

Richtlinie
des
Landkreises Märkisch-Oderland vom
01.05.2010

zu § 22 SGB II

**Leistungen für Unterkunft
und Heizung**

§ 22 SGB II - Leistungen für Unterkunft und Heizung

(1) ¹Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. ²Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, werden die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden **angemessenen** Aufwendungen erbracht. ³Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf des allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft so lange zu berücksichtigen, wie es dem allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. ⁴Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie beziehen, bleiben insoweit außer Betracht.

(2) ¹Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Wohnung soll der erwerbsfähige Hilfebedürftige die Zusicherung des für die Leistungserbringung bisher örtlich zuständigen kommunalen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. ²Der kommunale Träger ist nur zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind; der für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige kommunale Träger ist zu beteiligen.

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

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

³Unter den Voraussetzungen des Satzes 2 kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen. ⁴Leistungen für Unterkunft und Heizung werden Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht erbracht, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.

(3) ¹**Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger übernommen werden; eine Mietkaution kann bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger übernommen werden.**

²Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. ³Eine Mietkaution soll als Darlehen erbracht werden.

(4) ¹Die Kosten für Unterkunft und Heizung sollen von dem kommunalen Träger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist.

(5) ¹Sofern Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. ²Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. ³Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 ist vorrangig einzusetzen. Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.

(6) ¹Geht bei einem Gericht eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 569 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches ein, teilt das Gericht dem örtlich zuständigen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder der von diesem beauftragten Stelle zur Wahrnehmung der in Absatz 5 bestimmten Aufgaben unverzüglich

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

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

(7) ¹Abweichend von § 7 Abs. 5 erhalten Auszubildende, die Berufsausbildungsbeihilfe oder Ausbildungsgeld nach dem Dritten Buch oder Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz 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 des Dritten Buches oder nach § 12 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 und 3, § 13 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Nr. 1 des Bundesausbildungsförderungsgesetzes bemisst, einen Zuschuss zu ihren ungedeckten angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung (§ 22 Abs. 1 Satz 1). ²Satz 1 gilt nicht, wenn die Übernahme von Leistungen für Unterkunft und Heizung nach Absatz 2a ausgeschlossen ist.

Gliederungsübersicht:

Teil I: Kosten der Unterkunft

- 1. Grundsätzliches**
- 2. Unterkunftskosten bei Mietwohnungen**
 - 2.1 Ermittlung der angemessenen Grundmiete**
 - 2.1.1 Angemessene Wohnungsgröße
 - 2.1.2 Angemessener Mietzins
 - 2.2 Betriebskosten**
 - 2.2.1 Umlagefähige Betriebskosten
 - 2.2.2 Besonderheiten bei bestimmten Betriebskostenarten
 - Kabelfernsehen
 - Stellplatz / Garage
 - 2.2.3 Angemessenheit von Betriebskosten
 - Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen
 - Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen
- 3. Kosten der Unterkunft bei Haus-/Wohneigentum**
 - 3.1 Geschütztes Vermögen i. S. des § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II bzw. § 90 Abs.2 Nr. 8 SGB XII**
 - 3.2 Angemessenheit**
 - 3.2.1 Gleichbehandlungsgrundsatz
 - 3.2.2 Besondere Belastungen
 - 3.2.2.1 Finanzierungskosten
 - 3.2.2.2 Nebenkosten/Bewirtschaftungskosten
- 4. Unterbringungskosten für Bewohner einer Obdachlosenunterkunft oder des Frauenhauses**
- 5. Verfahren bei Feststellung unangemessener Kosten der Unterkunft und Heizung**
 - 5.1 Grundsätzliche Verfahrensweise**
 - 5.1.1 Aufforderung zur Kostensenkung / Anhörung
 - 5.1.2 Senkung der Kosten der Unterkunft und Heizung nach 6 Monaten
 - 5.1.3 Unzumutbarkeit eines Wohnungswechsels
 - 5.2 Sonderfall mit abweichender Verfahrensweise**
 - 5.2.1 Umzug einer Person unter 25 Jahren
- 6. Überweisung der Unterkunftskosten**

7. Übernahme von Unterkunftskosten in Sonderfällen

- 7.1 Sicherung der Unterkunft während einer Inhaftierung**
- 7.2 Übernahme von Mietschulden**

