahmen nach § 11 SGB II berücksichtigt, müssten sie primär auf Leistungen der BA angerechnet werden, obwohl die überzahlten Beträge von den kommunalen Trägern zuvor erbracht worden sind.

Sofern die Rückzahlung zeitnah mitgeteilt wurde, ist per Änderungsbescheid für die Zukunft eine entsprechende Anrechnung der Beträge vorzunehmen.

Hat der Berechtigte jedoch erst verspätet die Rückzahlung angezeigt, so ist ein Vorgehen per Änderungsbescheid für die Vergangenheit **nicht** möglich. Vielmehr ist hier per Aufhebungs- und Rückforderungsbescheid für die Vergangenheit zu verfahren. Bei der Aufhebung der Rückforderung von Leistungsbewilligungen ist das Vorliegen der Voraussetzungen der §§ 45, 48 SGB X im Einzelnen sorgfältig zu prüfen.

Es sind somit nur solche Rückzahlungen und Guthaben erfasst, die dem Bereich der Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind. Dies sind insbesondere Positionen, die sich nach Abrechnung bei Heizkosten- und Betriebskostenvorauszahlungen ergeben. Dabei sind die Anteile für Heizkosten bzw. Betriebskosten jeweils getrennt zu ermitteln.

Nicht erfasst sind damit:

- Rückzahlungen von Mietkautionen,
- Anteile, die nach § 22 Abs. 1 S. 4 SGB II auf die Haushaltsenergie entfallen,
- Anteile, die andere Regelbedarfe betreffen und bereits aus den Unterkunfts- und Heizkosten herausgerechnet werden mussten,
- Anteile, welche zwar zu den Kosten der Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die jedoch infolge von Sanktionen oder aufgrund von Unangemessenheit der Unterkunfts- und Heizkosten nicht bzw. nur teilweise gewährt wurden.

Die den Bedarf mindernde Anrechnung erfolgt erst auf die Aufwendungen, die einen Monat nach der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehen. Übersteigen die Rückzahlungen oder Guthaben die üblichen Aufwendungen, so kann der überschüssige Teil mit den Aufwendungen in den Folgemonaten verrechnet werden. Darüber hinaus können die Aufwendungen unabhängig von der Art der Aufwendungen, für die die Rückzahlung oder die Gutschrift erfolgt ist, gemindert werden.

Nachforderungen von Neben- und Heizkosten

Allgemeines

22.30 Vermieter können Nachzahlungsbeträge regelmäßig nur bis spätestens zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraumes geltend machen (§ 556 Abs. 3 BGB). Hierbei handelt es sich um eine Ausschlussfrist, nach der nicht mehr nachgefordert werden kann.

Ausnahme: Der Vermieter hat die Verspätung nicht zu vertreten.

22.30.1 Nebenkosten aus einer früheren Wohnung sind vom Leistungsträger des Zuzugsortes unter Anwendung der Regelungen zu Rd.-Nr. 22.31 dieser Richtlinien zu übernehmen (s. Urteil des BVerwG v. 04.02.1988 - 5 C 89/85, veröffentl. in FEVS Bd. 37, S. 177).

Diese Regelung ist auch bei einem Wohnungswechsel innerhalb des Rhein-Erft-Kreises anzuwenden.

Nachforderungen bei Empfängern lfd. Grundsicherungsleistungen

22.31 Nachzahlungsbeträge für angemessenen als auch für in der Vergangenheit anerkannten unangemessenen Wohnraum, die sich aus Neben- und Heizkostenabrechnungen ergeben, sind bei Empfängern laufender Grundsicherungsleistungen zu übernehmen. Rechtsgrundlage hierfür ist § 22 Abs. 1 SGB II.

Übersteigen die Nebenkosten (**ohne** Heizkosten) einen angemessenen Umfang (= nicht mehr von der Produkttheorie abgedeckt -Rd.-Nr. 22.17-), sind sie zur Vermeidung einer Beschränkung der Regelbedürfnisse gleichwohl zu übernehmen.

In diesen Fällen ist jedoch nachdrücklich in schriftlicher Form auf ein wirtschaftlicheres Verhalten hinzuweisen. Bei fortgesetztem unwirtschaftlichem Verhalten sind nur noch die wirtschaftlich angemessenen Beträge zu übernehmen.

Nachzahlungen für Heizkosten können immer nur im angemessenen Umfang (s. Rd.-Nr. 22.18) anerkannt werden. Darüber hinausgehende Nachforderungen sind nicht zu übernehmen.

Rückzahlungsbeträge sind bei bekannt werden in Anspruch zu nehmen.

Nachforderungen von nicht im laufenden Leistungsbezug stehenden Personen

- 22.32 Neben- und Heizkostennachforderungen, die innerhalb eines Monats nach Zugang der Neben- und Heizkostenabrechnung geltend gemacht werden, sind unter den Voraussetzungen der Rd.-Nr. 22.31 im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II abzuwickeln. Ein Leistungsanspruch ist gegeben, wenn die Gegenüberstellung des Einkommens im Antragsmonat mit dem um die Nebenkosten angereicherten Bedarf einen Leistungsanspruch ergibt.

Werden Anträge nicht innerhalb der vorgenannten Frist gestellt, kann entspr. § 22 Abs. 5 SGB II keine Leistungsgewährung nach diesem Gesetz erfolgen, da sie dann Schulden darstellen.

Eine Übernahme von Schulden ist jedoch i. R. d. § 34 SGB XII zu prüfen.

Übernahme von Mietschulden

- 22.33 Nach § 22 Abs. 5 S. 1 SGB II **können** in Fällen, in denen ein **laufender** Anspruch auf Leistungen zum Lebensunterhalt besteht („sofern Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden“) auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist.

(aus „SGB II und SGB XII für Studium und Praxis“ -2. Auflage- von Gunkel, Westerhelweg, Große, Wellemeier)

Eigenheime

22.34 Es ist grundsätzlich eine Vermögensprüfung gem. § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II vorzunehmen und aktenkundig zu machen; soweit erforderlich, ist die Prüfung ggf. jährlich zu wiederholen.

22.34 a Wohnen Hilfesuchende bzw. Leistungsberechtigte im eigenen Einfamilienhaus oder einer ihnen gehörenden Eigentumswohnung, so treten an die Stelle der Miete die notwendigen Aufwendungen. Als Maßstab für die angemessenen Aufwendungen kann die den Familienverhältnissen entsprechend angemessene Wohnungsmiete gelten.

Im Gegensatz zur Regelung des § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II ist Zweck der Regelung nicht der Schutz der Immobilie als Vermögensgegenstand, sondern allein der Schutz der Wohnung im Sinne der Erfüllung des Grundbedürfnisses Wohnen und als räumlicher Lebensmittelpunkt.

22.35 Sofern ein Mehrfamilienhaus ausnahmsweise nicht als Vermögen einzusetzen ist, gelten als Kosten der Unterkunft die Aufwendungen, die auf den Teil der von der oder dem Hilfesuchenden genutzten Wohnung entfallen. Die auf den übrigen Teil des Hauses entfallenden Aufwendungen sind bei der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung anzusetzen.

Für die Ermittlung der Aufwendungen ist eine entsprechende Erklärung aufzunehmen. Das Muster lt. Anl. 8: „*Erklärung über Einkünfte und Aufwendungen bei Haus- und Wohneigentum*“ kann hierfür verwendet werden.

22.36 Im Hinblick auf den **Erhaltungsaufwand** (Instandhaltung) ist die Berücksichtigung einer entsprechenden Pauschale gesetzlich nicht vorgesehen und entspricht auch rechtssystematisch nicht dem Prinzip einer bedarfsorientierten Hilfe. Die anzuerkennenden Unterkunftskosten beziehen sich in diesem Zusammenhang lediglich auf den konkret entstandenen bzw. bestehenden Erhaltungsaufwand unter Beschränkung auf das unbedingt Erforderliche (nicht aber auf wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen). Entsprechende Kosten sind grundsätzlich vor Beginn der Maßnahme zu beantragen. Zeitlich nicht aufschiebbare Maßnahmen sind im Einzelfall im Nachhinein zu entscheiden.

Bei Eigentumswohnungen ist allerdings die nach Miteigentumsanteilen zu zahlende Instandhaltungsrücklage als Unterkunftskostenbedarf zu berücksichtigen, da der Eigentümer zur Zahlung verpflichtet ist.

(Abs. 1 S. 1 u. 2 und Abs. 2 aus „SGB II und SGB XII für Studium und Praxis“ von Gunkel, Westerhelweg, Grosse, Wellemeyer)

Wird neben der Rücklage für den Erhaltungsaufwand ein weiterer Betrag für eine zusätzliche Rücklagenbildung geltend gemacht, kann diese nicht berücksichtigt werden.

Hinweis:

Vorstehende Regelung findet keine Anwendung im SGB XII, da hier eine Erhaltungsaufwandspauschale berücksichtigt werden kann (§ 7 Abs. 2 der VO zu § 82 SGB XII).

