

Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

I. Allgemeines zu § 22 SGB II	1
II. Leistungen für Unterkunft nach Abs. 1	2
II.1 Allgemeines	2
II.2 Umfang der Unterkunftskosten	2
II.2.1 Definition Unterkunft	2
II.2.2 Kosten der Unterkunft	3
II.2.3 Ausgeschlossene Kosten	4
II.3 Angemessenheit der Unterkunftskosten.....	4
II.3.1 Ermittlung des Richtwertes	4
(Abstrakte Angemessenheit)	
II.3.1.1 Definition Richtwert	4
II.3.1.2 Ermittlung der angemessenen Quadratmeterzahl (1. Faktor)	5
II.3.1.3 Ermittlung des angemessenen Quadratmeterpreises (2. Faktor)	6
II.3.2 Prüfung des Einzelfalles	8
(Konkrete Angemessenheit anhand der 3-Schritt-Prüfung)	
II.3.2.1 Vergleich des Richtwertes mit den tatsächlichen Kosten	8
II.3.2.2 Notwendigkeit eines Abweichens vom Richtwert auf Grund Besonderheiten des Einzelfalles (Zuschlag zum Richtwert)	8
II.3.2.3 Tatsächliche Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung	8
II.4 Angemessenheit der Nebenkosten (Kalte Betriebskosten)	9
II.4.1 Grundsatz	9
II.4.2 Nachzahlung Betriebskosten	10
II.4.3 Alternative Bruttokaltmiete	10
II.5 Kostensenkungsverfahren und Übernahme unangemessener Unterkunftskosten (§ 22 Abs. 1 S. 3 SGB II)	10
II.5.1 Allgemeines	10
II.5.2 Kostensenkungsverfahren	10
II.5.3 Temporäre Übernahme unangemessener Unterkunftskosten	12
III. Leistungen für Heizkosten nach Abs. 1	13
III.1 Allgemeines / Absehen von Pauschalierungen	13
III.2 Umfang der Heizkosten	15
III.3 Sonderproblem Warmwasserbereitung	15
III.4.1 Laufende Heizkostenabrechnung	16
III.4.2 Einmalleistungen	16
III.5 Angemessenheit der Heizkosten	16
III.6 Reaktion bei unangemessenen Heizkosten	17
III.7 Heizkostenabrechnung	17
IV. Rückzahlungen und Guthaben nach Abs. 1 S. 4	18
V. Leistungen nach nicht erforderlichem Umzug nach Abs. 1 S. 2	18
VI. Sonderfall: Eigentumswohnung / Eigenheim	18
VI.1 Allgemeines	18
VI.2 Unterkunftskosten	19
VI.3 Instandhaltungen/Instandsetzungen	20
VI.4 Heizkosten	20
VII. Direktzahlung an den Vermieter nach Abs. 4	20
VIII. Übernahme von Schulden nach Abs. 5	21
IX. Sonderproblem: Renovierungskosten	22

I. Allgemeines § 22 SGB II

Die Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes setzen sich nach den §§ 19 i. V. m. 22 SGB II neben den Regelleistungen auch aus den Unterkunft- und Heizkosten zusammen.

Dabei ist in Einzelfällen festzustellen, dass die tatsächlichen Kosten nicht angemessen sind.

Diese Arbeitshilfe will eine einheitliche Handlungsweise bei der Berücksichtigung von Unterkunft- und Heizkosten sicherstellen.

II. Leistungen für Unterkunft § 22 Abs. 1 SGB II

II.1 Allgemeines

Im Rahmen der Gewährung von Kosten der Unterkunft nach dem SGB II werden - im Gegensatz zum System des SGB XII – keine Pauschalierungen vorgenommen. Gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II werden Leistungen für Unterkunft und Heizung auf Dauer in Höhe der tatsächlichen nur Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Bei der Beurteilung des unbestimmten Rechtsbegriffes der Angemessenheit ist die gründliche Prüfung des Einzelfalles wichtig. Insoweit ist die Angemessenheit an den Besonderheiten des Einzelfalles zu messen.

II.2 Umfang der Unterkunftskosten

Voraussetzung für die Übernahme von Unterkunftskosten ist, dass tatsächlich Kosten für eine Unterkunft entstehen. Die anteilige Leistungsgewährung für den Zeitraum nach Antragstellung gilt auch für die Unterkunftskosten.

II.2.1 Definition Unterkunft

„Unterkunft“ sind alle baulichen Anlagen oder Teile hiervon, die geeignet sind, vor den Unbilden der Witterung zu schützen und einen Raum für Privatheit zu gewährleisten. Unterkünfte sind daher neben Mietwohnungen und Eigentumswohnungen oder Eigenheimen insbesondere auch Not- oder Obdachlosenunterkünfte, Frauenhäuser, Hotel-/Pensionszimmer, Schiffe und ggf. Wohnwagen. Bei stationären Unterkünften kann eine Kostenübernahme erfolgen, wenn kein Ausschlussgrund nach § 7 Abs. 4 SGB II vorliegt. Die Kosten der Unterkunft, die für den Aufenthalt im Frauenhaus anfallen, werden zweckmäßigerweise direkt mit dem Frauenhaus abgerechnet. Bei Aufnahme in einem auswärtigen Frauenhaus erfolgt gem. § 36a SGB II ein Kostenerstattungsverfahren zwischen den kommunalen Trägern.

Voraussetzung für die Übernahme von Unterkunftskosten 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. Wenn der angemietete Wohnraum so klein ist, dass ein Lagerraum zur angemessenen Unterbringung von persönlichen Gegenständen des Hilfebedürftigen erforderlich ist, kann ein Anspruch auf Leistungen für den zusätzlichen Lagerraum bestehen.

Da grundsätzlich nur Kosten für den aktuellen Unterkunftsbedarf übernommen werden, ist maßgeblich, ob die Unterkunft tatsächlich genutzt wird. Daher kommt es auf die Rechtmäßigkeit der Nutzung (beispielsweise fehlende Untermieterlaubnis oder baurechtliche Unzulässigkeit der Nutzung) und formal vertragliche Verhältnisse nicht an, solange dem Hilfebedürftigen Kosten entstehen. Allerdings ist eine Unterkunft dann nicht anzuerkennen, wenn die Nutzung als Wohnraum gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt, die die öffentliche Sicherheit und Ordnung bewahren sollen und auch dem Schutz der Allgemeinheit dienen. Beispiele hierfür sind:

- auf öffentlicher Straße abgestellter Wohnwagen ohne Sondernutzungserlaubnis,
- dauerhafte Nutzung eines Gartenhauses in einer Kleingartenkolonie zu Wohnzwecken, wenn beispielsweise keine Versorgung mit Trinkwasser oder Kanalisation vorhanden ist (Verbot aus Gründen des Umweltschutzes und der Seuchenbekämpfung).

Die tatsächliche Nutzung entfällt nicht schon bei gelegentlichen Aufenthalten oder Übernachtungen bei Dritten, zeitlich überschaubaren Krankenhaus- oder Einrichtungsaufenthalten oder einem Auslandsurlaubsaufenthalt, der den gewöhnlichen Inlandsaufenthalt unberührt lässt. Ist der Unterkunftsbedarf übergangsweise anderweitig gedeckt, kommt beispielsweise

bei kurzer 3-monatiger Haftstrafe auch ohne aktuelle Nutzung eine Übernahme der Unterkunftskosten als Wohnungserhaltungsbedarf aufgrund des Leistungsausschlusses nach § 7 Abs. 4 SGB II nur nach dem SGB XII in Betracht.

II.2.2 Kosten der Unterkunft

Entscheidend ist, dass Aufwendungen für die Unterkunft tatsächlich entstehen. Dies ist nicht der Fall, wenn die Unterkunft unentgeltlich gewährt wird oder werden muss (beispielsweise dinglich gesichertes Wohnrecht, Aufnahme bei Freunden ohne Untermietverhältnis).

Die Unentgeltlichkeit wird grundsätzlich im Rahmen der Hilfebedürftigkeitsprüfung bei Erfüllung der Voraussetzungen des § 9 Abs. 5 SGB II (Haushaltsgemeinschaft mit Verwandten und Verschwägerten) vermutet und muss durch den Hilfebedürftigen widerlegt werden. Bei der Prüfung, ob Wohnungskosten vorliegen, ist grundsätzlich ein tatsächlich abgeschlossener Mietvertrag entscheidend (Formfreiheit).

Bei Verträgen zwischen Angehörigen kommt es nicht auf den Fremdvergleich zu Verträgen mit Personen, die nicht miteinander verwandt sind, an. Es ist allein entscheidend, ob der Hilfebedürftige Unterkunftskosten auf Grund einer zivilrechtlich wirksamen Vereinbarung tragen muss. Dabei reicht es allerdings nicht aus, dass ein Papier vorgelegt wird, das wie ein Mietvertrag aussieht, sondern es kommt darauf an, dass der Vertrag auch so praktiziert wird. Unterkunftskosten können in der Regel nur für eine Unterkunft anerkannt werden, auch wenn mehrere Wohnungen genutzt werden könnten.

- Beispiel: Mietfreies Wohnen im Elternhaus; daneben kann weitere Unterkunft, die lediglich dauerhaft am Wochenende genutzt wird, nicht anerkannt werden.

Ausnahmsweise kann auch die Übernahme von Kosten für zwei Unterkünfte in Betracht kommen, wenn der gewöhnliche Aufenthalt durch die Zweitwohnung nicht verändert wird.

- Beispiel: Ein Familienvater nimmt mehrere 100 km von seinem Wohnort entfernt eine Arbeitsstelle an, die eine 6-monatige Probezeit vorsieht, Um seine Familie nicht vor der Festanstellung aus dem bisherigen sozialen Umfeld reißen zu müssen, können vorübergehend die Kosten der Unterkunft für die zweite Unterkunft berücksichtigt werden.

Ggf. kommt auch die Gewährung von Mobilitätshilfe in Betracht. Hier ist dann jedoch die Möglichkeit einer (ergänzenden) Leistungsgewährung nach §§ 16 ff SGB II zu beachten.