Teil II: Wohnungswechsel / Umzug / Zusicherung

8. Zusicherung zu den Aufwendungen für eine neue Unterkunft

- 8.1 Allgemeines**
- 8.2 Zuständigkeit**
- 8.3 Voraussetzungen für die Zusicherung**
- 8.4 Verfahren**
 - 8.4.1 Prüfung der Erforderlichkeit des Umzuges
 - 8.4.2 Prüfung der Angemessenheit der Aufwendungen der neuen Unterkunft
 - 8.4.3 Entscheidung über die Zusicherung

9. Übernahme von Aufwendungen im Zusammenhang mit einem Wohnungswechsel

- 9.1 Allgemeine Voraussetzungen**
- 9.2 Zuständigkeit**
 - 9.2.1 Zuständigkeit für Wohnungsbeschaffungskosten (außer Mietkaution) und Umzugskosten
 - 9.2.2 Zuständigkeit für Mietkaution
- 9.3 Leistungsumfang und besondere Voraussetzungen**
 - 9.3.1 Umzugskosten
 - 9.3.2 Wohnungsbeschaffungskosten
 - Doppelte Mietaufwendungen
 - Maklerprovision
 - Auszugsrenovierung
 - 9.3.3 Gewährung Mietkaution / Genossenschaftsanteile

Teil III: Heizkosten

10. Leistungen für Heizungen ohne individuelle Brennstoffbevorratung

- 10.1 Kosten der Warmwasseraufbereitung**
- 10.2 Angemessenheit**
- 10.3 Heizkostenabrechnungen**
 - 10.3.1 Nachzahlungsforderungen
 - 10.3.2 Guthabenerstattungen

- 11. Heizkosten bei Einzelheizungen mit individueller Brennstoffbevorratung**
- 11.1 Heizperiode, Hilfestellung als Einmalzahlung**
- 11.2 Angemessenheit**
- 11.3 Nachbewilligung von Heizkosten**
- 11.4 Heizkosten für kombinierte Heizungen**
- 11.5 Beschaffung der Brennstoffe vor Beginn des Leistungsbezuges nach SGB II**

Anlagen

- Anlage 1 Mietbescheinigung
- Anlage 2 Schreiben des MASGF – Übernahme von einmaligen Anliegerbeiträgen
- Anlage 3 Musterbelehrung unangemessene Unterkunftskosten
- Anlage 4 Nachweis über Wohnungssuche
- Anlage 5 Abtretungserklärung – Mietzahlung an Vermieter
- Anlage 6 Abtretungserklärung Mietkaution
- Anlage 7 Verzeichnis über einige Vermieter im Landkreis Märkisch-Oderland
- Anlage 8 Kurzdarstellung Nichtprüfbarkeitsgrenzen KdU und Heizung
- Anlage 9 Übersicht über Heizwertberechnung
- Anlage 10 Muster Darlehensvertrag bei Mietkaution

Einleitung

Gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 2 SGB II ist der Landkreis Märkisch-Oderland als kommunaler Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende zuständig für die Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II. Die Durchführung der Aufgaben wurde mit Ausnahme der Leistungen der Absätze 5 und 6 per Vertrag auf die ARGE übertragen. Zur Gewährleistung einer einheitlichen Rechtsanwendung erlässt der Landkreis Märkisch-Oderland diese Richtlinie zu § 22 SGB II. Die Leistungen für Unterkunft und Heizung sind stets vom konkreten Einzelfall abhängig. Daher sind die nachfolgenden Ausführungen nicht als abschließende rechtsverbindliche Regelungen, sondern als Arbeitshinweise zur Auslegung der in § 22 SGB II enthaltenen unbestimmten Rechtsbegriffe anzusehen. **Abweichungen von den genannten Regelungen und Richtwerten sind in begründeten Fällen möglich und ggf. auch notwendig.**

In Umsetzung des Urteils des BSG bezüglich des Abzugs der Kosten für die Aufbereitung des Warmwassers, vom 22.09.2009, Az: B 4 AS 8/09 R, wurden die Warmwasserkosten schon ab dem 01.02.2010 in entsprechender Weise (Pkt. 10.1) abgezogen.

Teil I: Unterkunfts-kosten

1. Grundsätzliches

§ 22 Abs. 1 SGB II bestimmt, dass die Kosten der Unterkunft in tatsächlicher Höhe zu übernehmen sind, soweit sie angemessen sind.

Kosten, welche nicht notwendig mit der Unterkunft (von Personen) in Zusammenhang stehen, werden nicht übernommen (z.B. Kosten für Garage, Stellplatz oder eines angeschlossenen Gartens).