- 22.37 Tilgungsleistungen, die mit der Errichtung oder dem Erwerb eines Hauses in Verbindung stehen, sind als Darlehen in der nachgewiesenen Höhe zu übernehmen, soweit sie einen angemessenen Umfang nicht übersteigen. Als Orientierungshilfe für die Angemessenheit dienen die Ausführungen zu Rd.-Nr. 22.10.
- 22.38 Das BSG hat in seiner aktuellen Rechtsprechung (Urteil v. 18.06.2008 - B 14/11b AS 67/06 R -) die bisherige Auffassung aufgegeben, dass Tilgungsleistungen ausnahmslos nicht als Zuschuss gewährt werden könnten. Der Grundsatz, dass die Übernahme von Tilgungsleistungen als Kosten der Unterkunft nicht in Betracht kommt, weil das ALG II nicht dazu dienen könne, Vermögensaufbau zu betreiben, ist dahingehend einzuschränken, dass der Grundsicherungsträger im Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz auch bei einem Eigentümer von selbst genutztem Wohneigentum von angemessener Größe die Kosten zu übernehmen hat, die er unter vergleichbaren Voraussetzungen für eine angemessene Mietwohnung tragen würde. Es könne davon ausgegangen werden, dass bei einer relativ geringen Belastung durch Darlehenszinsen und einer vergleichsweise hohen Tilgungslast das selbst genutzte Wohneigentum bereits weitgehend finanziert ist und es deshalb nicht um den Aufbau, sondern um den Erhalt bereits bestehender Vermögenswerte geht.

Ergibt sich aus der Hauslastenberechnung (ohne Tilgungskosten) und den Kosten einer angemessenen Mietwohnung eine Differenz, können Tilgungskosten bis zur Höhe dieser Differenz als Beihilfe übernommen werden. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass eine Unvermeidbarkeit der Tilgungsleistungen zur Erhaltung des Wohneigentums gegeben sein muss, d. h., dass alle Möglichkeiten zur Aussetzung oder Verminderung der Tilgungsleistung (Tilgungsaussetzung, -herabsetzung oder -streckung) ausgeschöpft sein müssen.

22.38.1 Nicht zu den Unterkunftskosten gehören hingegen Tilgungsbeiträge für ein Darlehen, das zum Erwerb oder Bau einer nicht angemessenen Immobilie aufgenommen wurde (*mögl. ist jedoch d. Gewährung eines zinsfreien Darlehens gem. § 22 Abs. 5 SGB II*) da ein Vermögensaufbau der Leistungsberechtigten nicht mit dem Zweck der steuerfinanzierten Leistung der Grundsicherung vereinbar ist, soweit die Kosten die Aufwendungen einer vergleichbaren angemessenen Mietwohnung übersteigen.

Gleiches gilt für

- Leibrentenleistungen für den Erhalt der Unterkunft,
- Beiträge zur Lebensversicherung für die Finanzierung eines Immobilienerwerbs,
- Anschluss- bzw. Anliegerbeiträge für Wasser, Abwasser und Straßen,
- Ausgaben für Verbesserungen des Wohnkomforts,
- notwendige größere Sanierungsmaßnahmen wie z. B. Heizungs- oder Dacherneuerung.

Kautionskosten, Geschäfts- u. Genossenschaftsanteile, Vermittlungsgebühren

- 22.39 Zu den Wohnungsbeschaffungskosten **für angemessenen Wohnraum** gehört auch die Zahlung einer Mietkaution. Dem gleichzusetzen sind auch Geschäfts- und Genossenschaftsanteile. Ebenfalls den Wohnungsbeschaffungskosten zuzurechnen sind evtl. erforderlich gewordene Vermittlungsgebühren. Für die Zusicherung der Übernahme einer Mietkaution ist der **zukünftige** (kommunale) Träger zuständig.

Die Kostenübernahme von Kautionen hat unter Beachtung des § 551 Abs. 2 i.V.m. Abs. 4 BGB in drei gleichen Raten zu erfolgen, wobei ohne abweichende Vereinbarung die erste Rate i.H.v. einem Drittel der vereinbarten Kautions zu Beginn des Mietverhältnisses (der vertragsgemäße Zeitpunkt der Überlassung) fällig ist.

Zu beachten ist, dass die Zahlung einer Mietkaution vor dem Einzug zu den Wohnungsbeschaffungskosten nach § 22 Abs. 3 S. 1 u. 2 SGB II gehört, für deren Übernahme eine Zusicherung erforderlich ist. Andererseits ist die Zahlung der Mietkaution für eine bereits bezogene Wohnung kein entsprechender Fall, sondern gehört zu den Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 S. 1 u. 2 SGB II. Sie sind auch ohne vorherige Zusicherung zu übernehmen, soweit der Umzug erforderlich war. Im letzteren Fall kann der Anspruch bei einem nicht erforderlichen Umzug aber gem. § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II beschränkt sein.

§ 22 Abs. 3 S. 3 SGB II stellt klar, dass die Mietkaution im Regelfall als Darlehen erbracht werden soll; eine Tilgung durch eine mtl. Aufrechnung ist nicht statthaft, da es sich bei einem Mietkautionsdarlehen nicht um ein Darlehen im Sinne des § 23 Abs. 1 SGB II handelt; die Voraussetzungen der Aufrechnung im Sinne des § 51 SGB I liegen regelmäßig nicht vor.

- 22.40 Darlehen, zuzüglich eventueller Dividende, werden fällig nach Wegfall der Bedürftigkeit (*sobald also im Leistungsbezug stehende Personen in der Lage sind, die Anteile aus eigenem Einkommen und Vermögen zu zahlen*) oder bei Aufgabe der Wohnung. Im entsprechenden Bescheid ist zusätzlich die Ermächtigung für den Anteilsgläubiger (VermieterIn) zur unmittelbaren Rückzahlung an die hilfeführende Stelle aufzunehmen.

Sollte die/der HilfeempfängerIn allerdings **auf freiwilliger Basis** bereit sein, die Kautions / Geschäfts- und Genossenschaftsanteile **während des Hilfebezuges** zurückzuzahlen, ist dies zu ermöglichen und in einer Verhandlungsniederschrift zu dokumentieren; hierbei handelt es sich nicht um eine Abtretungserklärung im Sinne der Rd.-Nr. 22.41. Nach Erstattung des Darlehens ist die/der VermieterIn über den Wegfall des Zahlungsanspruchs der hilfeführenden Stelle zu informieren.

22.41 Aus der Grundsicherung für Arbeitssuchende gewährte Kautionen / Geschäfts- und Genossenschaftsanteile sind durch Abtretungserklärung (*unter Einschluss des Zinszuwachses*) zu sichern.

Von dem/der VermieterIn ist eine Verpflichtungserklärung zu verlangen (Anl. 5 u. 6).

Durch die Abtretungserklärung verliert der/die MieterIn bei Kautionsstreitigkeiten die Aktivlegitimation; diese kann im Streitfalle wieder hergestellt werden.

Für die Übernahme einer Maklergebühr ist Voraussetzung, dass es Hilfesuchenden nicht möglich ist, eine angemessene Wohnung zu erhalten und dass **vor** Einschaltung des Maklers eine Kostenübernahme der hilfegewährenden Stelle zugesichert wurde.

22.42 Soweit ein(e) VermieterIn statt einer Kautionszahlung eine Garantieerklärung akzeptiert, ist das Formular lt. Anl. 7 zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass bei Einstellung der Hilfestellung die Garantieerklärung zu widerrufen ist.

Übernahme von Schulden

22.43 Zum Zweck der Vermeidung von Wohnungslosigkeit können im Einzelfall Mietschulden oder auch Energie-/ Wasser-/ Heizkostenrückstände durch den Leistungsträger übernommen werden. Die Geldleistungen sollen als **Darlehen** erbracht werden. Hieraus folgt, dass nur in atypischen Ausnahmefällen eine Gewährung als **Zuschuss** in Betracht kommt.

22.44 **Für die Übernahme von Schulden müssen folgende Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sein:**

22.44.1 Laufende Leistungen

Schulden nach Abs. 5 können nur übernommen werden, sofern bereits anderweitig 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.

22.44.2 Zweck

Zweck der Schuldenübernahme muss die Sicherung der Unterkunft zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit oder die Behebung einer vergleichbaren Notlage sein. Letzteres ist beispielsweise bei einer faktischen Unbewohnbarkeit der Wohnung wegen einer Energiesperre (Strom, Heizung) der Fall, z. B. bei Hinweis des Energielieferungsunternehmens auf die Berechtigung zur Liefereinstellung und Benennung eines zeitnahen Sperrtermins.

22.44.3 Gerechtfertigte Schuldenübernahme

Eine Rechtfertigung liegt im Standardfall vor, wenn eine drohende Vermieterkündigung wegen Zahlungsrückständen abgewendet werden kann oder sie nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB unwirksam wird.