Im Einzelnen gehören nachfolgende Aufwendungen zu den Unterkunftskosten:

- vertragliche Mietkosten,
- Nutzungsentgelt bei Genossenschaftswohnungen,
- Kosten der Instandhaltung des Mietobjekts, soweit nicht bereits in der Regelleistung enthalten (nähere Einzelheiten siehe unter XIII.) und soweit mietrechtlich geschuldet,
- Schönheitsreparaturen unter den besonderen Voraussetzungen, die unter XIII. dargestellt werden, soweit der Mieter vertraglich wirksam zur Übernahme verpflichtet ist,
- Nebenkosten (kalte Betriebskosten), die mit der Unterkunft verbunden sind und gem. § 556 BGB i.V.m. Betriebskostenverordnung zulässigerweise auf den Mieter umgelegt werden dürfen (hierzu siehe unten II. 4),
- Angemessene Kosten für Unterbringung oder Einlagerung von Hausrat und Möbeln

Einzelheiten zu den erstattungsfähigen Kosten ergeben sich aus den Kapiteln II.3 (Angemessenheit der Unterkunftskosten) und VI (Sonderfall: Eigentumswohnung/Eigenheim). Bei den atypischen Unterkunftsverhältnissen umfassen die tatsächlichen Aufwendungen die (privaten oder öffentlich-rechtlichen) Dritten geschuldeten Aufwendungen für die Deckung des Unterkunftsbedarfs, z.B.:

- Nutzungsentgelt nach beendetem Mietverhältnis,
- notwendigen Aufwendungen der örtlichen Ordnungsbehörde zur Abwendung drohender Obdachlosigkeit, soweit vom Hilfebedürftigen hierfür Ersatz verlangt wird (beispielsweise Nutzungsentanschädigung für eine Obdachlosenunterkunft, Kosten aufgrund von Wohnungseinweisung),
- Stellplatzmiete für einen Wohnwagen,

- Miete für Hotel- oder Pensionszimmer,
- Liegegebühren für Schiffe.

II.2.3 Ausgeschlossene Kosten

Keine Kosten der Unterkunft sind demgegenüber die Garagenmiete oder die Stellplatzmiete bei regulären Mietverhältnissen. Nur in dem Ausnahmefall, dass die Wohnung nicht ohne Stellplatz oder Garage anmietbar ist und die Kosten sich einschließlich der Miete hierfür im Rahmen des Angemessenen halten, darf eine Kostenübernahme erfolgen. In einem solchen Fall soll der Mieter den Stellplatz oder die Garage untervermieten, um seiner Selbsthilfeverpflichtung zur Kostensenkung nachzukommen.

Keine Unterkunfts-kosten sind darüber hinaus solche Bedarfe, die bereits von der Regelleistung umfasst sind. Sind in der Miete derartige Kosten enthalten, müssen diese aus den Unterkunfts-kosten herausgerechnet werden. Abzustellen ist hierbei auf den tatsächlichen Kostenanteil²³, soweit dieser ausgewiesen ist. Für den Fall, dass die Kosten nicht ausgewiesen sind, wird, wie bei der Warmwasserbereitung (siehe XIV.), auf die Abteilungen in der Regelsatzverordnung unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen Einkommens- und Verbraucherstichprobe (EVS) verwiesen.

Hierzu zählen:

- Warmwasser (vgl. XIV.)
- Haushaltsenergie
- Möblierung, soweit bezifferbar (Möbiliar, Kühlschrank, Waschmaschine), nicht jedoch ein mietvertraglich vereinbartes Nutzungsentgelt für die Kücheneinrichtung
- Verköstigung
- Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen Beschädigung der Mietsache, da diese nur aus Anlass des Mietverhältnisses aber nicht für die Unterkunft entstehen

II.3 Angemessenheit der Unterkunfts-kosten

Das Kriterium der Angemessenheit ist der zentrale Begriff in § 22 SGB II. Als unbestimmter Rechtsbegriff bedarf dieser einer gesetzeskonformen Auslegung, die eine Einzelfallprüfung voraussetzt. Die Auslegung unterliegt in vollem Umfang der gerichtlichen Kontrolle. Daher hat der Leistungsträger darzulegen, welche Kriterien und ermittelten Daten der Entscheidung zu Grunde gelegt wurden. Die Angemessenheit des Umfangs der Aufwendungen ist an den Besonderheiten des Einzelfalles zu messen

Der Unterkunftsbedarf ist auf eine nach Ausstattung, Substanz, Zuschnitt und Lage einfache Wohnung der unteren Kategorie gerichtet. Der bisherige Lebensstandard ist unerheblich. Um eine möglichst einheitliche und gesetzeskonforme Ermittlung der Angemessenheit zu erreichen, wird im Folgenden eine schematisierte Vorgehensweise dargestellt. Hiernach wird die Angemessenheit in mehreren Schritten ermittelt.

II.3.1 Ermittlung des Richtwertes (Abstrakte Angemessenheit)

II.3.1.1 Definition Richtwert

Der Richtwert für den Mietpreis hat nicht den Charakter einer Pauschale, da er weder Abgeltungswirkung noch eine tatsächlich begrenzende Wirkung hat. Vielmehr soll er eine Orientierung bieten. Gleichwohl ist die Übernahme darüber hinaus gehender Beträge nur im begründeten Einzelfall möglich.

Der Richtwert bestimmt sich nach der so genannten Produkttheorie. Hiernach ist er das Produkt aus der abstrakt angemessenen Quadratmeterzahl und dem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis. Der Wohnungsstandard kann sich in beiden Faktoren widerspiegeln.

Formel:

$$\text{abstrakte Quadratmeterzahl} \times \text{abstrakter Quadratmeterpreis} \\ = \text{Richtwert}$$

Konsequenz der Produkttheorie ist, dass der Leistungsempfänger zu Gunsten oder zu Lasten eines Kriteriums (z.B. Wohnungsgröße) abweichen kann, wenn er dies bei dem anderen Kriterium (z.B. Mietpreis) ausgleicht. Entscheidend ist also nur die ermittelte

Gesamtsumme, da es im Ergebnis allein auf die Kostenbelastung des Grundsicherungsträgers ankommt.

□ Beispiel: Wohnt der Hilfebedürftige in einem Ort, in dem derzeit ein ortsüblicher Mietzins von 5,55 Euro besteht, sind Kosten für die Unterkunft in diesem Fall grundsätzlich bis zu 260,85 Euro (47 x 5,55 Euro) angemessen. Bewohnt der Hilfebedürftige z.B. eine Wohnung mit einer Größe von 40 m², dürfte der Mietzins bis zu 6,52 Euro betragen, um die Angemessenheitsgrenze nicht zu überschreiten. Der Hilfebedürftige könnte aber auch zu Lasten des Mietzinses (maximal 5,22 Euro) z.B. eine 50 m² große Wohnung wählen.

Die Ermittlung einer regionalen Angemessenheitsgrenze muss auf der Grundlage eines schlüssigen Konzeptes erfolgen. Dieses soll hinreichende Gewähr dafür bieten, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiedergegeben werden.

II.3.1.2 Ermittlung der angemessenen Quadratmeterzahl (1. Faktor)

Zunächst ist die angemessene Quadratmeterzahl der Wohnung als 1. Faktor zur Ermittlung des Richtwertes unter Berücksichtigung der Größe der Bedarfsgemeinschaft zu ermitteln. Die Zuordnung erfolgt aus Praktikabilitätsgründen nach „Kopfzahl“, wobei auch Klein(st)kinder bei der Berechnung mitzählen. Für die Beurteilung der angemessenen Wohnungsgröße ist nur die Quadratmeterzahl erheblich, nicht jedoch die Anzahl oder gar Aufteilung der Zimmer.

Das BSG hat insoweit auf die Vorschriften zur Wohnraumförderung der Länder Bezug genommen. Insoweit sind für Nordrhein - Westfalen die zwischenzeitlich am 28.01.2010 erlassenen **Wohnraumförderungsbestimmungen** (WFB) maßgebend.

Für Nordrhein-Westfalen ergeben sich gegenwärtig folgende Werte:

□ **1 Person 47 m²**

□ **2 Personen 62 m²**

□ **3 Personen 77 m²**

□ **4 Personen 92 m²**

(für jede weitere Person jeweils 15 m² mehr).

Die Wohnflächenobergrenzen stellen Höchstgrenzen dar, d.h. begründen keinen Mindestanspruch des Antragstellers. Eine tatsächlich kleinere Wohnung begründet keinen Anspruch auf Umzug in eine noch angemessene größere Wohnung. Findet dennoch ein Umzug statt, werden gem. § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II auch danach nur die Kosten der vorherigen Wohnung übernommen. Zur Anwendung des § 22 Abs. 1 S.2 vgl. auch IV.

Die Angemessenheit der Wohnfläche bestimmt sich nach der Zahl der tatsächlich dauerhaft in der Unterkunft wohnhaften Personen.

□ Beispiel: Für die Familie F mit drei unter 25 Jahre alten Kindern ist eine Wohnung mit einer Größe von maximal 107 m² angemessen. Studiert dagegen eines der Kinder auswärts und kommt nur während der Semesterferien nach Hause, ist dieses Kind grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, so dass der Bedarf nur bei 92 m² liegt.

Im Einzelfall können folgende Sonderfälle zu entscheiden sein:

• Zukünftiger Bedarf / Schwangerschaft

Bei der Überprüfung der Angemessenheit ist es geboten, bereits einen mit hinreichender Sicherheit zukünftig eintretenden Bedarf zu berücksichtigen. So wird bei Schwangerschaft und damit Erhöhung der Kopfzahl der Bedarfsgemeinschaft spätestens nach der 12. Schwangerschaftswoche ein Kostensenkungsverfahren nicht mehr eingeleitet werden können und es wird die bereits erhöhte m²-Zahl als angemessen zu beurteilen sein. Gleiches gilt für den Fall einer zu erwartenden Rückkehr von Kindern aus der Heimerziehung oder Familienpflege und in ähnlichen Sachverhalten.

• Verteilung der Kinderzimmer

Es gibt keinen generellen Grundsatz dahingehend, dass jedem Kind unabhängig von seinem Alter, insbesondere wenn es sich um Kinder gleichen Geschlechts und annähernd gleichen Alters handelt, ein eigenes Zimmer zur Verfügung stehen müsste.

□ Beispiel: Einer alleinerziehenden Mutter mit drei Kindern (darunter zwei Söhnen im Alter von 10 und 8 Jahren) ist es zuzumuten, eine Drei-Zimmer-Wohnung zu bewohnen.