Der Begriff der Angemessenheit ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, welcher der vollen gerichtlichen Überprüfung unterliegt. Die Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunfts-kosten ist stets eine Einzelfallprüfung. Sie erfolgt einerseits nach den individuellen Verhältnissen des Einzelfalles, insbesondere nach der Zahl der im Haushalt lebenden Personen, deren Alter und Gesundheitszustand und andererseits nach dem örtlichen Mietniveau und den Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes.

2. Unterkunfts-kosten bei Mietwohnungen

Bei Bewohnern von Mietwohnungen setzen sich die Unterkunfts-kosten aus dem Kaltmietzins (Grundmiete) und den mietvertraglich geschuldeten Betriebskosten, soweit diese rechtlich auf den Mieter umgelegt werden dürfen, zusammen.

Die Höhe des Mietzinses ist vom Hilfebedürftigen durch Vorlage des Mietvertrages und ggf. aktueller Mietbescheinigungen nachzuweisen. Enthält der Mietvertrag nicht alle notwendigen Angaben, ist durch den Hilfebedürftigen eine vom Vermieter auszustellende Mietbescheinigung mit den notwendigen Informationen nachzureichen.

Die Beurteilung der Unterkunftskosten bei Untermietverträgen ist immer im Einzelfall zu prüfen. Insbesondere sind das Einverständnis des Vermieters der Wohnung sowie die tatsächliche Zahlung vom Hilfebedürftigen nachzuweisen. Auf Plausibilität ist zu achten.

Keine Unterkunftskosten sind:

- Heizkosten, da diese zusätzlich gewährt werden (Teil III der Richtlinie)
- Aufwendungen für Haushaltsenergie, Kochfeuerung und Aufbereitung von Warmwasser, soweit sie bereits mit den Regelleistungen abgegolten sind.
- Möblierungskosten zählen ebenso nicht zu den Kosten der Unterkunft. Derartige Aufwendungen sind aus den Unterkunftskosten herauszurechnen, so dass nur die zur Abgeltung des reinen Raumbedarfs anfallenden Aufwendungen übrig bleiben.

Soweit der genaue Möblierungsanteil an den Gesamtkosten nicht zu ermitteln ist, werden in Anlehnung an die wohngeldrechtlichen Bestimmungen (§ 6 Abs. 2 Wohngeldverordnung – WoGV) folgende Pauschbeträge abgesetzt:

- a) bei Teilmöblierung: 10 vom Hundert der auf den teilmöbliert gemieteten Wohnraum entfallenden Miete
Sind in der Wohnung lediglich übliche Einbaumöbel (Küche, einzelne Einbauschränke) vorhanden, kann der pauschale Abzug entfallen.
- b) bei Vollmöblierung: 20 vom Hundert der auf den vollmöbliert gemieteten Wohnraum entfallenden Miete

2.1 Ermittlung der angemessenen Grundmiete

Die Ermittlung der angemessenen Grundmiete erfolgt entsprechend der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 28.04.2005 - 5 C 15.04), der sich unterdessen auch das Bundessozialgericht angeschlossen hat (Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R), nach der so genannten Produktmethode.

Danach sind die angemessenen Kosten als Produkt aus der für den Hilfebedürftigen abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und dem nach den örtlichen Verhältnissen angemessenen Mietzins pro Quadratmeter zu ermitteln. Für den Landkreis Märkisch-Oderland ergeben sich folgende Mietobergrenzen:

Anzahl Personen im Haushalt	Mietobergrenzen Wohnflächenhöchstgrenze x 4,60 €/ m ² monatlich bis zu
1	230,00 €
2	299,00 €
3	368,00 €
4	414,00 €
5	460,00 €
Jede weitere Person	zusätzl. 46,00 €

Tabelle 1: angemessene Grundmieten

Es kommt somit allein auf den Gesamtaufwand an, so dass eine in der Wohnungsgröße über der Obergrenze liegende Wohnung mit einer günstigen Grundmiete dennoch hinsichtlich der sich ergebenden Gesamtkosten angemessen sein kann. Auch eine Wohnung mit einem Mietpreis über 4,60 Euro je m² kann bei gleichzeitiger Unterschreitung der Wohnflächenhöchstgrenze angemessen sein.

Beispiel:

2-Personenhaushalt

Angemessene Miethöchstgrenze: 65 m² x 4,60 Euro je m² = 299,00 Euro

Unabhängig von der tatsächlichen Größe und vom tatsächlichen Mietpreis je m² ist eine von 2 Personen bewohnte Unterkunft hinsichtlich der Grundmiete angemessen, soweit die zu zahlende Grundmiete 299,00 Euro nicht überschreitet.