An der Rechtfertigung fehlt es allerdings, wenn

- die Unterkunft bereits geräumt ist,
- die Räumung auch durch Übernahme der Rückstände nicht mehr abgewendet werden kann,
- es wiederholt zu Rückständen gekommen und kein Selbsthilfewillen erkennbar ist, z.B. bei fehlender Inanspruchnahme von Angeboten der Schuldnerberatung,
- trotz ausreichenden Einkommens Mietrückstände gezielt herbeigeführt werden (Missbrauchsfälle),
- die Leistung zur Sicherung einer nicht kostenangemessenen Unterkunft eingesetzt werden soll (Ausnahmen können bei eingeschränktem Ermessen in Einzelfällen gegeben sein: bspw. Schulkinder mit besonderem Schutzbedürfnis),
- wenn der Hilfebedürftige nicht glaubhaft macht, dass er die Selbsthilfemöglichkeiten zur Beseitigung der Notlage ausgeschöpft hat:
Im Rahmen der Selbsthilfe kann dem Leistungsberechtigten beispielsweise zumutbar sein:
 - sich um einen Vertragsabschluss mit einem anderen Stromanbieter zu bemühen,
 - zivilrechtlich im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes gegen die Energiesperre vorzugehen, wenn die Energiesperre zu Unrecht erfolgt und damit hohe Erfolgsaussichten für ein Obsiegen im Prozess bestehen (nicht aber, in komplizierten Fällen, wenn ein hohes Prozess- und Kostenrisiko vorliegt),
- wenn eine erkennbar „zu hohe“ Forderung vorliegt,
- bei Vorliegen der Möglichkeit, ein Ratenzahlungsangebot des Energieversorgungsunternehmens in Anspruch zu nehmen.

Eine Übernahme von Mietschulden als Darlehen bei Verbleib einer Bedarfsgemeinschaft in einer kostenunangemessenen Wohnung kommt nicht in Betracht.

Die Rechtfertigung entfällt nicht schon deshalb, weil die rückständigen Stromkosten wegen unwirtschaftlichem Verhalten entstanden sind.

Die Kostenübernahme ist insbesondere dann angezeigt, wenn die Mietrückstände durch eine rechtswidrige Ablehnung der Leistungsgewährung durch den Leistungsträger entstanden sind.

Es spricht für eine Übernahme der beim Energieunternehmen aufgelaufenen Stromschulden, wenn der Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende vorher zu geringe Leistungen, insbesondere für Kosten der Unterkunft und Heizung, erbracht hat, und dies zumindest zum Teil ursächlich für das Auflaufen der Schulden war. Je nach Umfang des Verursachungsbeitrages kann sich ergeben, dass für die Tilgung der Schulden ausnahmsweise nicht nur ein Darlehen, sondern ein Zuschuss zu gewähren ist.

Auf die Möglichkeit der Antragstellung nach § 44 SGB X wird in diesem Zusammenhang Bezug genommen.

22.44.4 Einsatz von Schonvermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II

Ist noch Schonvermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II vorhanden, so ist dieses vorrangig zur Tilgung der Schulden einzusetzen. Solange Schonvermögen vorhanden ist, darf keine Schuldenübernahme, auch nicht darlehensweise, erfolgen.

22.45 **Auf der Rechtsfolgenseite räumt § 22 Abs. 5 SGB II Ermessen ein:**

22.45.1 § 22 Abs. 5 S. 1 SGB II: Ermessen

Dem Leistungsträger wird in § 22 Abs. 5 S. 1 SGB II ein Ermessensspielraum eröffnet, den dieser den allgemeinen Regelungen folgend so auszulegen hat, wie es Sinn und Zweck erfordern.

22.45.2 § 22 Abs. 5 S. 2 SGB II: Gebundenes Ermessen

Droht Wohnungslosigkeit, hat der Leistungsträger nur einen engeren Ermessensspielraum in Form des gebundenen Ermessens („sollen“). Hieraus folgt, dass Schulden im Regelfall übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und Wohnungslosigkeit droht.

Definition „drohende Wohnungslosigkeit“: Dem Leistungsberechtigten muss wegen der bestehenden Schulden die Wohnungslosigkeit konkret und zeitnah drohen (bspw. Kündigung durch den Vermieter aufgrund der Mietschulden, anhängige Räumungsklage) und darf nicht anders abwendbar sein. Zu beachten ist, dass der allgemeine Hinweis des Vermieters auf sein Kündigungsrecht nicht ausreicht. Vielmehr ist notwendig, dass eine Kündigung des Vermieters vorliegt.

Information bei Räumungsklage

- 22.46 Zweck der gesetzlich geregelten Mitteilungspflicht der Amtsgerichte ist es, Obdachlosigkeit vorzubeugen und dem Leistungsträger die Prüfung zu ermöglichen, ob die Kündigung des Mietvertrages noch durch eine Schuldenübernahme abgewendet werden kann.

Denn eine vom Vermieter wegen Zahlungsverzuges ausgesprochene Kündigung (§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB) wird unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit (Zustellung der Klageschrift an den Beklagten) seines Räumungsanspruches hinsichtlich der fälligen Miete befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB).

Der SGB II-Träger wird tätig, wenn ein Leistungsempfänger von der Kündigung und Räumungsklage bedroht ist, weil er nicht rechtzeitig den Leistungsträger von seinen Wohnungsproblemen unterrichtet hat.

Die Information des Amtsgerichts löst keine Rechtswirkungen oder Handlungspflichten des Grundsicherungsträgers aus. Allerdings ist in jedem Falle die örtliche Ordnungsbehörde über die Räumungsklage zu informieren.

Die Mitteilung ersetzt nicht das Antragsersfordernis, das auch für Leistungen nach § 22 Abs. 5 SGB II vorauszusetzen ist.

Vergleichbare Notlagen

- 22.46 Eine vergleichbare Notlage liegt z.B. vor, wenn Hilfesuchende **Schulden** für Heizkosten oder aus dem Bezug von Strom, Gas, Wasser usw. haben (s. auch Rd.-Nr. 22.43).
- 22.47 Bei Strom**schulden** handelt es sich nur um eine vergleichbare Notlage, wenn bereits konkret eine Stromsperre eingetreten ist oder unmittelbar bevorsteht (s. Urteil OVG Münster v. 28.04.1999 - 24 A 4785/97 -).
- Ansonsten sind Stromkosten grundsätzlich nicht zu übernehmen, da sie im Regelsatz enthalten sind.
- 22.48 Stromkostennachforderungen aus einer Endabrechnung sind, sofern die mtl. geforderten Abschläge regelmäßig geleistet wurden, bei dem Grunde nach SGB II-Berechtigten aus § 23 SGB II zu übernehmen.

Umzug eines Hilfberechtigten über 25 Jahren (§ 22 Abs. 2 SGB II)

22.49 Hier sind die entspr. Ausführungen der Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“ des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales NRW (**Abschn. VII.2**) zu beachten.

Umzug eines Hilfberechtigten unter 25 Jahren (§ 22 Abs. 2a SGB II)

22.50 Auch hier sind die entspr. Ausführungen der unter Rd.-Nr. 22.43 genannten Arbeitshilfe (**Abschn. VII.3**) zu beachten.

Zuschussgewährung zu den Kosten der Unterkunft und Heizung für Auszubildende nach § 22 Abs. 7 SGB II**Allgemeines:**

22.51 Nach dem zum 1.01.2007 in Kraft getretenen Abs. 7 des § 22 SGB II erhalten abweichend von § 7 Abs. 5 SGB II Auszubildende, die Berufsausbildungsbeihilfe oder Ausbildungsgeld nach dem Dritten Buch (SGB III) oder Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG) erhalten und deren Bedarf sich nach § 65 Abs. 1, § 66 Abs. 3, § 101 Abs. 3, § 105 Abs. 1 Nr. 1, 4, § 106 Abs. 1 Nr. 2 SGB III oder nach § 12 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 und 3, § 13 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 BAföG bemisst, einen Zuschuss zu ihren ungedeckten angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung (§ 22 Abs. 1 S. 1). Satz 1 gilt nicht, wenn die Übernahme der Leistungen für Unterkunft und Heizung nach Abs. 2a ausgeschlossen ist.

Antragserfordernis

22.52 Für die Gewährung des v. g. Zuschusses ist gem. § 37 Abs. 1 SGB II ein Antrag erforderlich.
Der Zuschuss ist nach § 37 Abs. 2 SGB II taggenau ab Antragstellung zu zahlen.

Anspruchsvoraussetzungen

22.53 Berechtigter Personenkreis

Die Regeln über Erwerbsfähigkeit im Zusammenhang mit dem ALG II gelten auch für den Zuschuss nach § 22 Abs. 7 SGB II.

Der Auszubildende muss BAB, ABG oder BAföG tatsächlich erhalten. Werden diese Leistungen nicht erbracht (z. B. wegen Einkommensanrechnung, Überschreitung der BAföG-Förderungshöchstdauer), besteht kein Anspruch, selbst wenn der Auszubildende dem Grunde nach zum berechtigten Personenkreis nach § 22 Abs. 7 SGB II gehört.

Der Auffassung, dass die Zuschussgewährung nach § 22 Abs. 7 SGB II einer möglichen Härtefallregelung nach § 7 Abs. 5 S. 2 SGB II vorgehe, kann dem Gesetz nicht entnommen werden.

Vielmehr spricht einiges für den Nachrang des § 22 Abs. 7 SGB II. Denn die amtliche Gesetzesbegründung führt hierzu aus, dass die Gefahr von Ausbildungsabbrüchen bestehe, wenn die in der Ausbildungsförderung berücksichtigten Leistungen für Unterkunft und Heizung „zusammen mit den ggf. nach § 7 Abs. 5 S. 2 SGB II möglichen Härtefallleistungen nicht für eine Existenzsicherung ausreichen.“ Hierdurch wird deutlich, dass § 7 Abs. 5 S. 2 SGB II vorrangig zu prüfen ist bzw. auch eine gleichzeitige Anwendung beider Vorschriften in Betracht kommen kann.