• **Zusammenwohnen mehrerer Personen (keine Bedarfsgemeinschaft)**

Wenn mehrere Personen zusammenleben, ohne eine Bedarfsgemeinschaft zu bilden (beispielsweise Wohngemeinschaft, Kind über 25 Jahren wohnhaft bei den Eltern), stellt sich ein Problem bei der Ermittlung der Wohnungsgröße, da sich bei einer separaten Berechnung nach Einzelpersonen eine höhere Wohnfläche ergeben würde.

Bei gemeinschaftlicher Nutzung einer Unterkunft durch mehrere Personen, die nicht zu einer Bedarfsgemeinschaft gehören, erfolgt die Zuordnung der Wohnkosten aus Praktikabilitätsgründen grundsätzlich –unabhängig von Alter oder Nutzungsintensität– entsprechend einer Aufteilung nach Kopfzahl. Eine Aufteilung nach Kopfzahl ist dann nicht vorzunehmen, wenn im Innenverhältnis zwischen den Bewohnern einer Wohnung zumindest ein dem Mietverhältnis ähnliches Nutzungsverhältnis vorliegt.

Lebt in einer Wohngemeinschaft nur eine hilfebedürftige Person, ist bei der Bemessung der Wohnungsgröße nur für diese Person die die „volle“ Quadratmeterzahl einzuräumen.

Dies bedeutet, dass auch allein stehenden hilfebedürftigen Bewohnern von Wohngemeinschaften die üblichen Mietrichtwerte zustehen, die für Alleinstehende als angemessen gelten. Beim Zusammenleben in einer reinen „Wohngemeinschaft“, die keine Bedarfsgemeinschaft i.S.d. § 7 Abs. 3 SGB II darstellt, ist daher ausschließlich der Anspruch des Hilfebedürftigen, der als „allein stehend“ anzusehen ist, maßgeblich. Sind zwei oder mehrere Personen in der Wohngemeinschaft hilfebedürftig ist die angemessene Wohnungsgröße so zu ermitteln, das für jede betroffene Person 47 qm anzusetzen sind. Jede Person ist eigenständig zu betrachten.

• **Zeitlich befristete Wohn-/Bedarfsgemeinschaften**

Bei zeitlich befristeten Wohn-/Bedarfsgemeinschaften hängt es im Einzelfall davon ab, ob ein weiteres Zimmer für die zusätzlich aufgenommene Person einzuräumen ist.

• **Wechselnder Aufenthalt von Kindern**

Bei wechselndem Aufenthalt von Kindern in den Haushalten der Eltern wird eine kopfzahlbezogene Erhöhung der m²-Zahl insbesondere nur dann in Betracht kommen, wenn das Kind überwiegend in der Bedarfsgemeinschaft lebt. Anhaltspunkte hierfür können Regelungen des Umgangsrechts oder des Aufenthaltsbestimmungsrechts liefern. Zu den Auswirkungen des Umgangsrechts siehe die extra hierzu erstellten Hinweise.

II.3.1.3 Ermittlung des angemessenen Quadratmeterpreises (2. Faktor)

Der abstrakt angemessene Quadratmeterpreis ist als 2. Faktor zu ermitteln. Bei der Prüfung der Angemessenheit des Mietzinses ist nach Auffassung des BSG von der Nettokaltmiete auszugehen. Alternativ ist auch eine Ermittlung auf Grundlage der Bruttokaltmiete möglich (hierzu siehe II.4.2). Im Zuständigkeitsbereich der ARGE Kreis Höxter wird auf die Nettokaltmiete abgestellt.

Zur Bildung des angemessenen Mietpreises sind die räumlichen Gegebenheiten am Wohnort des Hilfebedürftigen heranzuziehen. Die Wohnung muss hinsichtlich ihrer Aus-stattung, Lage und Bausubstanz einfachen Standard erfüllen (unteres Segment des Wohnungsmarktes).

Es handelt sich um einen Mindestanspruch, der aber nicht ohne Weiteres die Notwendigkeit eines Umzuges in eine andere Wohnung rechtfertigt, die die Angemessenheitsgrenzen voll ausfüllt. Das BSG geht davon aus, dass zur Bestimmung des Angemessenheitsrichtwertes grundsätzlich alle erreichbaren Erkenntnisquellen heranzuziehen und diese auf ihre methodischen Schwächen und ihre Aussagekraft zu untersuchen sind. Hierzu können gehören:

- Durchschnittswerte,
- Abfrage bei Großvermietern, Mieterbund, Haus- und Grundbesitzerverein,
- Studium von Anzeigen,

- Internet,
- Stadtteil-Zeitungen usw.

Soweit vorhanden ist ein qualifizierter Mietspiegel zu Grunde zu legen.

Entscheidend ist, dass das gewählte Verfahren zur Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen transparent ist, um insbesondere im Fall einer sozialgerichtlicher Auseinandersetzungen klar und nachvollziehbar argumentieren zu können. Die vom Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende gewählte Datengrundlage muss daher auf einem schlüssigen Konzept beruhen, das eine hinreichende Gewähr dafür bietet, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiederzugeben. Das kann laut BSG u.a. dann der Fall sein, wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht. Sogar ein Anteil von 5,66 % des örtlichen Mietwohnungsbestandes kann eine hinreichende Datenbasis sein. Ferner müssen die Faktoren, die das Produkt „Mietpreis“ bestimmen (Standard, Wohnungsgröße, Ausstattung) in die Auswertung eingeflossen sein. Unter diesen Voraussetzungen können auch „Mietdatenbanken“, die im Übrigen die Voraussetzungen qualifizierter oder einfacher Mietspiegel (§§ 558 c bzw. 558 d BGB) nicht erfüllen, als Maßstab für die Beurteilung der Angemessenheit herangezogen werden. Erster zu berücksichtigender Faktor ist der „räumliche Vergleichsmaßstab“ und somit der Wohnort des Hilfebedürftigen.

Der Vergleichsmaßstab kann im Hinblick auf die örtliche Struktur von sehr unterschiedlicher Größe sein. Keinesfalls muss er sich zwangsläufig an dem kommunalverfassungsrechtlichen Begriff der Gemeinde orientieren. Im ländlichen Raum kann es geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen. Daher wird für die ARGE Kreis Höxter als Vergleichsmaßstab das Kreisgebiet berücksichtigt.

das

Im Kreisgebiet Höxter werden regelmäßig die verfügbaren aktuellen Wohnungsmietanzeigen hinsichtlich des Kaltmietpreises für das gesamte Kreisgebiet gesammelt, ausgewertet und in eine Tabelle eingetragen. Dabei wird insbesondere nach der Wohnungsgröße bezogen auf die jeweils angemessene Wohnfläche (z.B. bis 47 qm für eine Person, bis 62 qm für zwei Personen etc.) unterschieden. Zur Ermittlung des anzusetzenden Kaltmietpreises je qm wird die Gesamtkaltmiete aller erfassten Wohnungen durch die Gesamtwohnfläche aller erfassten Wohnungen geteilt. Dabei wird jeweils differenziert nach den unterschiedlichen Wohnungsgrößen. Das Ergebnis bildet den durchschnittlichen Quadratmeterpreis je Wohnfläche. Es ergibt sich ein durchschnittlicher Kaltmietpreis je qm Wohnfläche für jede Wohnungsgröße. Beobachtungszeitraum sind jeweils die letzten vollen sechs Monate.

Die so ermittelten Kaltmietpreise werden regelmäßig mit dem jeweils gültigen qualifizierten Mietspiegel der Kreisstadt Höxter abgeglichen. Dabei werden die für die Kreisstadt Höxter, als größte sowie preisintensivste Stadt im Kreis, ermittelten Durchschnittswerte bezogen auf die Baujahreskategorien bis 1979 herangezogen und mit den durch Auswertung der Anzeigen ermittelten Beträgen abgeglichen.

Ergebnis der Multiplikation der abstrakt angemessenen Wohnfläche mit dem ermittelten Kaltmietpreis pro qm ist die abstrakt angemessene Nettokaltmiete für jede Wohnungsgröße (= Richtwert).

Im Kreisgebiet ergeben sich insoweit gegenwärtig die folgenden Werte:

Haushaltsgröße	Wohnflächenobergrenze	Durchschnittlicher Kaltmietpreis je qm (Ohne Nebenkosten)	Kaltmietpreis (Ohne Nebenkosten)
1-Personen-Haushalt	47 m ²	4,04 €	190 €
2-Personen-Haushalt	62 m ²	4,03 €	250 €
3-Personen-Haushalt	77 m ²	3,89 €	292 €
4-Personen-Haushalt	92 m ²	3,74 €	344 €
5-Personen-Haushalt	107 m ²	3,69 €	395 €
Mehrbetrag für jede weitere zugehörig Person	15 m ²	3,6 €	54 €

Die Auswertung wird regelmäßig vorgenommen. Bei Veränderungen (Erhöhung bzw. Verringerung) des durchschnittlichen Kaltmietpreises je qm wird eine generelle Anpassung des als abstrakt angemessen festzusetzenden Kaltmietpreises ab einer Differenz von 10,00 € pro Person erfolgen.

II.3.2 Prüfung des Einzelfalles

(Konkrete Angemessenheit anhand der 3-Schritt-Prüfung)

Grundsätzlich bildet das unter II.3.1.3 ermittelte Ergebnis den jeweiligen angemessenen Höchstbetrag.

Die Prüfung der Angemessenheit fordert jedoch eine Einzelfallprüfung.. In drei weiteren Schritten ist zunächst der Richtwert mit den tatsächlichen Kosten zu vergleichen. Liegen die tatsächlichen Kosten höher, so muss überprüft werden, ob ausnahmsweise eine Abweichung nach oben zulässig ist. Schließlich muss sichergestellt sein, dass eine Wohnung mit dem so gefundenen Mietzins tatsächlich im örtlich maßgeblichen Gebiet verfügbar ist.

II.3.2.1 Vergleich des Richtwertes mit den tatsächlichen Kosten

Der ermittelte Richtwert (s. II.3.1.3) ist mit den tatsächlichen Unterkunftskosten des Hilfeempfängers zu vergleichen. Liegen die Kosten im Rahmen des Richtwertes ist die Übernahme der Unterkunftskosten vom Leistungsträger zu bewilligen.

Übersteigen die Kosten den Richtwert, so müssen weitere Prüfungsschritte vorgenommen werden (siehe II.3.2.2 und II.3.2.3).