2.1.1 Angemessene Wohnungsgröße

Bei der Bestimmung der angemessenen Mietobergrenzen wurden die Wohnflächen in entsprechender Anwendung der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zum Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsgesetz (VV WoFGWoBindG) vom 15.10.2002 zugrunde gelegt.

Danach werden folgende Wohnflächen als angemessene Höchstgrenzen anerkannt:

- Alleinstehende bis zu 50 m²
- Haushalt mit 2 Personen bis zu 65 m²
- Haushalt mit 3 Personen bis zu 80 m²
- Haushalt mit 4 Personen bis zu 90 m²
- Jede weitere Person zusätzlich bis zu 10 m²

Besondere persönliche Bedürfnisse des Hilfebedürftigen bzw. seiner im Haushalt lebenden Angehörigen können im Einzelfall einen erhöhten Wohnflächenbedarf rechtfertigen. So ist zum Beispiel für Personen, die aufgrund einer Gehbehinderung dauerhaft auf die Benutzung eines Rollstuhls oder einer fahrbaren Gehhilfe angewiesen sind, ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf von 10 m² gerechtfertigt. Wird im Einzelfall eine höhere Wohnfläche anerkannt, sind die Gründe dafür in der Akte festzuhalten und ggf. mit Nachweisen zu belegen. Liegen Gründe für einen erhöhten Wohnflächenbedarf vor, erhöht sich die angemessene Grundmiete entsprechend der zusätzlichen Fläche. Gleiches gilt für die Höhe der angemessenen Betriebs- und Heizkosten.

Kinder, deren Eltern unterschiedliche Wohnsitze haben, werden grundsätzlich bei dem Elternteil berücksichtigt, bei dem sich ihr gewöhnlicher Aufenthalt befindet.

Wird nachweislich ein Wechselmodell betrieben, ist das Kind bei der Zuordnung des Wohnraums bei beiden Elternteilen voll zu berücksichtigen.

Für die **einzelnen Parteien** einer Wohngemeinschaft (Wohngemeinschaft ist in der Regel dann anzunehmen, wenn keine Bedarfsgemeinschaft vorliegt) gelten die vorgenannten Höchstgrenzen entsprechend, sodass bei **jeder** Partei, entsprechend ihrer Personenanzahl, die o.g. angemessene Höchstgrenze anzusetzen ist (BSG, Urteil vom 18.06.2008, B 14/11b AS 61/06 R).

2.1.2 Angemessener Mietzins

Für die Angemessenheitsbetrachtung ist auf das örtliche Mietzinsniveau und dort jeweils auf den unteren Bereich der marktüblichen Wohnungsmieten für nach Größe und Wohnstandard zu berücksichtigende Wohnungen abzustellen.

Da für die Städte, Ämter und Gemeinden des Landkreises Märkisch-Oderland mit Ausnahme der Stadt Strausberg keine Mietspiegel existieren, wurden marktübliche Mieten von Wohnungen im unteren bis mittleren Preisbereich durch Vermieterumfragen und Analyse des Wohnungsmarktes ermittelt. **Unter Berücksichtigung der Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes** wird **der Richtwert des Grundmietpreises** je Quadratmeter Wohnfläche weiterhin auf **4,60 Euro** festgesetzt. Eine Erhöhung dieses Wertes ist derzeit nicht erforderlich, da nach wie vor Wohnraum innerhalb dieses Preisrahmens angeboten wird.

2.2 Betriebskosten

2.2.1 Umlagefähige Betriebskosten

Betriebskosten sind laut § 2 der Betriebskostenverordnung die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Zur weiteren Klarstellung enthält § 2 der Betriebskostenverordnung einen abschließenden Katalog von denkbaren und möglichen Betriebskostenarten. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Ausgaben:

- laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer)
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung/Abwasser
- Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage; oder der zentralen Brennstoffversorgungsanlage; oder der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme; oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten
- Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage; oder der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser; oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzuges
- Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten der Beleuchtung von Außenanlagen, Treppenhaus und gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteilen (Waschküche, Fahrradkeller, Trockenboden u.a.)
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung (des Vermieters)
- Kosten für den Hauswart
- Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantenne / Breitbandkabel (nähere Ausführungen dazu auf S. 10 der Richtlinie)

- Kosten für maschinelle Wascheinrichtung (Gemeinschaftswaschmaschinen)
- sonstige Betriebskosten.