Keinen Anspruch hat ein Auszubildender unter 25 Jahren (U25), wenn Leistungen für die Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 2a SGB II ausgeschlossen sind. Bei Schülern U25 mit BAföG-Bezug nach § 12 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 BAföG ist grundsätzlich zu unterstellen, dass die Voraussetzungen für das Wohnen außerhalb des Elternhaushaltes vorliegen, da die Zumutbarkeit des Verbleibs im elterlichen Haushalt bereits von der BAföG-Stelle nach § 2 Abs. 1a BAföG geprüft wurde. Bei anderen Auszubildenden U25 mit eigenem Haushalt ist zu prüfen, ob die Ausnahmetatbestände des § 22 Abs. 2a SGB II im Einzelfall vorliegen. Dabei ist das übliche Verfahren bei Auszugswünschen von Personen U25 entsprechend anzuwenden. Hat der Auszubildende U25 bereits am 17.02.2006 in einem eigenen Haushalt gelebt, entfällt diese Prüfung (vgl. § 68 Abs. 2 SGB II).

Der Auszubildende muss Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung haben. Wohnen Auszubildende mietfrei, kommt eine Zuschussgewährung nicht in Betracht.

Dem BAB-, ABG- oder BAföG-Bewilligungsbescheid ist an Hand der Rechtsgrundlage und der Höhe des Förderungssatzes im Einzelfall zu entnehmen, ob die jeweilige Person zum grundsätzlich berechtigten Personenkreis gehört.

Berechnung des Zuschusses

22.54 Ungedeckter Regelbedarf

Da der Zuschuss lediglich die ungedeckten KdU/Heizkosten finanzieren soll, ist nicht zu prüfen, ob die jeweilige Regelleistung und ggf. ein Mehrbedarf durch das vorhandene Einkommen und/oder Vermögen abgedeckt ist. Es sind lediglich die in Betracht kommenden KdU/Heizkosten als Bedarf zu Grunde zu legen.

Diese Auffassung ist allerdings in der Rechtsprechung umstritten (für eine Bedarfsprüfung: OVG Bremen v. 19.02.2008 - S2 B 538/07 -, gegen eine Bedarfsprüfung: LSG Hessen v. 2.08.2007 - L 9 AS 215/07 ER -, LSG Berlin-Brandenburg v. 7.02.2008 - L 14 B 133/08 AS ER -).

22.55 Angemessene KdU/Heizkosten

Bei der Bedarfsbemessung sind **von Anfang an** nur die angemessenen KdU/Heizkosten zu Grunde zu legen. Die Richtlinien zu § 22 SGB II (§ 29 SGB XII) sind entsprechend anzuwenden.

Lebt der Auszubildende in einer Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft, sind die für den gesamten Haushalt angemessenen KdU/Heizkosten zu ermitteln und der davon auf den Auszubildenden entfallende Kopffanteil ist der Zuschussberechnung zu Grunde zu legen.

22.56 Anrechnung zweckbestimmter Zuschüsse auf die KdU/Heizkosten

Unmittelbar von den angemessenen KdU/Heizkosten sind die zweckgebundenen Wohnkostenzuschüsse im Rahmen der jeweiligen Ausbildungsleistung abzuziehen.

Die nachfolgend angegebenen Beträge beziehen sich auf den Stand 03/2009; bei künftigen Leistungsansprüchen sind daher die jeweils aktuellen Beträge bei den zuständigen Leistungsträgern zu erfragen.

Wird z.B. bei der Ausbildungsleistung ein Wohnkostenzuschuss von bis zu 72 € nach § 12 Abs. 3 BAföG berücksichtigt, deckt dieser nur die Wohnkosten ab, die einen Betrag von 57 € überschreiten, d. h., Wohnkosten von 57 € sind bereits in der Ausbildungsleistung enthalten, ohne gesondert ausgewiesen zu sein. Im Umfang von 57 € stellt diese Ausbildungsleistung bereits einen Wohnkostenzuschuss dar, der auch unmittelbar von den KdU/Heizkosten abzuziehen ist.

Wird der zusätzliche Wohnkostenzuschuss von bis zu 72 € noch nicht (in vollem Umfang) gezahlt und macht der Auszubildende ungedeckte KdU/Heizkosten geltend, ist der Auszubildende zunächst aufzufordern, einen Aktualisierungsantrag hinsichtlich des Wohnkostenzuschusses beim zuständigen Leistungsträger zu stellen. Erst nach Vorlage des aktualisierten Bescheides über die Ausbildungsleistung ist über den Zuschuss nach § 22 Abs. 7 SGB II (ggf. rückwirkend ab dem Tag der Antragstellung) zu entscheiden.

22.57 Anrechnung von Einkommen

22.57.1 *Anrechnung ungekürzter Ausbildungsleistungen*

Wird die ungekürzte Ausbildungsleistung gezahlt, wird nur der zweckbestimmte Wohnkostenzuschuss auf die KdU/Heizkosten angerechnet. Die restliche Ausbildungsleistung dient der Abdeckung des übrigen Lebensunterhalts und der ausbildungsbedingten Kosten.

22.57.2 *Anrechnung gekürzter Ausbildungsleistungen*

Werden Einkünfte auf die Ausbildungsleistung angerechnet, (z. B. eigenes Einkommen, Unterhaltsbeiträge der Eltern), sind diese Einkünfte nicht zu überprüfen und nicht (nochmals) auf den Zuschuss nach § 22 Abs. 7 SGB II anzurechnen.

Da der Wohnkostenzuschuss zusätzlich zur sonstigen Ausbildungsleistung gezahlt wird, stellen die unter Anrechnung von Einkommen sich ergebenden Zahlbeträge der Ausbildungsleistung zunächst den zweckbestimmten Wohnkostenzuschuss dar, der unmittelbar auf die KdU/Heizkosten anzurechnen ist.

22.57.3 *Anrechnung von Wohngeld*

Wohngeld ist unmittelbar vom Bedarf an KdU/Heizkosten abzuziehen.

22.57.4 *Anrechnung weiterer eigener Einkünfte des Auszubildenden*

Weitere eigene Einkünfte des Auszubildenden, die nicht auf den BAB-, ABG- oder BAföG-Bedarf angerechnet werden (z. B. Kindergeld unter Berücksichtigung von § 11 Abs. 1 S. 3 SGB II), sind als Einkommen i. S. d. § 11 SGB II (ggf. unter Berücksichtigung von Absetzungen nach § 11 Abs. 2 SGB II) auf die KdU/Heizkosten anzurechnen.

22.57.5 *Anrechnung von Einkommen im Haushalt lebender Personen*

Lebt der Auszubildende in einer Bedarfsgemeinschaft (BG) mit anderen Personen (z. B. Partner i. S. § 7 Abs. 3 Nr. 3 SGB II, Auszubildende U25 mit ihren Eltern und Geschwisterkindern U25), ist nach den Berechnungsregeln des SGB II zu ermitteln, ob die übrigen Mitglieder der BG den ungedeckten KdU/Heizkosten-Anteil des Auszubildenden aus ihrem Einkommen und/oder Vermögen bestreiten können.

Lebt der Auszubildende in einer Haushaltsgemeinschaft mit Verwandten oder Verschwägerten (z. B. Auszubildender über 25 J. (Ü25) mit seinen Eltern), ist nach § 9 Abs. 5 SGB II zu berechnen, ob die Verwandten oder Verschwägerten einen Beitrag zum ungedeckten KdU/Heizkosten-Anteil des Auszubildenden leisten können.

Bei der Berechnung des Einkommenseinsatzes der Mitglieder sowohl der BG als auch der Haushaltsgemeinschaft sind vom Ausbildungsleistungsträger auf BAföG, BAB oder ABG angerechnete Unterhaltsbeiträge der Verpflichteten nach § 11 Abs. 2 Nr. 8 SGB II vom Einkommen abzusetzen.

22.58 Einsatz von Vermögen

Der Einsatz vom Vermögen ist nach § 12 SGB II zu ermitteln.

Vorrangige Ansprüche

22.59 Wohngeld

Wird Wohngeld nach dem WoGG im Zeitpunkt des Zuschussantrages nicht gezahlt, ist folgendes zu beachten:

- Ist der Auszubildende, der BAföG, BAB oder ABG bezieht, alleinstehend, hat er nach § 41 Abs. 3 WoGG keinen Wohngeldanspruch.
- Wenn der Haushalt nicht nur aus dem Auszubildenden selbst, sondern auch aus Personen besteht, die sich nicht in einer Ausbildung befinden, kommt Wohngeld als vorrangige Leistung in Betracht. In diesen Fällen ist die Wohngeldstelle um eine fiktive Wohngeldberechnung zu bitten. Es ist dabei nach der Verfahrensbeschreibung vom 7.11.2006 zum Thema „ALG II und Wohngeld“ vorzugehen. Das fiktiv ermittelte Wohngeld ist auf die KdU/Heizkosten anzurechnen. Ergibt sich nach Anrechnung des Wohngeldes kein Anspruch auf den Zuschuss, ist der Antrag unter Hinweis auf den vorrangigen und kurzfristig zu verwirklichenden Wohngeldanspruch abzulehnen.