II.3.2.2 Notwendigkeit eines Abweichens vom Richtwert auf Grund von Besonderheiten des Einzelfalles (Zuschlag zum Richtwert)

Ein Abweichen vom Richtwert kann im Einzelfall nach konkreter Prüfung notwendig sein. Bei der Prüfung, ob Besonderheiten vorliegen, müssen alle Lebensumstände des Hilfebedürftigen berücksichtigt werden. Persönliche Beratungsgespräche sind hierzu empfehlenswert. Grundsätzlich ist wegen eines Wohnflächenmehrbedarfs in den unten genannten Fällen eine Überschreitung des Richtwertes um bis zu zehn Prozent möglich. Dabei sind die Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen.

Die Begrenzung auf die Richtwertüberschreitung von 10 % gilt jedoch nicht

- für schwer behinderte Menschen,
- für Pflegebedürftige,
- bei Vorliegen eines Härtefalls.

Gründe für die Berücksichtigung besonderer Umstände des Einzelfalles können sein (nicht abschließend):

- Gesundheitliche Beeinträchtigungen,
- Pflegebedürftigkeit,
- Behinderungen, insbesondere Gehbehinderungen,
- besondere Wohngemeinschaften (betreutes Wohnen, Pflegewohngemeinschaften),
- lange Wohndauer bei älteren Menschen (soweit nicht SGB XII betroffen),
- nur kurzzeitige (absehbare) Hilfebedürftigkeit,
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z.B. suchtkranke Menschen, Versorgung durch Nachbarschaftshilfe),
- Umstände, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung in Arbeit vom Erhalt des Wohnraums abhängig ist,

II.3.2.3 Tatsächliche Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung

Ergibt die Prüfung, dass die Kaltmiete den angemessenen Wert übersteigt und keine Gründe für einen Zuschlag (s. II.3.2.2) vorliegen, ist abschließend zu prüfen, ob auf dem Wohnungsmarkt eine als abstrakt angemessen eingestufte Wohnung verfügbar ist. Die Beweislast für die Miet-Angebote trifft grundsätzlich die ARGE Kreis Höxter. Daher sollte in diesen Fällen die zugängliche Liste der Wohnungsangebote (aktuelle Anzeigen) ausgehändigt werden.

Jedoch können substantiierte Bemühungen des Hilfebedürftigen verlangt werden, wenn sich dieser auf mangelnden Wohnraum beruft. Für Letzteres trägt dann der Hilfebedürftige die Darlegungslast.

Liegen keine Gründe für ein Abweichen vom Richtwert vor und wird die tatsächliche Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung bejaht, muss ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden (hierzu II.5)

Bei der Prüfung ist zu ermitteln, ob dieser ggf. die Anmietung einer verfügbaren abstrakt angemessenen Wohnung „vereitelt“ hat. Die Beweislast bei Nichtvermietung einer zur Verfügung stehenden angemessenen Wohnung liegt beim Hilfebedürftigen. Unter Umständen kann das Vorliegen einer Privatinsolvenz die Anmietung einer neuen, angemessenen Wohnung verhindern. Leistungsrechtliche Auswirkungen können sich hieraus nur ergeben, wenn dem Betroffenen schuldhaftes Verhalten, z.B. die vorsätzliche Herbeiführung der Hilfebedürftigkeit, vorgeworfen werden kann.

Gibt es keine relevanten Miet-Angebote sind die tatsächlichen Unterkunftskosten weiter in Höhe der unangemessenen Kosten zu übernehmen. Zu prüfen ist aber regelmäßig, ob sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt geändert hat und entsprechende Wohnungen zur Verfügung stehen.

II.4 Angemessenheit der Nebenkosten (Kalte Betriebskosten)

II.4.1 Grundsatz

Die mietvertraglich geschuldeten kalten Betriebskosten ergeben sich aus § 556 Abs. 1 BGB i.V.m. § 2 Betriebskostenverordnung und umfassen insbesondere Aufwendungen für folgende Zweckbestimmungen:

- laufende öffentliche Lasten des Grundstückes,
- Wasserversorgung,
- Entwässerung,
- Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
- Betrieb des Personen- oder Lastenaufzuges,
- Straßenreinigung,
- Müllabfuhr,
- Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung,
- Gartenpflege,
- Allgemeine Beleuchtung, Außenbeleuchtung,
- Schornsteinreinigung,
- Sach- und Haftpflichtversicherung,
- Hauswart,
- Gemeinschaftsantennen- oder Kabelanlage⁷⁰ (nur Investitionskosten),
- Sonstige Betriebskosten.

Die kalten Betriebskosten sind in angemessener Höhe zu übernehmen, soweit sie nicht in der Regelleistung enthalten sind. Dabei ist zu beachten, ob die Betriebskosten mietvertraglich zur Disposition des Hilfebedürftigen stehen und ob sie wegen verbrauchsunabhängiger Erhebung seinem Einfluss entzogen sind. Lediglich bei den verbrauchsabhängigen Kosten (wie Wasser, Abwasser etc.) hat der Hilfebedürftige Einfluss auf die Höhe der Kosten, sodass auch nur insoweit eine Prüfung der Angemessenheit – gemessen am Verbrauch – erfolgen kann. Dabei ist beim Wasserverbrauch grundsätzlich von einem angemessenen Verbrauch von 40 m³ pro Person der BG auszugehen.

Liegen konkrete Anhaltspunkte für unwirtschaftliches Verhalten vor, ist der Hilfebedürftige innerhalb einer angemessenen Frist zur Verhaltenskorrektur aufzufordern.

Hierzu ist dann ein Kostensenkungsverfahren durchzuführen. Ggf. kommt auch die Erteilung einer Sanktion gem. § 31 SGB II in Betracht.

Um zu prüfen, ob bei den verbrauchsabhängigen Nebenkosten ein unwirtschaftliches Verhalten vorliegt,

Im Zuständigkeitsbereich der ARGE Kreis Höxter wird aufgrund der aktuellen Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes davon jedoch vorerst kein Gebrauch gemacht.

Vielmehr hat der Hilfebedürftige bereits bei Antragstellung die letzten beiden Jahresabrechnungen vorzulegen, anhand derer auch die wohl auch voraussichtlich anfallenden Nebenkosten zu ermitteln sind. Lediglich bei den verbrauchsabhängigen Kosten (wie Wasser, Abwasser etc.) hat der Hilfebedürftige Einfluss auf die Höhe der Kosten, sodass auch nur insoweit eine Prüfung der Angemessenheit – gemessen am Verbrauch – erfolgen kann. Insoweit ist auf die bereits bekannten Werte abzustellen. Kann eine Jahresabrechnung noch nicht vorgelegt werden (z.B. weil Hilfebedürftiger die Wohnung erst kürzlich bezogen hat), sind grundsätzlich die per Mietvertrag von ihm geforderten Abschläge zu übernehmen.

II.4.2 Nachzahlung Betriebskosten

Bei Aufwendungen für Unterkunft und Heizung ist immer auf den Zeitpunkt abzustellen, zu dem der tatsächliche Bedarf besteht. Dies gilt insbesondere auch für Nachzahlungsforderungen bei den Betriebskosten. Diese erhöhen zum Zeitpunkt des Anfalls in diesem Monat einmalig die anzusetzenden Unterkunftskosten.

Im Fall einer notwendigen Nachzahlung von Betriebskosten übernimmt der Leistungsträger den Nachforderungsbetrag grundsätzlich in tatsächlicher Höhe. Berechtigte Nebenkostenforderungen des Vermieters stellen im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit einen zu berücksichtigenden Bedarf dar. Der Vermieter verliert nach Versäumung der zwölfmonatigen Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB grundsätzlich seinen Nachzahlungsanspruch. Auch bei der Nachforderung von ist eine Angemessenheitsprüfung vorzunehmen. Ist ein unangemessener Verbrauch zu verzeichnen und wurde bereits eineindurchgeführt sind die entsprechenden Kosten ab dem Zeitpunkt des Fristablaufs des Senkungsverfahrens nur noch in angemessener Höhe anzusetzen. Ist noch kein Kostensenkungsverfahren erfolgt wird dies nach Vorlage der Abrechnung mit unangemessenen Werten vorgenommen.

II.4.3 Alternative: Bruttokaltmiete

Im Rahmen der Produkttheorie kann alternativ auch unmittelbar die Angemessenheit der Bruttokaltmiete geprüft werden. Dabei wird im Gegensatz zur Nettokaltmiete der Mietzins zuzüglich der o.g. kalten Betriebskosten beurteilt. Davon wird im Zuständigkeitsbereich der ARGE Kreis Hörter jedoch kein Gebrauch gemacht.

II.5 Kostensenkungsverfahren und Übernahme unangemessener Unterkunftskosten § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II

II.5.1 Allgemeines

Das Kostensenkungsverfahren und eine zeitweiligezeitweilige Übernahme unangemessener Unterkunftskosten werden relevant, wenn

- 1. die tatsächlichen Unterkunftskosten über dem Richtwert liegen,
 - 2. keine hinreichenden Gründe für ein Abweichen vom Richtwert vorliegen
- und
- 3. angemessener Wohnraum verfügbar ist.

II.5.2 Kostensenkungsverfahren

Auch das Kostensenkungsverfahren, welches möglichst zeitlich parallel mit dem Ablauf des jeweiligen Bewilligungsabschnittes vollzogen werden sollte, unterteilt sich wiederum in mehrere Verfahrensschritte:

□ 1. Mittel zur Kostensenkung

Die Aufforderung darf nur allgemein zur Kostensenkung erfolgen.

Da ein Umzug jedoch wiederum weitere Kosten nach sich zieht, ist zu prüfen, ob nicht durch mildere Mittel eine Senkung der Kosten herbeigeführt werden kann. Dies kann vom Hilfebedürftigen erreicht werden durch:

- Aushandlung eines geringeren Mietzinses mit dem Vermieter
- Untervermietung von Wohnraum

□ 2. Unmöglichkeit der Kostensenkung

Im Einzelfall kann die Kostensenkung für den Hilfebedürftigen rechtlich (z.B. bei Vorliegen eines Zeitmietvertrages und keine Möglichkeit zur Untervermietung) oder tatsächlich unmöglich sein, so dass das Verfahren auszusetzen ist. Auf die kündigungsrechtlichen Vorschriften des BGB im Mietrecht und die entsprechende Rechtsprechung, insbesondere des BGH (z.B. Urt. v. 22.01.2003 – VIII ZR 244/02-) wird verwiesen.