Weitere Einzelheiten zu den Betriebskostenarten enthält § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV).

Keine Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung und somit nicht vom Vermieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umlagefähig sind beispielsweise:

- Verwaltungskosten und Instandhaltungsrücklagen
- Beiträge des Vermieters zu Grundeigentümergeinschaften
- Bankgebühren
- Portokosten
- Wartungskosten für Klingelsprechanlagen, Türschließenanlagen oder Rauchabzugsanlagen
- Zinsabschlagsteuer auf Instandhaltungsrücklagen
- Gastankmiete
- Zinsen für einen Kredit um Heizöl zu kaufen
- Reparaturkostenversicherung, Mietausfallversicherung oder Umweltschadenversicherung
- Spülung der Fußbodenheizung
- Reinigung der Vordächer oder Fassaden
- Druck- und Dichtigkeitsprüfung der allgemeinen Gasleitung.

2.2.2 Besonderheiten bei bestimmten Betriebskostenarten

Kabelfernsehen

Grundgebühren für die Bereitstellung des Kabelanschlusses sind nur im Rahmen der Unterkunftskosten zu übernehmen, wenn sie untrennbarer Bestandteil der mietvertraglich geschuldeten Nebenkosten sind (Urteil BVerwG vom 26.11.2001. 5 C 9/01, so auch SG Hannover S 47 AS 264/05 vom 18.08.05).

Kabelfernsehgebühren aus direktem Vertrag mit dem Versorger (meist Primacom) zählen dagegen nicht zu den Kosten der Unterkunft, sondern sind der Bedarfsgruppe der persönlichen Bedürfnisse des täglichen Lebens zuzuordnen. Diese Aufwendungen sind aus dem in den Regelleistungen enthaltenen Anteil für Freizeit, Unterhaltung und Kultur (Abteilung 09 Einkommens- und Verbrauchsstichprobe) aufzubringen.

2.2.3 Angemessenheit von Betriebskosten

Betriebskosten (**BK**) sind ebenso wie die übrigen Kosten der Unterkunft in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen sind. Von Angemessenheit ist ohne weitere Prüfung auszugehen, soweit die in der nachfolgenden Tabelle genannten Beträge nicht überschritten werden. Die aufgeführten Höchstwerte gelten unabhängig von der

tatsächlichen Wohnungsgröße, so dass auch bei Unterschreitung der Wohnflächenhöchstgrenzen die jeweiligen Höchstbeträge Anwendung finden.

Anzahl Personen im Haushalt	Angemessene Betriebskosten Wohnflächenhöchstgrenze x 1,18 €/m ² monatlich bis zu
1	59,00 €
2	76,70 €
3	94,40 €
4	106,20 €
5	118,00 €
Jede weitere Person	zusätzl. 11,80 €

Tabelle 2: angemessene Betriebskosten

Liegen die tatsächlichen Betriebskosten über den genannten Beträgen, bedürfen diese einer näheren Prüfung. Für eine abschließende Bewertung der Angemessenheit muss der Hilfebedürftige in diesem Fall neben dem Nachweis über die monatlichen Abschlagszahlungen auch die letzte Endabrechnung (außer bei Neuankmietung des Wohnraums) vorlegen. Anhand der Endabrechnung lässt sich prüfen, ob die erhöhten Kosten auf unwirtschaftliches Verhalten des Mieters zurückzuführen sind. Diese Prüfung kann sich nur auf **verbrauchsabhängige Kosten** (insbesondere Wasser / Abwasser) beziehen, da der Mieter auf die übrigen Kosten (Fixkosten) keinen Einfluss hat. Von einem angemessenen Wasserverbrauch und somit einem **wirtschaftlichen Verhalten des Hilfebedürftigen** ist grundsätzlich auszugehen, wenn ein Verbrauchswert von **3,00 m³ pro Person und Monat** nicht überschritten wird.