22.60 Unterhaltsansprüche

Da es sich bei dem Zuschuss um Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes handelt, sind vorrangige Unterhaltsansprüche insbesondere gegenüber den Eltern zu verfolgen, wenn der Auszubildende mit der unterhaltspflichtigen Person nicht in einem gemeinsamen Haushalt lebt und der Auszubildende die Voraussetzungen des § 33 Abs. 2 SGB II erfüllt. Die Unterhaltspflichtigen sind (mit Rechtswahrungsanzeige und Erklärungsbogen) anzuschreiben

Bewilligung und Zahlung

22.61 Bewilligung

Dem Antragsteller ist ein schriftlicher Bescheid zu erteilen. Bei einer Bewilligung wird der Bescheid über A2LL erteilt. Im Falle einer Ablehnung ist ein Bescheidmuster ebenfalls über A2LL vorhanden (s. auch 4. Arbeitshilfen, Ziff. 4.2).

Der Bewilligungszeitraum nach § 41 Abs. 1 SGB II soll i. d. R. zeitgleich mit dem Ende des Bewilligungszeitraumes der Ausbildungsleistung, maximal jedoch nach 12 Monaten, enden (§ 41 Abs. 1 S. 5 SGB II).

22.62 Zahlung

Der Zuschuss wird über A2LL ausgezahlt.

Anschreiben zur Aufforderung, die Unterkunftskosten zu senken

.....

Kosten der Unterkunft:

Sie bewohnen eine Unterkunft, für die Sie Gesamtkosten in Höhe von € entrichten; diese Kosten sind unangemessen. Gleichwohl erkenne ich aus leistungsrechtlicher Sicht zur Zeit folgende Beträge an:

Grundmiete (Kaltmiete ohne Betriebs-/Nebenkosten): €
Betriebs-/Nebenkosten (ohne Heizkosten!): €

Die in Rede stehenden Kosten werden gem. § 22 Abs. 1 SGB II bei der Bemessung Ihrer Leistung so lange in tatsächlicher Höhe berücksichtigt, wie es Ihnen nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel oder auf eine andere Art und Weise die Aufwendungen auf einen Ihren Bedarf angemessenen Umfang zu senken.

Ich weise in diesem Zusammenhang rein vorsorglich darauf hin, dass die Aufwendungen für Heizkosten im Rahmen der Gewährung von Arbeitslosengeld II / Sozialgeld ohnehin in lediglich angemessener Höhe zu berücksichtigen sind.

Als angemessen für einen-Personen-Haushalt gelten:

Grundmiete (Kaltmiete ohne Neben- / Betriebskosten): € / m²
Neben- / Betriebskosten: € / m²
Heizkosten: € / m²

unter Berücksichtigung einer Wohnfläche von maximal m².

Ich fordere Sie daher auf, sich um preiswerteren Wohnraum zu bemühen oder die Gesamtkosten für Ihre Wohnung auf andere Weise auf die zuvor genannten Höchstbeträge zu senken.

In diesem Zusammenhang bitte ich Sie, mir Ihre Bemühungen binnen eines Monats nach Erhalt dieses Schreibens und danach mtl. durch Vorlage geeigneter Nachweise darzulegen. Zu diesen nachzuweisenden Bemühungen zählen auch die Beantragung eines Wohnberechtigungsscheines, soweit dieser noch nicht vorliegt sowie die Meldung beim örtlichen Wohnungsamt Ihrer Stadt- / Gemeindeverwaltung und bei einer gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft zum Zwecke der Vermittlung einer angemessenen Wohnung

Geeignete Nachweise über eine Suche auf dem freien Wohnungsmarkt sind z. B. die Vorlage von Annoncen aus der Tagespresse bzw. aus den wöchentlich kostenlos zugänglichen Werbezeitschriften („Wochenende“ u. ä.). Bzgl. der für Sie in Frage kommenden Wohnungen sind Nachfragen in der Weise zu belegen, dass die Anschrift der Mietwohnung, der Tag der Nachfrage (Bewerbung) sowie Name und Telefonnummer des Wohnungsanbieters anzugeben sind.

Rein vorsorglich weise ich in diesem Zusammenhang darauf hin, dass für den Fall, dass Sie sich nicht um angemessenen Wohnraum bemühen, nach spätestens 6 Monaten nur noch die o. a. angemessenen Höchstbeträge bei der Bemessung Ihrer laufenden Leistungen berücksichtigt werden können. Nach diesem Zeitpunkt werde ich auch einen etwaigen Bedarf an Nachzahlungen im Rahmen von Nebenkostenabrechnungen nicht mehr berücksichtigen können.

.....

Angemessene Unterkunftskosten im Rhein-Erft-Kreis

(Stand: Juli 2010)

Für alle Kommunen gleich:

Grundmiete: Bei der Ermittlung der angemessenen Kosten ist immer von der höchstzulässigen Wohnfläche (1-Personenhaushalt = 47 m² und für jede weitere Person zusätzlich 15 m²) auszugehen, die dann mit den für die einzelnen Kommunen ausgewiesenen Quadratmeterpreisen zu multiplizieren sind.

Heizkosten: Bis zu 1,45 €/m² unter den Bedingungen der Richtlinien zu § 22 SGB II, Rd.-Nr. 22.18

(sofern die Warmwasserversorgung über die Heizung läuft, ist die Richtlinie 22.18.1 zu beachten, da die Kosten der Warmwasserbereitung mit dem Regelsatz abgegolten sind)

Neben-(Betriebs-)kosten: bis 2,00 €/m²

Hierbei handelt es sich um eine „Nichtprüfungsgrenze“, von der bei Überschreitungen in **begründeten** Fällen Ausnahmen zulässig sind.

Stadt Bedburg:

Grundmiete *(ohne Neben- u. Heizkosten):*

für kleinere Wohnungen (auch Appartements): 4,70 €/m²

für größere Wohnungen (ab 90 m²): 4,55 €/m²

Stadt Bergheim:

Grundmiete *(ohne Neben- u. Heizkosten):*

bis 47 m² (Einpersonenhaushalt): 256,50 €

bis 62 m² (2-Personen-Haushalt): 4,95 €/m²

bis 77 m² (3-Personen-Haushalt): 4,85 €/m²

ab 92 m² (4 und mehr Personen-Haushalte): 4,65 €/m²

Stadt Brühl:

Grundmiete *(ohne Neben- u. Heizkosten):*

Appartements, kl. Wohnungen bis 47 m²: 256,50 €

für alle anderen Wohnungen: 5,10 €/m²

Gemeinde Elsdorf:

Grundmiete *(ohne Neben- u. Heizkosten):*

für alle Wohnungen, auch kleinere

Appartements: 5,30 €/m²

Stadt Erfstadt:

Grundmiete (ohne Neben- u. Heizkosten):	
Appartements, kl. Wohnungen bis 47 m ² :	256,50 €
für alle anderen Wohnungen:	5,10 €/m ²

Stadt Frechen:

Grundmiete (ohne Neben- u. Heizkosten):	
Appartements, kl. Wohnungen bis 47 m ² :	256,50 €
für alle anderen Wohnungen:	5,10 €/m ²

Stadt Hürth:

Grundmiete (ohne Neben- u. Heizkosten):	
für alle Wohnungen (auch Appartements!):	5,10 €/m ²

Stadt Kerpen:

Grundmiete (ohne Neben- u. Heizkosten):	
Appartements, kl. Wohnungen bis 47 m ² :	256,50 €
für alle anderen Wohnungen:	5,40 €/m ²

Stadt Pulheim:

Grundmiete (ohne Neben- u. Heizkosten):	
Appartements, kl. Wohnungen bis 47 m ² :	256,50 €
für alle anderen Wohnungen:	5,30 €/m ²
Bei einer darüber hinaus gehenden Grundmiete bis zu 5,70 €/m ² ist die Zustimmung der Sozialamtsleitung oder der ARGE-Geschäftsstellenleitung einzuholen	

Stadt Wesseling:

Grundmiete (ohne Neben- u. Heizkosten):	
Appartements, kl. Wohnungen bis 47 m ² :	5,42 €/m ²
bis 62 m ² (2-Personen-Haushalt):	4,78 €/m ²
bis 77 m ² (3-Personen-Haushalt):	4,47 €/m ²
bis 92 m ² (4-Personen-Haushalt):	4,26 €/m ²
bis 107 m ² (5-Personen-Haushalt):	4,15 €/m ²
bei größeren Familienverbänden:	Einzelfallentscheidung

Für die Berechnung der angemessenen Unterkunftskosten einschl. Heizkosten ist der Feststellungsbogen (Anlage 3) zu verwenden.

Feststellungsbogen zu angemessenen Unterkunftskosten (Stand 02/2010)

Antragsteller: _____

Anschrift: _____

Aktenzeichen: _____

Die Notwendigkeit eines Umzuges ist - nicht - gegeben;

Begründung: _____
_____**1. Wohnungsgröße:**tatsächliche Wohnfläche: _____m²

Anzahl der im Haushalt lebenden Personen: _____

dementsprechend höchstzulässige Wohnfläche: _____m²Abweichend von der o. a. Feststellung wird eine Wohnfläche von _____m² anerkannt.Begründung: _____
_____**Die Wohnungsgröße ist angemessen / unangemessen.****2. Grundmiete:**Die Grundmiete beträgt nach den örtlichen Gegebenheiten _____€/m² (für altersgerechte bzw. betreute Wohnformen können im Einzelfall bei entspr. Begründung höhere Kosten anerkannt werden, wobei darauf zu achten ist, dass notwendige Betreuungskosten bereits im m²-Preis enthalten sind und diese Kosten nicht zusätzlich anfallen).Berechnung: höchstzulässige Wohnfl. (s. 1.) x m²-Preis der Grundmiete =
anererkennungsfähige Grundmiete
Wfl. _____m² x _____€/m² = _____€

Die Grundmiete beträgt lt. Vermieterbescheinigung tatsächlich _____€.