□ 3. Zumutbarkeitsprüfung

Ist eine Kostensenkung objektiv möglich, ist zu prüfen, ob diese auch individuell zumutbar ist. Bleibt das soziale Umfeld des Hilfebedürftigen erhalten, sind Kostensenkungsmaßnahmen im Normalfall zumutbar. Aufrechterhaltung des sozialen Umfeldes bedeutet dennoch nicht, dass keinerlei Veränderungen der Wohnraumsituation stattfinden dürften. Vielmehr sind vom Hilfeempfänger auch Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie Erwerbstätigen oder Schülern zugemutet werden. Der Umzug innerhalb einer Stadt ermöglicht es, soziale Bindungen auch nach Umzügen aufrecht zu erhalten. Auch gesundheitliche Gründe und jahrzehntelange familiäre Bindung an einen Stadtteil führen nicht zur Unzumutbarkeit eines Umzugs. Dabei kann ein Umzug nach der Rechtsprechung des BSG auch gerade im ländlichen Bereich in eine andere Stadt zugemutet werden.

Eine Unzumutbarkeit kann zeitlich befristet (akute Krankheit, schwere Operation) oder unbefristet vorliegen. Allein die typischerweise mit einem Umzug verbundenen Belastungen führen nicht zu dessen Unzumutbarkeit. Hierfür müssen besondere Umstände, wie beispielsweise Gebrechlichkeit oder aktuelle schwere Erkrankung, vorliegen.

Hinweis:

An die Auslegung der Tatbestandsvoraussetzungen „Unmöglichkeit“ und „Unzumutbarkeit“ sind strenge Anforderungen zu stellen. Die Erstattung nicht angemessener KdU bleibt der durch sachliche Gründe zu rechtfertigende Ausnahmefall. Die Obliegenheit zu Kostensenkungsbemühungen bleibt bestehen. Weiter gehende Einschränkungen der Obliegenheit zur Senkung unangemessener KdU im Sinne subjektiver Unzumutbarkeit bedürften besonderer Begründung.

□ 4. Wirtschaftlichkeitsprüfung

Zeichnet sich ab, dass nur durch einen Umzug die erforderliche Kostensenkung herbeigeführt werden kann, ist die Wirtschaftlichkeit dieser Unternehmung zu prüfen. Zu beachten ist, dass mit einem Umzug und der neuen Wohnung erhebliche – vom Leistungsträger zu übernehmende – Kosten entstehen können. Diese Kosten sind zu den (Mehr)Leistungen, die ohne einen Umzug zu erbringen wären, ins Verhältnis zu setzen. In diesem Rahmen hat auch eine Prognose zu einer Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt zu erfolgen. Kann eine Prognose nicht vorgenommen werden, ist von einem Zeitraum von zwei Jahren auszugehen.

In die Kalkulation sollte einbezogen werden, dass im Zusammenhang mit dem Neubezug einer Wohnung Folgekosten entstehen können:

- Wohnungsbeschaffungskosten (Anzeigen, Makler, soweit tatsächlich notwendig bei Wohnungsmarkthindernissen oder eingeschränkter Selbsthilfekompetenz)
- Umzugskosten
- neue Mietkaution, soweit nicht eine Kautions aus dem beendeten Mietverhältnis zurückfließt
- nach § 23 Abs. 3 Nr. 1 SGB II erforderliche Neuanschaffungen (Einrichtungsgegenstände, die in der vorherigen Wohnung bereits vorhanden waren und im Eigentum des Vermieters standen)
- Erforderlichkeit eines Wohnungsumbaus (bei Pflegebedürftigkeit, Behinderungen, soweit nicht SGB XII betroffen)
- ggf. doppelte Mietzinszahlungen für Übergangsmonate, wenn Überschneidungen nachweislich unvermeidbar waren

Bei der Prüfung ist auf einen 2-Jahres-Zeitraum abzustellen. Liegen die (Mehr)Kosten für diesen Zeitraum in der Summe höher als die durch einen Umzug anstehenden Kosten ist das Kostensenkungsverfahren durchzuführen.

□ **5. Aufforderung zur Senkung der Kosten**

Der Leistungsberechtigte ist sodann zur Kostensenkung schriftlich oder mündlich aufzufordern. Erfolgt die Aufforderung mündlich, so ist diese aktenkundig zu dokumentieren bzw. eine Niederschrift mit Unterschrift des Betroffenen zur Akte zu nehmen.

Bei dem Schreiben handelt es sich lediglich um ein Informationsschreiben, dem keine Verwaltungsaktqualität zukommt. Das Schreiben setzt die Frist für Kostensenkungsmaßnahmen des § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II in Gang. Notwendiger Mindestinhalt des Hinweisschreibens ist nach aktueller höchstrichterlicher Rechtsprechung lediglich:

- ein allgemeiner Hinweis auf die Unangemessenheit der Kosten
- die Angabe des max. angemessenen Mietpreises
- der Hinweis, dass nach Ablauf der Kostensenkungsfrist (i.d.R. sechs Monate) vom Leistungsträger nur noch die angemessenen Kosten übernommen werden

Ein Ausdruck der aktuellen im Einzelfall passenden Wohnungsinserate sollte dem Betroffenen ausgehändigt werden.

Dem Schutzzweck der Übergangsfrist ist entsprochen, wenn der Hilfebedürftige während des Leistungsbezuges auf die unangemessenen Unterkunftskosten aufmerksam gemacht worden ist. Es ist empfehlenswert, den Leistungsberechtigten eine persönliche Beratung in dem Hinweisschreiben zumindest anzubieten.

Nach Abstimmung mit dem Bundesministerium für Arbeit und Soziales ist davon auszugehen, **dass Hilfebedürftige, die durch eine konjunkturell bedingte Kurzarbeit hilfebedürftig geworden sind, für die Dauer der konjunkturellen Kurzarbeit grundsätzlich nicht zu einer Kostensenkung nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II aufzufordern sind.**

II.5.3 Temporäre Übernahme unangemessener Unterkunftskosten

Für den Zeitraum zwischen Feststellung der Unangemessenheit der Kosten und dem Ablauf der in der Regel sechsmonatigen Frist bietet § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II eine begrenzte Bestandsschutzregelung, die die Hilfebedürftigen vor einer abrupten Änderung der Wohnsituation schützen soll. Hierbei handelt es sich aber um eine Regel- Höchstfrist, von der im Einzelfall Abweichungen nach oben und unten möglich sind. Abgestellt auf die aktuelle Kündigungsfrist für Mietwohnungen nach dem BGB werden grundsätzlich unangemessene Kosten nur für 3 Monate (zuzüglich des Monats, in dem die Senkungsaufforderung ergeht) übernommen

Wenn ein Hilfebedürftiger kurz vor Beginn des Leistungsbezuges eine neue Wohnung zu einem unangemessenen Mietzins anmietet, ist der Grundsicherungsträger zur Übernahme der Kosten verpflichtet. Dies gilt jedoch nicht, wenn der Hilfebedürftige bei Abschluss des Mietvertrages ihm zurechenbar Kenntnis von der Unangemessenheit der Aufwendungen für die Wohnung hatte.

Der Hilfebedürftige hat nachzuweisen, dass er sich während der gesamten Frist zur Kostensenkung um angemessenen Wohnraum bemüht hat. Nur im Falle der Unmöglichkeit einer Kostensenkung können die unangemessenen Unterkunftskosten weiter übernommen werden.

Hat der Leistungsberechtigte die Kosten nach Ablauf der Frist nicht gesenkt, obwohl ihm dies möglich und zumutbar war, sind als Rechtsfolge der Regelung nur noch die angemessenen Aufwendungen vom Leistungsträger zu übernehmen.

III. Leistungen für Heizung § 22 Abs. 1 SGB II

III.1 Allgemeines / Absehen von Pauschalierungen

Neben den Kosten für die Unterkunft hat der Leistungsberechtigte auch einen Anspruch auf Leistungen für Heizung, sofern diese von ihm auch zu erbringen sind.

Da derzeit keine Rechtsgrundlage für eine Pauschalierung besteht, werden die Kosten ebenfalls grundsätzlich in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit diese angemessen sind.
Die Prüfung der Angemessenheit hat die Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen.

Nichtprüfungsgrenze:

Die Einführung einer Nichtprüfungsgrenze, **unterhalb** derer die Angemessenheit im Einzelfall nicht geprüft werden muss, ist nicht zu beanstanden. Zur Bemessung der Höhe einer solchen Nichtprüfungsgrenze können beispielhaft Brennstoffwerte verschiedener Energieträger, Angaben von Energieversorgungsunternehmen, Durchschnittswerte auf der Basis von Verbrauchswerten (z.B. kWh/m²) oder €-Beträgen je m² herangezogen werden. Die Verbrauchsangaben eines evtl. Vormieters können ebenfalls soweit vorhanden, können hierzu auch örtliche Heizkostenspiegel einbezogen werden.

Entscheidend ist die Verwendung eines schlüssigen, plausiblen Gesamtkonzeptes, nach der die Beträge nachvollziehbar sind.

Im Zuständigkeitsbereich der ARGE Kreis Höxter werden, wird regelmäßig die angemessenen Beträge bezogen auf die einzelnen Wohngrößen und differenziert nach den verschiedenen Energiearten von den Energieversorgern der durchschnittliche Verbrauch pro qm Wohnfläche abgefragt. Die sich ergebenden Werte werden mit dem jeweils aktuellen Preis pro Energieeinheit multipliziert. Hieraus, differenziert nach den verschiedenen abstrakt angemessenen Wohnflächen. Es ergeben sich die jeweiligen abstrakt angemessenen Heizkosten.