Die Grundmiete ist auch nach Wegfall einer evtl. Zusatzvereinbarung angemessen / unangemessen.Beachte: Nur für Antragsteller nach dem SGB II sind die tatsächlichen Kosten für eine Garage bzw. einen Stellplatz zuzurechnen, soweit diese in Verbindung mit dem Wohnungsmietvertrag entstehen.

3. Betriebs-(Neben-)kostenvorauszahlungen (ohne Heizkosten)

Für Betriebskosten sind die tatsächlichen Kosten bis zu einem Betrag von 2,00 €/m² (in begründeten Fällen sind Ausnahmen zulässig) der höchstzulässigen Wohnfläche (s. 1.) anzuerkennen.

Zu den Betriebskosten gehören nicht die Kosten für die Nutzung von zum Haus gehörenden Freizeiteinrichtungen, Kabel-/SAT-Anschluss, Verköstigung, Beleuchtung der Wohnung, Bedienung, Wäsche u.ä.

Stehen jedoch Kabel-/SAT-Anschlussgebühren nicht zur Disposition des Hilfeempfängers, kann er sie also nicht im Einvernehmen mit dem Vermieter als Nebenkosten ausschließen, so gehören diese Gebühren zu den Kosten der Unterkunft.

Berechnung: höchstzulässige Wohnfläche (s. 1.) x 2,00 € (ggf. Ausnahme - s. o. -)
= anerkennungsfähige Betriebskosten

Die Betriebskosten betragen lt. Vermieterbescheinigung tatsächlich _____ €.

Die Betriebskostenvorauszahlungen sind angemessen / unangemessen.

4. Heizkosten

4.1 Als Heizkosten sind die nach Rd.-Nr. 22.18 der Richtlinien zu § 22 SGB II zu ermittelnden angemessenen Kosten zu berücksichtigen. Zu beachten ist, dass die Heizkosten ggf. um die Kosten für Warmwasser und Kochfeuerung zu bereinigen sind (s. Rd.-Nr. 22.18.1 der Richtlinien).

Berechnung: tatsächl. anerk. Wfl. x 1,20 € / max. 1,45 € (s. aber Rd.-Nr. 22.18)
= max. anerkennungsfähige Heizkosten

Die Heizkosten betragen lt. Vermieterbescheinigung tatsächlich _____ €.

4.2 In der Vermieterbescheinigung wurde der Betrag für Heiz- und Nebenkosten nicht aufgeschlüsselt und ist auch nicht aufschlüsselbar. Die Heizkosten errechnen sich in diesem Falle wie unter 4.1 angegeben; die diesen Betrag übersteigenden Kosten sind als Nebenkosten zu berücksichtigen.

Ist aus den Gesamtkosten eine spezielle Pauschale für den Betrieb der zentralen Warmwasserversorgung erkennbar, so sind diese Kosten nicht zu berücksichtigen.

4.3 **Die Heizkosten sind angemessen / unangemessen.**

5. **Ergebnis**

5a. **Grundmiete und Nebenkosten**

angemessene Grundmiete (Höchstbetrag)		tatsächliche Grundmiete lt. Vermieterbescheinigung	
bei SGB II-Fällen ggf. zuzügl. Garagen-/Stellplatzmiete (s. Nr. 2)		bei SGB II-Fällen ggf. zuzügl. Garagen-/Stellplatzmiete (s. Nr. 2)	
anererkennungsfähige Betriebskosten (Höchstbetrag)		tatsächliche Betriebskosten lt. Vermieterbescheinigung	
Höchstbetrag (gesamt):		Gesamtmiete:	
Bei SGB II-Fällen sind dem Höchstbetrag die tatsächlichen Kosten für eine Garage bzw. einen Stellplatz zuzurechnen, soweit diese Kosten in Verbindung mit dem Wohnungsmietvertrag entstehen (s. auch Nr. 2).			

- Grundmiete und Nebenkosten sind nicht höher als der o. a. Höchstbetrag; d. h., dass auch ein Ausgleich zwischen den beiden Kostenarten stattfinden kann. **(Es ist jedoch darauf zu achten, dass nicht durch Übernahme unrealistisch zu niedrig angesetzter Betriebskosten zukünftig unangemessene Gesamtkosten entstehen.)**

Rd.-Nr. 22.17 Abs. 3 der Sozialhilferichtlinien ist zu beachten!

Weiteres ist nicht mehr zu veranlassen.

- Grundmiete und Nebenkosten sind unangemessen.
 1. Bei erstmaliger Antragstellung sind die nachgewiesenen tatsächlichen Kosten, unabhängig davon, ob es sich um unangemessene Grundmiete oder Betriebskosten handelt, für die Dauer von bis zu 6 Monaten zu übernehmen. Gleichzeitig ist die/der Leistungsberechtigte auf die unangemessenen Unterkunftskosten hinzuweisen und gleichzeitig aufzufordern, mietsenkende Maßnahmen zu ergreifen bzw. sich um angemessenen Wohnraum zu bemühen, da die unangemessenen Unterkunftskosten längstens für einen Zeitraum von 6 Monaten übernommen werden können. Führen entspr. nachweisbare Bemühungen zu keinem Ergebnis, kann die Frist ggf. verlängert werden.
 2. Ist der/dem Leistungsberechtigten bereits die Unangemessenheit der Unterkunft bekannt, ohne dass sie/er sich bisher um kostensenkende Maßnahmen bemüht hat, sind die nur angemessenen Unterkunftskosten ab sofort zu übernehmen.

5b. **Heizkosten**

Hier können nur die angemessenen Heizkosten entspr. Nr. 4 anerkannt werden. Darüber hinausgehende Kosten können entspr. § 22 Abs. 1 SGB II keine Berücksichtigung finden; dies gilt auch in Bezug auf Nachforderungen aus einer Heizkostenabrechnung.

Heizwertübersicht

Art	Einheit und Heizwert in kcal		Ausnutzungsgrad	nutzbare Wärme kcal	Bedarfsmenge, die unter Berücksichtigung des Wirkungsgrades (nutzbare Wärme) des Brennstoffes einer Braunkohlenbrikett-einheit entspricht				
					(1,00 kg)	(1,00 Ztr.)	(35 Ztr.)	(45 Ztr.)	(60 Ztr.)
<i>Braunkohlenbrikett</i>	kg	4.800	76 %	3.648	(1,00 kg)	(1,00 Ztr.)	(35 Ztr.)	(45 Ztr.)	(60 Ztr.)
<i>Steinkohle</i>	kg	7.000	76 %	5.320	0,686 kg	rd. 0,7 Ztr.	24,5 Ztr.	32,0 Ztr.	42,0 Ztr.
<i>Steinkohlenkoks</i>	kg	6.800	76 %	5.168	0,706 kg	rd. 0,7 Ztr.	24,5 Ztr.	32,0 Ztr.	42,0 Ztr.
<i>Steinkohlenbrikett</i>	kg	7.500	76 %	5.700	0,640 kg	rd. 0,6 Ztr.	21,0 Ztr.	27,0 Ztr.	36,0 Ztr.
<i>Kokerei- u. Stadtgas</i>	m;	4.300	85 %	3.655	0,998 m;	49,9 m;	1.746,5 m;	2.245 m;	2.994 m;
<i>Erdgas</i>	m;	8.000	85 %	6.800	0,536 m;	26,8 m;	938,0 m;	1.206 m;	1.608 m;
<i>Erdölgas</i>	m;	10.400	85 %	8.840	0,413 m;	20,7 m;	724,5 m;	932 m;	1.242 m;
<i>Heizöl</i>	kg	9.800	85 %	8.330	0,438 kg	21,9 kg	766,5 kg	986 kg	1.314 kg
	ltr. *	8.13	85 %	6.914	0,528 ltr.	26,4 ltr.	924,0 ltr.	1.188 ltr.	1.584 ltr.
<i>Raffinerie- u. Flüssiggas</i>	kg	11.200	85 %	9.520	0,383 kg	19,2 kg	672,0 kg	864 kg	1.152 kg
<i>Elektrizität</i>	kw/h	360	95 %	815	4.476 kw/h	224 kw/h	7.840 kw/h	10.080 kw/h	13.440 kw/h

* spezifisches Gewicht ca. 830

Anschreiben an den/die VermieterIn:

Betr.: **Übernahme einer Kautiön i. H. v. _____ EUR**
 für Ihre(n) MieterIn _____
 Wohnung: _____

Sehr geehrte(r) Frau / Herr

Die Kautiön in o. g. Höhe wird für Ihre(n) neue(n) MieterIn aus öffentlichen Mitteln übernommen und an Sie überwiesen, sobald mir die beigefügte Verpflichtungserklärung ausgefüllt und von Ihnen unterschrieben mir wieder vorliegt.

Ich weise darauf hin, dass die Kautiön von Ihnen nur nach Rücksprache mit mir in Anspruch genommen werden darf.

Eine Auszahlung an Ihre(n) MieterIn ist grundsätzlich nicht möglich.

Bei Auszug der Mieterin / des Mieters ist die Kautiön einschließlich Zinszuwachs zur Rückzahlung an mich fällig.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Verpflichtungserklärung

Ich / Wir _____
(Name)

(Anschrift)

bin / sind Vermieter folgender Wohnung:

(Ort, Straße, Haus-Nr., Etage)

(Wohnfläche)

Für die vorstehend bezeichnete Wohnung wird aus öffentlichen Mitteln eine Kaution in Höhe von _____ € (i. W.: _____ EURO) übernommen.

Dieser Betrag soll auf folgendes Konto _____ bei der _____
(Konto-Nr.) (Bank / Sparkasse)

BLZ: _____ überwiesen werden.

Ich / Wir verpflichte(n) mich / uns, diesen Betrag auf ein Sparkonto einzuzahlen und im Hinblick auf die beigefügte Abtretungserklärung eventuelle Rückzahlungsbeträge einschließlich Zinsen aus der Kaution an die bewilligende Behörde: _____ in _____ nach Beendigung des Mietverhältnisses mit dem / den Mieter(n)

z. Z: noch wohnhaft in _____
(Wohnort, Straße, Haus-Nr.)

zu erstatten.

(Ort, Datum)

(Unterschrift(en) VermieterIn

ARGE Rhein-Erft
Geschäftsstelle

Ort, Datum

Kostenübernahmegarantie

1. Die Eheleute bzw. Herr / Frau _____
beziehen / bezieht laufende Hilfeleistungen nach dem SGB II und haben / hat im
Hause _____
der Wohnungsbaugesellschaft _____
eine Wohnung angemietet, für die nach dem Mietvertrag eine Sicherheitsleistung
(Kautionsleistung) zu erbringen ist.
2. Um den Anspruch der Wohnungsbaugesellschaft aus Schäden an der Wohnung oder
aus unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern, übernimmt der Leistungsträger
gegenüber der Gesellschaft folgende Verpflichtung:

*Der Wohnungsbaugesellschaft _____
wird die Übernahme der Sicherheitsleistung in Höhe der vertraglich vereinbarten
Kosten, maximal jedoch nur bis zur gesetzlichen Höhe der Kautionsleistung nach §
550 b BGB, garantiert.
Der Betrag wird nach Schadensbeseitigung oder Fertigstellung der Renovierung
fällig und ist unter Vorlage ausreichender Belege anzufordern.*
3. Die Bewilligungsbehörde behält sich vor, diese Garantie ab dem Zeitpunkt zu wider-
rufen, zu dem der Bezug der Hilfe endet.

Im Auftrag

Unterschrift / Dienststempel

Erklärung über Einkünfte und Aufwendungen bei Haus- und Wohnungseigentum		
für den Zeitraum	von	Bis
Aktenzeichen	Name	

Datenschutzrechtliche Belehrung:

Rechtsgrundlage für die Erhebung der Daten ist § 67 a des Zehnten Buches Sozialgesetzbuch (SGB X). Ihre Mitwirkungspflicht dazu ergibt sich (z. B. zur Feststellung der Höhe der Unterkunftskosten) aus §§ 60 ff des Ersten Buches Sozialgesetzbuch (SGB I).
 Sofern eine Verkehrswertermittlung des Hausgrundstückes erforderlich wird, werden nur die Daten zum Grundstück an die kommunale Bewertungsstelle weitergegeben.

Zusatz für Unterhaltspflichtige

Ich bin bereit, Unterhalt mindestens in einer Höhe zu leisten, die Arbeitslosengeld II/Sozialgeld/Sozialhilfe entbehrlich macht. Deshalb füle ich diesen Vordruck nicht aus.

x
Ort, Datum
x
Unterschrift

1. Angaben zum Grundstück			
Lage des Grundstücks (Straße, Haus-Nr, Postleitzahl, Ort)	Grundbuchamt, Blatt	Grundstück teilbar? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Eigentümer (Namen, Straße, Haus-Nr, Postleitzahl, Ort)	Bei Miteigentum Anteil		
Bezugsfertigkeit des Hauses bzw. der Wohnung	Gesamtwohnfläche qm	Gesamtfläche der gewerbl. Räume qm	Zahl der Garagen

2. Angaben über die eigene Wohnung, falls im selben Haus wohnhaft				
2.1 Anzahl der Wohnräume	2.2 Wohnfläche in m ²	2.3 Anteil an der Gesamtnutzfläche in %	2.4 Wohngeld / Aufwendungsbeihilfen bzw. -darlehn / Arbeitgeberzuschuss / Eigenheimzulage	2.5 Mietwert (m ² x EUR/m ² x 12)

3. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (Bitte Nachweise für die Einnahmen beifügen)							
3.1 Wohnungen / Zimmer Lage im Haus (z.B. Erdgeschoss links, 1. Obergeschoss rechts etc.)	Wohnfläche in m ²	leere Wohnung	möbliertes Zimmer	möblierte Wohnung	Leerzimmer	monatliche Miete ohne Nebenkosten in EUR	Jahressumme in EUR
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3.2 Gewerbliche Räume, Garagen, Werbeflächen, Einnahmen aus Dienstbarkeiten (Art der Nutzung)						mtl. Einnahmen in EUR	Jahressumme in EUR
3.3 Aufwendungsbeihilfen bzw. -darlehen / Arbeitgeberzuschuss für den vermieteten / verpachteten Teil							
3.4 Roheinnahmen in EUR (Summe 3.1 bis 3.3)							

Erklärung über Einkünfte und Aufwendungen bei Haus- und Wohnungseigentum

Für den Zeitraum	von	Bis
Aktenzeichen	Name	

4. Belastungen (Bitte Nachweise für die Belastungen beifügen)

Nur ausfüllen, soweit Sie Belastungen geltend machen wollen.

Gläubiger	4.1 Schuldsumme Anfangsschuld in EUR	4.2 Restschuld in EUR	4.3 Tilgung/Leibrente in EUR jährlich	4.4 Zinsen in EUR jährlich

5. Ausgaben, soweit sie nicht vermögensbildend sind

Nur ausfüllen, soweit Sie Belastungen geltend machen wollen.

(Bitte Nachweise für die Ausgaben beifügen, falls keine Pauschalbeträge in Anspruch genommen werden)			zusammen in EUR jährlich
Schuldzinsen (siehe Ziffer 4.4)			
Dauernde Lasten			
Öffentliche Abgaben, Versicherungsbeiträge (soweit nicht auf Mieter umgelegt)			
Grundsteuer in EUR	Straßenreinigung in EUR	Müllabfuhr in EUR	
Kanalbenutzungsgebühr in EUR	Feuer-, Sturm-, Wasserversicherung für den Grundbesitz in EUR	Sonstiges in EUR	
Erhaltungsaufwand (keine Verbesserung). Soweit nicht höherer Aufwand nachgewiesen wird (siehe nachstehend), können von der Gesamtsumme der Jahresroheinnahmen (3.4) und dem Mietwert der eigenen Wohnung (2.5) abgesetzt werden: <input type="checkbox"/> 15% bei Bezugsfähigkeit vor dem 01.01.1925 <input type="checkbox"/> 10% bei Bezugsfähigkeit nach dem 31.12.1924			
oder Aufwendungen laut Anlage			
Aufwendungen zur Bewirtschaftung. Wenn nicht höhere Aufwendungen nachgewiesen werden (siehe nachstehend), 1% der Jahresroheinnahmen (3.4) und des Mietwertes der eig. Wohnung (2.5)			
oder Aufwendungen laut Anlage zur Bewirtschaftung des Haus- und Wohnungseigentums (z.B. Umlagen, Kosten für Heizungswartung, Schornsteinfeger, Fahrstuhl, Wasser, Flurbeleuchtung o.ä., soweit nicht auf Mieter umgelegt)			
Heizungskosten in EUR			
Summe 5 in EUR			

Nach Ablauf des oben genannten Zeitraumes haben oder werden sich folgende Änderungen ergeben:

Die meinen/ unseren Anteil an dem Hausgrundstück betreffenden Angaben habe ich/haben wir wahrheitsgemäß ausgefüllt. Die unter Ziffer 4 aufgeführten Belastungen wurden ausschließlich für den Erwerb/Bau bzw. die Instandsetzung des Hauses bzw. der o.g. Wohnungen aufgenommen.

x

Ort, Datum

x

(Unterschrift des Eigentümers/der Eigentümerin)

x

(Unterschr. Ehegatte, sofern Miteigentümer)

Erklärung über Einkünfte und Aufwendungen bei Haus- und Wohnungseigentum

Für den Zeitraum	von	bis
Aktenzeichen	Name	

6. Berechnung:

6.1 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung		Jahressumme in EUR
6.11 Roheinnahmen lt. Ziff. 3.4		
6.12 Belastungen nach Ziff. 4		
6.13 nicht vermögensbildende Ausgaben nach Ziff. 5		
6.14 Gesamtsumme 6.12 + 6.13		
6.15 von 6.14 entfallen auf die eigene Wohnung ____ % (Ziff. 2.3)		-
6.16 anrechenbares Einkommen / Verlust		+ / -
6.17 oder monatlich	+ / -	
6.2 Aufwendungen für die eigene Wohnung		
6.21 Summe 6.14		
6.22 davon entfallen auf die eigene Wohnung ____ % (Ziff. 2.3)		
6.23 Wohngeld / Aufwendungsbeihilfe (Ziff. 2.4)		-
6.24 verbleibender Aufwand		
6.25 sonstiger Aufwand (bitte erläutern)		+
6.26 anzuerkennende Aufwendungen		
6.27 oder monatlich *		

*) Höchstens bis zu den Obergrenzen für die zu berücksichtigenden Mieten und Belastungen nach § 8 WoGG. Zur Frage der angemessenen Größe der Wohnung vgl. § 22 SGB II.