Gegenwärtig ergeben sich im Zuständigkeitsbereich der ARGE Kreis Höxter die folgenden abstrakt angemessenen Verbrauchswerte pro Jahr:

1. Heizöl:

Anzahl Personen	tatsächliche Wohnfläche	durchschnittlicher Verbrauch
1 Person	47 qm	752 l
2 Personen	62 qm	992 l
3 Personen	77 qm	1.232 l
4 Personen	92 qm	1.472 l
je weitere Person	15 qm	240 l

2. Erdgas

Ein-Personen-BG, 47 qm Wohnfläche = ca. 6.800 kWh (663 cbm)
 Zwei-Personen-BG, 62 qm Wohnfläche = ca. 8.800 kWh (859 cbm)
 Drei-Personen-BG, 77 qm Wohnfläche = ca. 10.800 kWh (1.054 cbm)
 Vier-Personen-BG, 92 qm Wohnfläche = ca. 12.800 kWh (1.249 cbm)

3. Strom

Ein-Personen-BG, 47 qm Wohnfläche = ca. 6.110 kWh
 Zwei-Personen-BG, 62 qm Wohnfläche = ca. 7.700 kWh
 Drei-Personen-BG, 77 qm Wohnfläche = ca. 9.240 kWh
 Vier-Personen-BG, 92 qm Wohnfläche = ca. 10.840 kWh

4. Briketts/Kohle

Tabelle 5	Briketts/Kohle
------------------	-----------------------

	jährlich	monatlich
Sonstige Haushalte mit einer hilfebedürftigen Person	469 €	39,08 €
Haushalte mit 2 hilfebedürftigen Personen	616 €	51,33 €
Haushalte mit 3 hilfebedürftigen Personen	777 €	64,75 €
Haushalte mit 4 hilfebedürftigen Personen	931 €	77,58 €
Je weitere hilfebedürftige Person	157 €	13,08 €

Da die Heizkosten einen separaten Kostenfaktor darstellen, ist die Angemessenheit der Heizkosten gesondert neben der Angemessenheit der Basismiete zu prüfen. Bei der Angemessenheitsprüfung der Heizkosten kommt es nicht darauf an, ob für die Bestimmung angemessener Unterkunftskosten relevante Faktoren, wie die Wohnungsgröße, unangemessen hoch sind. Eine anteilige Kürzung der tatsächlichen Heizkosten im Verhältnis der tatsächlich angemieteten Wohnfläche zur abstrakt angemessenen Wohnfläche ist daher nicht gerechtfertigt. Allerdings ist die abstrakt angemessene Wohnfläche insoweit zu berücksichtigen, als zunächst nur die insoweit ermittelten angemessenen Heizkosten als Nichtprüfungsgrenze zugrunde zu legen sind.

Jedenfalls soweit der Verbrauch noch im Rahmen der - bezogen auf die abstrakt angemessene Wohnfläche – ermittelten, angemessenen Werte liegt, sind die tatsächlichen Kosten zu übernehmen. Bei Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze ist eine Prüfung im Einzelfall vorzunehmen.

Dies gilt sowohl für die Prüfung von Abschlagszahlungen als auch von Endabrechnungen. Dabei gilt zwar grundsätzlich der Amtsermittlungsgrundsatz; es wird jedoch vom erwerbsfähigen Hilfebedürftigen eine Mitwirkung dahin gehend verlangt werden können, besondere Umstände, die zu einem erhöhten Heizkostenbedarf geführt haben, vorzutragen.

Als mögliche Gründe für angemessenen Mehrbedarf kommen in Betracht (vgl. auch III.3):

a) Persönliche Gründe

- Krankheit / Behinderung (ggf. ist ein ärztliches Attest zu verlangen),
- Ggf. pflegebedürftige Personen.

b) Bauliche / sonstige Gründe • Außergewöhnliche, unvorhersehbare Preisausschläge bei Energiekosten,

- Bauzustand der Wohnung,
- Lage der Wohnung im Haus (z.B. Anzahl der Außenwände),
- Geschosshöhe,
- Wärmeisolierung des Gebäudes und der Fenster,
- Wirkungsgrad und Wartungszustand der Heizungsanlage,
- Meteorologische Daten (Zahl der Heiztage, absolute Außentemperaturen),
- ggf. erhöhter Heizbedarf für bestimmte Personengruppen (Alter, Behinderung, Kleinkinder),
- im Vergleich mit Verbrauchsdaten von erwerbstätigen Personen ist ggf. der längere Wohnungsaufenthalt von Leistungsempfängern (tagsüber) zu beachten.

Bei Überschreitung der angemessenen Kosten kann unter Berücksichtigung der besonderen Umstände eine prozentuale Erhöhung gerechtfertigt sein. Der konkrete Prozentsatz bleibt dem Einzelfall vorbehalten. (Hingewiesen werden kann an dieser Stelle darauf, dass das Bundessozialgericht im Bereich der reinen Kosten der Unterkunft eine Bandbreite von 10 % für vertretbar gehalten hat.). Jedenfalls soweit der Verbrauch noch im Rahmen der - bezogen auf die abstrakt angemessene Wohnfläche – ermittelten, angemessenen Werte liegt, sind die tatsächlichen Kosten zu übernehmen.

Ist der Verbrauch unter Berücksichtigung der v. g. Umstände gemessen daran zu hoch, ist im Einzelfall auf den bundesweiten Heizkostenspiegel (www.heizspiegel.de)

abzustellen. Dabei sind die jeweiligen zutreffenden Höchstwerte in der Spalte („erhöht“) anzusetzen. Diese bilden die „Höchstgrenze“ der zu übernehmenden Kosten. Die tatsächlichen Kosten der Heizung sind dann mit dem Ergebnis der v. g. Berechnung abzugleichen. Der niedrigere Betrag ist zu übernehmen; jedenfalls insoweit zu übernehmen, als der Verbrauch nur „erhöht“ ist. Die Obergrenze der Kostenübernahme ist je nach Ergebnis der Einzelfallprüfung jedoch an der Schwelle des zu hohen Verbrauches erreicht.

Hinsichtlich der Übergangsfrist gilt Folgendes:

Die Übergangsregelung des § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II (in der Regel höchstens 44 Monate) ist auf Heizkosten entsprechend anzuwenden, und zwar auch, wenn es sich um Abschlagszahlungen handelt.

Es wird hierbei empfohlen, den erwerbsfähigen Hilfebedürftigen aktenkundig auf eine sparsame Bewirtschaftung von Heizenergie hinzuweisen. Dies gilt insbesondere für den Fall einer vorgesehenen Kostensenkungsaufforderung, um das Entstehen von Vertrauensschutztatbeständen zu vermeiden. In Betracht kommt auch ggf. der Hinweis auf bestehende Angebote zur Heizenergieberatung durch Versorgungsunternehmen, Verbraucherzentralen usw.

III.2 Umfang der Heizkosten

Heizkosten sind – soweit sie angemessen sind (siehe III.3) - in tatsächlicher Höhe und in vollem Umfang zu übernehmen. Die erforderlichen Daten sind der Heizkostenabrechnung des Vermieters bzw. des Energie- oder Fernwärmeversorgungsunternehmens zu entnehmen. Zu den Heizkosten gehören neben den Grund- und Zählergebühren, auch die mietrechtlich geschuldeten Kosten für Wartung und Instandhaltung sowie ggf. Kosten für Betriebsstrom der Heizanlage

III.3 Sonderproblem: Warmwasserbereitung

§ 20 SGB II

Das Thema wird in dieser Arbeitshilfe nur am Rande behandelt, da die entsprechenden Aufwendungen nicht im Rahmen der Kosten für Unterkunft und Heizung zu gewähren, sondern in der Regelleistung im Sinne des § 20 SGB II enthalten sind.

Sind in den geforderten Heizkosten auch die Kosten für die Warmwasserbereitung enthalten ist von den Kosten der in der jeweiligen Regelleistung enthaltene Warmwasseranteil in Abzug zu bringen.

Aufgrund der nachfolgenden Anpassungen der Regelleistungen zum 1. Juli 2007, 1. Juli 2008 und 1. Juli 2009 ergeben sich ausgehend von den jeweiligen Regelleistungen folgende Beträge aufgrund der Rechtsprechung des BSG:

Höhe der Regelleistung	Prozentualer Anteil an der Regelleistung	Entsprechender Warmwasserkostenanteil
1. Juli 2007 – 30. Juni 2008		
347 Euro	100%	6,26 Euro
312 Euro	90%	5,63 Euro
278 Euro	80%	5,01 Euro
208 Euro	60%	3,76 Euro
1. Juli 2008 – 30. Juni 2009		
351 Euro	100%	6,33 Euro
316 Euro	90%	5,70 Euro
281 Euro	80%	5,06 Euro
211 Euro	60%	3,80 Euro
ab 1. Juli 2009		
359 Euro	100%	6,47 Euro
323 Euro	90%	5,82 Euro
287 Euro	80%	5,18 Euro
251 Euro	70%	4,53 Euro

215 Euro

60%

3,88 Euro

Ergibt sich bei der Heizkostenabrechnung (am Jahresende oder nach Ablauf der Heizperiode) insgesamt ein anderer Betrag ist dieser tatsächliche Betrag für die Warmwasserbereitung von den Heizkosten abzuziehen.

III.4.1 Laufende Heizkostenabrechnung/-pauschalen

Im Regelfall haben die Leistungsberechtigten monatliche Abschläge an den Energieversorger oder Vermieter zu leisten, für die sodann der Leistungsträger leistungspflichtig wird. Unter die tatsächlichen Aufwendungen im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II fallen die Vorauszahlungen damit auch während der Monate, in denen eine Beheizung der Unterkunft tatsächlich nicht erforderlich ist.

Grundsätzlich werden jedoch nur die angemessenen Beträge angesetzt (s. III.2).

III.4.2 Einmalleistungen

Soweit der Energiebedarf durch Heizstoffe gedeckt wird, bei denen eine Einmallieferung notwendig ist, werden vom Leistungsträger die Kosten für die Einmalleistung übernommen. Eine solche Einmalleistung kann z.B. bei der Lieferung von Heizöl, Kohle oder Holz erforderlich werden.

Zu beachten ist jedoch, dass aktuell ein notwendiger Bedarf bestehen muss. Wurde das Heizmaterial bereits vor dem aktuellen Bewilligungszeitraum beschafft, wird dem Leistungsberechtigten hier keine Art Aufwendungsersatz gewährt. Soweit für den Kauf noch Ratenzahlungen zu leisten sind, kommt allenfalls eine Schuldenübernahme nach § 22 Abs. 5 SGB II in Betracht.

Ein Anspruch auf einen neuen Zuschuss entsteht erst, wenn das vorhandene Material verbraucht ist.

Die Höhe der zu übernehmenden Kosten richtet sich nach dem voraussichtlichen Bedarf während des Bewilligungszeitraums. Eine mehrmonatige Bevorratung mit Heizmaterial ist auch nicht systemwidrig, was sich mittelbar aus § 41 Abs. 1 S. 4 und 5 SGB II ergibt. Denn die Bewilligungen sollen für sechs bzw. bis zu zwölf Monate erteilt werden. Es besteht allerdings kein Anspruch bei Beschaffung vor Entstehen des Leistungsanspruches.

III.5 Angemessenheit der Heizkosten

Auf die allgemeinen Ausführungen zu III.1 wird hingewiesen.

Ebenso wie die Unterkunftskosten werden Heizkosten auf Dauer grundsätzlich nur in angemessener Höhe übernommen. Die im Einzelfall orientierte Angemessenheitsprüfung der Heizkosten hat grundsätzlich getrennt von der Angemessenheit der Unterkunftskosten zu erfolgen. Für die vom Energieversorger festgesetzten Vorauszahlungen gilt zunächst die Vermutung der Angemessenheit, soweit nicht konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches und damit unangemessenes Heizverhalten oder für die Unrichtigkeit der Veranschlagungen (zu hoch oder zu niedrig) vorliegen. Eine Unangemessenheit kann sich auch aus der Wohnungsgröße ergeben, insbesondere wenn ein Kostensenkungsverfahren nicht dazu geführt hat, dass die Kaltmiete auf Betreiben des Mieters gesenkt worden ist. Anhaltspunkte dafür, dass die Heizkosten unangemessen hoch sind, können sich auch insbesondere daraus ergeben, dass die tatsächlich anfallenden Kosten die durchschnittlich aufgewandten Kosten aller Verbraucher für eine Wohnung der den abstrakten Angemessenheitskriterien entsprechenden Größe signifikant überschreiten. Hierzu kann auf den „Bundesweiten Heizspiegel“ zurückgegriffen werden. Zur Vereinfachung und Verkürzung der Angemessenheitsprüfung kann der Leistungsträger eine abstrakte Nichtprüfungsgrenze (s.o.) festlegen, die sich aus seinen eigenen Erfahrungswerten bilden lässt. Hiernach kann ein durchschnittlicher Verbrauch für spezielle Fallgruppen erfasst werden, bei dessen Nichtüberschreitung, keine konkrete Angemessenheitsprüfung erfolgen muss. Dies erfolgt im Zuständigkeitsbereich der ARGE Kreis Höxter - wie oben dargestellt.

Bei überhöhten Heizkosten in einer flächenmäßig angemessenen Wohnung, die nicht auf einem schlechten baulichen Zustand beruhen, kann nach einer Entscheidung des

Bayerischen LSG von einem äußerst unwirtschaftlichen Verhalten des Leistungsempfängers ausgegangen werden.

Greift für die Unterkunftskosten die Bestandsschutzregelung des § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II, so hat der Leistungsträger, um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, auch die tatsächlichen Kosten der Heizung zu gewähren, es sei denn, es liegt unwirtschaftliches Heizverhalten vor.

III.6 Reaktion bei unangemessenen Heizkosten

Liegen die tatsächlichen Heizkosten über der ermittelten Angemessenheitsgrenze und ist der Mehrverbrauch auf unwirtschaftliches Heizverhalten zurückzuführen, so ist der Leistungsträger nicht zur Übernahme der unangemessenen Mehrkosten verpflichtet. Hiervon hat der Leistungsträger den Leistungsberechtigten mündlich oder schriftlich zu unterrichten. Der Hinweis sollte Folgendes enthalten:

- den Hinweis darauf, dass die Heizkosten über der Angemessenheitsgrenze liegen
- die konkrete Benennung der Angemessenheitsgrenze und
- die Mitteilung darüber, dass zukünftig Heizkosten nur noch bis zu der konkret bezifferten angemessenen Höhe übernommen werden.

Bei einem mündlichen Hinweis ist dies durch Vermerk in der Akte zu dokumentieren.

Bei fortgesetztem unwirtschaftlichem Verhalten kommt ggf. eine Sanktionierung gem. § 31 Abs. 4 Nr. 2 SGB II in Betracht (vgl. V.3 der „Arbeitshilfe Sanktionen“). Dies wird in der Regel dann anzunehmen sein, wenn die Aufwendungen bezogen auf vergleichbare Unterkünfte unverhältnismäßig hoch sind.

Beispiel: In einem Haus werden vier vergleichbare Wohnungen mit ca. 100 Euro monatlichen Heizkosten abgerechnet; in einer fünften Wohnung entstehen demgegenüber monatlich 200 Euro Heizkosten.

Die tatsächlichen (auch unangemessenen) Heizkosten sind solange zu übernehmen, bis der Hilfebedürftige auf Grund vorherigen Hinweises des Leistungsträgers in der Lage war, die Heizkosten auf ein angemessenes Maß zu senken. Eine Kürzung setzt den Nachweis unwirtschaftlichen Verhaltens und die tatsächliche Möglichkeit einer Änderung des Verhaltens voraus. Auch hier sind die unangemessenen Heizkosten höchstens für 4 Monate zu übernehmen (s. II.5.3).

III.7 Heizkostenabrechnung

Auch die nach Ende der Heizperiode fällige Nachzahlung wird von den Heizungskosten erfasst. Übernommen werden können nur die angemessenen Kosten. Daher sind zunächst die in Rechnung gestellten Beträge mit dem angemessenen Wert für die Zeit abzugleichen. Nur der geringere Betrag kann angesetzt werden.

Bei zu hohen Heizkosten ist hilfsweise der bundesweite Heizspiegel anzuwenden.

Bei einer Überzahlung hat der Leistungsträger im Falle des beendeten Leistungsbezuges bei Vorliegen der Voraussetzungen der §§ 45, 48 i.V.m. § 50 SGB X die Möglichkeit der Rückforderung bzw. bei laufendem Leistungsbezug der Verrechnung mit den laufenden Leistungen gem. § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II (vgl. V.).

Ebenso wie bei den Unterkunftskosten sind aus der Kostenabrechnung solche Rechnungsposten abzuziehen, die bereits von der Regelleistung gedeckt sind. Hierbei handelt es sich maßgeblich um Kosten für Warmwasserbereitung und Haushaltsenergie. Die Herausrechnung erfolgt wie oben bereits erläutert.

IV. Rückzahlungen und Guthaben

§ 22 Abs. 1 S. 4 SGB II

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.

Bei der Aufhebung und 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 (siehe oben II.2.3),
- 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.

• Beispiel: Eine Heizkostenrückzahlung eines Energieversorgungsunternehmens kann auch die dem Vermieter geschuldete Kaltmiete mindern.

V. Leistungen nach nicht erforderlichem Umzug

§ 22 Abs. 1 S. 2 SGB II

Erhöhen sich die tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung nach einem Umzug, der im Sinne des § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II nicht erforderlich war, so sind die Leistungen weiterhin nur bis zur Höhe der bis zum Umzug zu tragenden Aufwendungen zu erbringen. Dies gilt zeitlich unbegrenzt und für Miete sowie Neben- und Heizkosten. Zweck der Regelung ist es, einer Kostensteigerung durch Ausschöpfung der jeweiligen örtlichen Angemessenheitsgrenzen entgegenzuwirken.

Ob ein Umzug erforderlich ist, richtet sich nach einem objektiven Maßstab. Es ist zu beachten, dass die Regelung des § 22 Abs. 2 SGB II der Regelung des § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II vorgeht, so dass keine Deckelung vorgenommen werden darf, wenn zuvor die Zusicherung zur Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung erteilt worden ist. Bei einem erneuten Umzug ist die Prüfung der Angemessenheit vor einem weiteren Umzug bezogen auf die „Erstwohnung“ vorzunehmen. Als Maßstab für die Angemessenheit ist daher weiterhin die vorherige angemessene Wohnung zu Grunde zu legen.

VI. Sonderfall: Eigentumswohnung / Eigenheim

§ 22 Abs. 1 SGB II

VI.1 Allgemeines

Bei erwerbsfähigen Hilfebedürftigen, die ein selbst genutztes Hausgrundstück (Eigenheim) oder eine selbst genutzte Eigentumswohnung bewohnen, ergeben sich Besonderheiten bei der Ermittlung der Kosten für Unterkunft und Heizung. Die Besonderheiten ergeben sich, da keine Aufwendungen für einen Mietzins, sondern im Einzelfall an das Grundeigentum anknüpfende Kosten (Zinsen für Darlehn) entstehen.

Zu beachten ist der Grundsatz, dass im Rahmen der Angemessenheitsprüfung bei § 22 Abs. 1 SGB II keine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern erfolgen darf. Die Angemessenheit der Unterkunfts-kosten ist für Mieter und Hauseigentümer nach einheitlichen Kriterien zu beurteilen. Die Angemessenheit einer Eigentumswohnung oder eines Hausgrundstücks i.S.d. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II indiziert nicht die Angemessenheit der Unterkunfts-kosten nach § 22 SGB II. Bei der Leistungsgewährung ist immer zu beachten,

dass Leistungen nach dem SGB II nicht zur Vermögensbildung der Hilfesuchenden beitragen dürfen. Das BSG hat in seiner Rechtsprechung die Auffassung aufgegeben, dass Tilgungsleistungen grundsätzlich ausnahmslos nicht als Zuschuss gewährt werden könnten; Ausnahme:: im Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz sind auch bei einem Eigentümer von selbst genutztem Wohneigentum von angemessener Größe die Kosten zu übernehmen, die unter vergleichbaren Voraussetzungen für eine angemessene Mietwohnung getragen würden. Dies ist bei einer relativ geringen Belastung durch Darlehenszinsen und einer vergleichsweise hohen Tilgungslast möglich, da das selbst genutzte Wohneigentum bereits weitgehend finanziert ist und es deshalb nicht um den Aufbau, sondern um den Erhalt bereits bestehender Vermögenswerte geht. Tilgungsleistungen sind nach der aktuellen Rechtsprechung des BSG unter folgenden Voraussetzungen zu übernehmen:

- wenn es sich um angemessenes Wohneigentum i.S.d. § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II handelt,
 - wenn alle Möglichkeiten zur Aussetzung oder Verminderung der Tilgungsleistung (Tilgungsaussetzung, -herabsetzung oder -streckung) ausgeschöpft sind, d.h. Unvermeidbarkeit der Tilgungsleistungen zur Erhaltung des Wohneigentums,
 - maximal in Höhe der Differenz zwischen den Kosten einer vergleichbaren angemessenen Mietwohnung und der Summe der Zinslast für das Objekt
- Soweit sich im Übrigen aus den folgenden Ausführungen keine Abweichungen ergeben, gelten für die Feststellungen der angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung die Ziffern II. – V. entsprechend.