Ort, Datum

Festgestellt:

Unterschrift

Warmwasserkostenanteil in der Regelleistung

(s. Rundverfügung Nr. 01/2010 v. 20.01.2010)

Höhe der Regelleistung	prozentualer Anteil an der Regelleistung	entspr. Warmwasserkostenanteil in Euro
<i>01.01.2005 – 30.06.2007</i>		
345 €	100 %	6,22 €
311 €	90 %	5,60 €
276 €	80 %	4,98 €
207 €	60 %	3,73 €
<i>01.07.2007 – 30.06.2008</i>		
347 €	100 %	6,26 €
312 €	90 %	5,63 €
278 €	80 %	5,01 €
208 €	60 %	3,76 €
<i>01.07.2008 – 30.06.2009</i>		
351 €	100 %	6,33 €
316 €	90 %	5,70 €
281 €	80 %	5,06 €
211 €	60 %	3,80 €
<i>seit 01.07.2009</i>		
359 €	100 %	6,47 €
323 €	90 %	5,82 €
287 €	80 %	5,18 €
251 €	70 %	4,53 €
215 €	60 %	3,88 €

Mietbescheinigung (§ 22 SGB II, Anl. 10)

Name, Vorname d. Mieters bzw. Interessenten d. nachstehenden Wohnung (b. mehreren Personen bitte alle angeben)	
Adresse	Lage der Wohnung im Hause (z. B. 1.OG rechts)

Zutreffendes bitte ankreuzen ! Der Vermieter ist zur Beantwortung nachstehender Fragen verpflichtet (§ 60 SGB I)

1. Angaben zur Art des Nutzungsverhältnisses

Hiermit wird bestätigt, dass oben genannte Person mit _____ weiteren Personen die bezeichnete Wohnung als

<input type="checkbox"/> Hauptmieter	<input type="checkbox"/> Untermieter
<input type="checkbox"/> Wohnberechtigter	<input type="checkbox"/> sonstiger Nutzungsberechtigter

bewohnt. ➔ Datum des Mietvertrags Tag des Einzugs

anmieten kann.

Ein Teil der Wohnung wird

- untervermietet o. a. andere Weise jemandem z. Gebrauch überlassen? ja nein
- gewerblich genutzt? ja nein

Größe des untervermieteten o. gewerblich genutzten Wohnungsanteils bei Untermiete mtl. Höhe
EUR

2. Angaben zu Eigenschaften und Ausstattung der Wohnung

Das Gebäude bzw. die Wohnung wurde errichtet (erstmalig bezugsfertig): _____.

Es wurde mit öffentlicher Förderung errichtet.

Datum und Rechtsgrundlage der Förderzusage:

- _____ nach dem II. Wohnungsbaugesetz
- _____ nach dem Wohnraumförderungsgesetz

Die Wohnung wurde mit öffentlichen Mitteln gefördert für den Personenkreis der

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Senioren. | <input type="checkbox"/> behinderte Menschen. |
| <input type="checkbox"/> kinderreichen Familien. | <input type="checkbox"/> Vertriebenen. |

Die Wohnung verfügt über folgende Ausstattungsmerkmale:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Wärmedämmung der Außenfassade (vollständig oder überwiegend)
<input type="checkbox"/> Balkon oder Terrasse
<input type="checkbox"/> Wohnungsabschluss
<input type="checkbox"/> Keller/Abstellraum und Trockenraum
<input type="checkbox"/> überwiegend isolierverglaste Fenster
<input type="checkbox"/> Rollläden
<input type="checkbox"/> Aufzug im Hause
<input type="checkbox"/> Gemeinschaftswaschanlage
<input type="checkbox"/> Waschmaschine
<input type="checkbox"/> Gegensprechanlage | <input type="checkbox"/> Echtholzparkett
<input type="checkbox"/> Raumhöhen nicht über 2,80 m
<input type="checkbox"/> Bad mit Wanne oder Dusche und WC in der Wohnung
<input type="checkbox"/> Vollverfliesung des Bades (mind. bis 1,60 m Raumhöhe)
<input type="checkbox"/> Gäste-WC
<input type="checkbox"/> WC außerhalb der Wohnung
<input type="checkbox"/> Kabel-/Satellitenfernsehen
<input type="checkbox"/> Vollmöblierung
<input type="checkbox"/> Teilmöblierung mit _____ |
|---|---|

3. Angaben zur Heizung und Versorgung mit Warmwasser

Heizungsart	Energieart	Warmwasser
<input type="checkbox"/> Öfen / Einzelheizung	<input type="checkbox"/> Öl	<input type="checkbox"/> ohne Warmwasserversorgung
<input type="checkbox"/> Sammelheizung	<input type="checkbox"/> Gas	<input type="checkbox"/> mit Warmwasserversorgung über
<input type="checkbox"/> Etagenheizung	<input type="checkbox"/> Strom	<input type="checkbox"/> Heizung <input type="checkbox"/> Gas-Durchlauferhitzer
<input type="checkbox"/> Fernheizung	<input type="checkbox"/> Kohlen	<input type="checkbox"/> Strom-Durchlauferhitzer
<input type="checkbox"/> Wärmepumpe	<input type="checkbox"/> Koks	<input type="checkbox"/> Badeofen

4. Angaben zur Größe der Wohnung

Die Gesamtwohnfläche der Wohnung beträgt	qm.	
Sie besteht aus	Zimmern	

5. Angaben zu den Kosten der Wohnung

Die Grundmiete (Kaltmiete ohne Nebenkosten) beträgt _____ EUR
(ohne Berücksichtigung von Aufwendungsdarlehen des Mieters)

Zum Mietvertrag wurde/wird eine Zusatzvereinbarung getroffen ja → bitte beifügen! nein

Zu der Grundmiete kommt ein Zuschlag wegen
 gewerblicher Nutzung Untervermietung
 Vollmöblierung Teilmöblierung
 _____ EUR

Es handelt sich um einen Staffelmietvertrag mit nachstehenden Erhöhungszeitpunkten und Beträgen:
zum _____ auf _____ EUR; zum _____ auf _____ EUR

Neben der Grundmiete sind vom Mieter/Untermieter nachstehende Betriebs-/Nebenkosten zu entrichten:

	Zahlung an Vermieter	Zahlung an	bei monatlicher Zahlweise	bei jährlicher Zahlweise
<input type="checkbox"/> Grundsteuer	<input type="checkbox"/>		EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Müllabfuhr	<input type="checkbox"/>		EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Entwässerung	<input type="checkbox"/>		EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Straßenreinigung	<input type="checkbox"/>		EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Wassergeld (ohne Warmwasser)	<input type="checkbox"/>		EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Allgmeinestrom	<input type="checkbox"/>		EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Beleuchtung/Allgmeinestrom	<input type="checkbox"/>		EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Heizkosten	<input type="checkbox"/>		EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Schornsteinfegergebühren (soweit nicht bei den Heizkosten)	<input type="checkbox"/>		EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Gebäude-/Haftpflichtversicherung	<input type="checkbox"/>		EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Gemeinschaftsantenne	<input type="checkbox"/>		EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Kabel-/Satellitenanschluss	<input type="checkbox"/>		EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Garagenmiete	<input type="checkbox"/>		EUR	EUR
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		EUR	EUR

Zusätzlich bei Untermietverhältnis:

- andere Nebenleistungen (z. B. Beköstigung): ja nein
wenn ja, welche? _____ Wert in EUR/mtl. _____
- Nutzung v. Bad oder Dusche/WC und/oder der Küche vereinbart? ja nein

Es bestehen Mietrückstände: nein ja, i.H.v. _____ EUR

6. Angaben bei beabsichtigtem Abschluss eines Mietvertrages

Bei Abschluss eines Mietvertrages wird eine Kautions fällig i. H. v. _____ EUR.
Dies entspricht zwei drei Monatsmieten (netto kalt ohne Betriebskosten).
Die Kautions ist
 direkt an den Vermieter zu zahlen (bar, auf Konto).
 durch Einzahlung des Betrages auf ein Konto, dessen Inhaber der Mieter ist, und Verpfändung des Guthabens zugunsten des Vermieters.
 Es ist der Erwerb von zwei Genossenschaftsanteilen im Wert von _____ EUR notwendig.

7. Daten des Vermieters

Name/Firma _____ Telefon (Angabe freiwillig) _____

Adresse (Straße, Haus-Nr., PLZ Ort) _____

Der Vermieter ist mit dem (den) Mieter(n) verwandt oder verschwägert? ja nein

Angabe der Bankverbindung, falls Miete nicht vom Mieter überwiesen werden soll:

Kontonummer	Bank/ Geldinstitut	Bankleitzahl
_____	_____	_____

Vorstehende Angaben entsprechen den Tatsachen. Mir ist bekannt, dass wissentlich falsche Angaben eine Strafverfolgung gemäß § 263 StGB nach sich ziehen.

Ort, Datum _____

Unterschrift des Vermieters, ggf. Stempel _____