VI.2 Unterkunfts-kosten

Anstatt eines Mietzinses und der umgelegten Nebenkosten ergeben sich die Kosten der Unterkunft aus den mit dem Wohneigentum unmittelbar verbundenen Belastungen. Einen Überblick über die zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten bietet § 7 Abs. 2 der VO zu § 82 SGB XII in entsprechender Anwendung. Es sind jedoch nur die Aufwendungen für den zur Eigennutzung bestimmten Teil des Eigentums berücksichtigungsfähig. Ausgaben für Einliegerwohnungen, Zweitwohnungen oder gewerblich genutzte Räume sind ohne Belang. Sind Teile des Hauses oder der Wohnung (unter-)vermietet, sind diese Kosten direkt von den Kosten abzusetzen.

Als Unterkunfts-kosten können beispielsweise übernommen werden:

- Schuldzinsen für Hypotheken / Finanzierungskredite in angemessenem Umfang
- evtl. Mietkaufbeträge in Höhe einer vergleichbaren Kaltmiete,
- Grundsteuern,
- sonstige öffentliche Abgaben,
- Versicherungsbeiträge,
- sonstige notwendige Ausgaben zur Bewirtschaftung des Haus und Grundbesitzes,
- sonstige Betriebskosten wie bei Mietwohnungen (s.o.),
- im Falle von Wohnungseigentum auch das monatliche Hausgeld inklusive einer von der Eigentümerversammlung beschlossenen Instandhaltungsrücklage,
- Tilgungsleistungen bei angemessenem Wohnraum in der Höhe, die (zusammen mit den Zinsen) auch bei einer vergleichbaren angemessenen Mietwohnung zu übernehmen wäre, bei Vorliegen der oben(VI.1) näher bezeichneten Voraussetzungen.

Nicht zu den Unterkunfts-kosten gehören folgende Aufwendungen:

- Leibrentenleistungen für den Erhalt der Unterkunft,
- Beiträge zu Lebensversicherung für die Finanzierung eines Immobilienerwerbs,
- Anschlussbeiträge für Wasser, Abwasser und Straßen,
- Ausgaben für Verbesserungen des Wohnkomforts,
- grundsätzlich Tilgungsbeiträge für ein Darlehen, (s. VI.1)

VI.3 Instandhaltungen/Instandsetzungen

Das BSG hat ausgeführt, dass Instandhaltungspauschalen nicht als Unterkunfts-kosten anzusetzen sind, da es sich hierbei nicht um tatsächliche Zahlungen handelt.

Es können danach nur tatsächliche Aufwendungen angesetzt werden. Da hier ein hoher Kostenaufwand vorliegen kann sind die nachfolgenden Kriterien zu prüfen:

1. Handelt es sich tatsächlich um eine Instandhaltung oder ist eine Wertverbesserung gegeben?
2. Wurden mindestens 2-3 Kostenvoranschläge eingeholt und vorgelegt?
3. Liegt ein einfacher sinnvoller Erhaltungsaufwand ohne Wertsteigerung vor?

Im Zweifelsfall ist von dem Betroffenen eine Erklärung unterzeichnen zu lassen, die der ARGE ermöglicht, sich direkt mit der Fachfirma in Verbindung zu setzen und offene Fragen zu der Instandhaltung (Anteil der Wertsteigerung...) zu klären.

VI.4 Heizkosten

Für die Heizkosten gelten die vorstehenden Ausführungen zur Mietwohnung entsprechend. Heizkosten werden nur bis zu der Höhe übernommen, wie sie bei der Beheizung einer der Wohnfläche nach angemessenen Mietwohnung anfallen würden. Dabei ist nach aktueller Rechtsprechung ggf. die gesetzliche „Schonfrist“ von 6 Monaten zu beachten, zu denen auch die Heizkosten gehören. Da die Quadratmeterzahl zwischen dem nach § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II vermögensrechtlich geschützten Eigenheim und einer nach § 22 Abs. 1 SGB II angemessenen Unterkunft auseinander fallen können, entstehen im Einzelfall Finanzierungslücken. Diese Fehlbeträge sind aber nicht generell durch eine Aufstockung der Heizkosten vom Leistungsträger auszugleichen.

Aus der Angemessenheit der Hauses i.S.d. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II kann nicht der Schluss gezogen werden, dass auch die tatsächlich anfallenden Heizkosten zu übernehmen sind. Bei der Angemessenheitsprüfung im Rahmen des § 22 SGB II sind daher die für Mietwohnungen geltenden Wohnflächengrenzen maßgebend. Entscheidend sind die Umstände des Einzelfalles. Ein Kostensenkungsverfahren ist auch hier durchzuführen. Eine Leistungsgewährung kann ausnahmsweise in Betracht kommen, wenn ohne eine Grundbeheizung Gebäudeschäden drohen würden.

VII. Direktzahlung an den Vermieter

§ 22 Abs. 4 SGB II

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 grundsätzlich vorher anzuhören ist. Widerspruch sowie ggf. eine spätere Klage entfaltet nach der Änderung des § 39 Nr. 1 SGB II aufschiebende Wirkung. Eine Direktauszahlung an den Vermieter soll das Entstehen von Mietschulden verhindern und ist immer dann angebracht, wenn

- die bewilligten Leistungen für Unterkunft und Heizung in der Vergangenheit nicht für die Mietzahlungen verwendet wurden oder
- konkrete Anhaltspunkte vorliegen, nach denen eine solche Gefahr besteht.

Es sind im Einzelfall konkrete Hinweise für einen zweckentfremdeten Gebrauch der Mittel zu verlangen. Eine Direktzahlung kann auch ohne Vorliegen konkreter Hinweise auf eine Zweckentfremdung auf Wunsch des Leistungsberechtigten erfolgen. Dabei ist zu beachten, ob die durch die ARGE angesetzten Mietbeträge auch die tatsächliche mtl. Mietbelastung ausmachen (tatsächlich – angemessen?). Übersteigen die tatsächlichen Mietbeträge die angemessenen so ist in der Erklärung aufzunehmen, dass sich der Betroffene ausdrücklich mit der Überweisung der gesamten Miete an den Vermieter einverstanden erklärt und hierzu auch Teile der Regelleistung verwandt werden.

Zu beachten ist jedoch, dass die Auszahlung der Geldleistung an den Dritten (Vermieter) keine Sachleistung bewirkt. Denn das privat-rechtliche Mietverhältnis besteht nur zwischen dem Hilfeempfänger und dem Vermieter. Leitet der Mieter die Leistungen für Unterkunft nicht an den Vermieter weiter, so ist der Vermieter - ebenso wie im Fall der Direktauszahlung - allein auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

VIII. Übernahme von Schulden

§ 22 Abs. 5 SGB II

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. Für die Übernahme von Schulden müssen folgende Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sein:

□ 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.

□ 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.

□ 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.

Bei nicht nur kurzzeitiger Haftstrafe kommen bei aufgelaufenen Schulden Leistungen zur Sicherung einer angemessenen Unterkunft und damit zur Vermeidung drohender Wohnungslosigkeit (§ 22 Abs. 5 SGB II) bei Haftentlassung in Betracht, allerdings nur dann, wenn noch keine Räumungsklage infolge einer bereits erfolgten Vermieterkündigung durchgeführt worden ist.

Eine Übernahme von Mietschulden als Darlehen bei Verbleib einer Bedarfsgemeinschaft in einer kostenunangemessenen Wohnung kommt nicht in Betracht. Ebenso ist die vorläufige Übernahme von Mietschulden ausgeschlossen, wenn die drohende Wohnungslosigkeit durch Übernahme des begehrten Schuldbetrages nicht vermieden wird. Eine Übernahme der Mietrückstände kommt ebenfalls nicht in Betracht, wenn der Vermieter auch aus anderen

Gründen ein Räumungsurteil erwirkt hat und nicht bereit ist, das Mietverhältnis fortzusetzen.

□ **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.

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

□ **§ 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 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.

IX. Sonderproblem: Renovierungskosten

§ 22 SGB II

Die Rechtsprechung zur Übernahme von Renovierungskosten ist uneinheitlich.

Bei der Bewertung ist zwischen

- Einzugskosten
 - Auszugskosten und
 - Schönheitsreparaturen
- zu differenzieren.

Vorliegend wird nur auf die Schönheitsreparaturen eingegangen (zu den weiteren Kosten s. Richtlinie Umzugskosten). Renovierungskosten sind bereits in der Regelleistung nach § 20 Abs. 1 SGB II enthalten. Dies betrifft jedoch nur kleinere Schönheitsreparaturen einer Wohnung, die mit ein wenig Farbe, Kleister, einem Tapetenstück oder Gips ohne weiteres erledigt werden können. Kann der Betroffene diese nicht selber tragen, kann gem. **§ 23 Abs. 1 SGB II** der Bedarf als Darlehen erbracht werden.

Größere Schönheitsreparaturen gehören zu den Kosten der Unterkunft und sind damit nach § 22 Abs. 1 SGB II zu beurteilen. Eine Übernahme der größeren Schönheitsreparaturen kommt nur in Betracht, wenn die Renovierung auch mietvertraglich tatsächlich geschuldet ist. Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH sind starre Fristenpläne in Bezug auf die Regelmäßigkeit von Schönheitsreparaturen oder die vom Abnutzungsgrad unabhängig vereinbarte Auszugsrenovierung unwirksam. Der Leistungsberechtigte ist dann im Innenverhältnis zum Vermieter nicht zur Vornahme der Reparaturen verpflichtet, sodass auch der Leistungsträger keine Zahlungen hierfür erbringen muss. Die Zurückweisung unrechtmäßiger Forderungen des Vermieters obliegt dem Leistungsberechtigten im Rahmen seiner Selbsthilfeverpflichtung.

Die Notwendigkeit von Schönheitsreparaturen ist durch Einschaltung des Außendienstes zu prüfen. Danach richtet sich auch die zu übernehmende Höhe der Kosten.