Liegt der Wasserverbrauch im angemessenen Bereich, sind die Betriebskosten trotz Überschreitung der Tabellenwerte (Tabelle 2) als angemessen anzusehen und daher in tatsächlicher Höhe anzuerkennen. Dies gilt nicht, wenn die Unterkunft hinsichtlich der Aufwendungen für die Grundmiete zu teuer ist und zudem die jeweilige Wohnflächenhöchstgrenze überschritten wird. In dem Fall werden die tatsächlichen (erhöhten) Kosten nur im Verhältnis zur angemessenen Wohnfläche nach der nachstehenden Formel anerkannt.

$$\frac{\text{tatsächl. BK (ohne Wasserkosten)}}{\text{tatsächliche Wohnfläche}} \times \text{angemessene Wohnfläche} = \text{angemessene BK (Fixkosten)}$$

Beispiel

Eine 3-köpfige Familie bewohnt eine 90 m² und damit um 10 m² zu große Wohnung mit einer unangemessen hohen Grundmiete. Die Betriebskosten betragen 110,00 Euro und überschreiten somit den Wert laut Tabelle 2; der Wasserverbrauch liegt im angemessenen Bereich (**Kosten Wasser 20 €**). Um die angemessenen **fixen** Betriebskosten zu ermitteln, werden die tatsächlichen Aufwendungen (**ohne Wasserkosten**) ins Verhältnis zur angemessenen Wohnfläche gesetzt ($(110 \text{ €} - 20 \text{ €}) / 90 \text{ m}^2 \times 80 \text{ m}^2 = 80 \text{ Euro}$). Im Beispielfall betragen die **angemessenen fixen BK (ohne Wasser)** 80,00 Euro. Um auf die **angemessenen BK** zu kommen, werden die **tatsächlichen Wasserkosten wieder hinzuaddiert** ($80 \text{ €} + 20 \text{ €} = 100 \text{ €}$).

Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen

Forderungen des Vermieters aus Betriebskostenabrechnungen sind ohne weitere Prüfung zu übernehmen, soweit diese zusammen mit den monatlichen Vorauszahlungen die in der Tabelle 2 genannten Beträge nicht übersteigen.

Beispiel:

Ein Alleinstehender lebt in einer Wohnung mit 43 m² Wohnfläche. Als monatliche Vorauszahlungen sind jeweils 41,00 Euro zu zahlen. Die Nachforderung aus Betriebskostenabrechnung beträgt 180,00 Euro. Unmittelbar nach Erhalt der Endabrechnung wird die Übernahme der Kosten beantragt.

Ermittlung der BK insgesamt (Summe Vorauszahlungen und Nachforderung)

<i>12 x 41,00 Euro</i>	<i>492,00 Euro</i>
<i>zuzüglich Nachforderung</i>	<i><u>180,00 Euro</u></i>
	<i><u>672,00 Euro</u></i>
<i>entspricht monatlich</i>	<i>56,00 Euro</i>

Höchstbetrag lt. Tabelle 2 *59,00 Euro*

Da die gesamten Betriebskosten unter dem Höchstbetrag liegen, ist die Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung zum Zeitpunkt der Fälligkeit im Rahmen der Unterkunftskosten (einmaliger Unterkunftsbedarf) in voller Höhe zu übernehmen.

Werden über den Tabellenwerten liegende Betriebskosten geltend gemacht, ist im Einzelfall zu prüfen, ob die hohen Kosten durch unwirtschaftliches Verhalten verursacht wurden. Liegen dafür keine Anhaltspunkte vor, ist die Nachzahlung als angemessen anzusehen und beim Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen (nachfolgende Ausführungen) in voller Höhe zu übernehmen.

Im Zuge der Einzelfallprüfung ist das Verfahren nach § 24 SGB X zu beachten.

Voraussetzung für die Übernahme der Nachzahlung ist, dass der Hilfebedürftige die mietvertraglich geschuldeten Betriebskostenvorauszahlungen regelmäßig und vollständig gezahlt hat. Resultiert die Nachzahlung daraus, dass die Vorauszahlungen nicht erbracht worden sind, besteht kein Anspruch auf Übernahme des Nachzahlungsbetrages, da es sich um Schulden handelt.

Bei Feststellung unangemessen hoher Aufwendungen ist die Übernahme der Kosten einmalig in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen möglich.

Im Bewilligungsbescheid ist der Hilfebedürftige über die Unangemessenheit, das unwirtschaftliche Verhalten und darüber, dass in Folgefällen eine Betriebskostennachzahlung nur noch in angemessener Höhe übernommen werden kann, zu belehren.

Auch Anträge nach Eingang der in der Abrechnung genannten Fälligkeit, sind fachlich zu prüfen, denn das SG Frankfurt (Oder) hat mit Urteil vom 26.11.2008 – AZ: S 16 AS 1584/07- festgestellt, dass zur Geltendmachung der Kosten aus einer Betriebskostenabrechnung kein eigenständiger Antrag notwendig ist, da diese im Bewilligungszeitraum entstandene Betriebskostennachzahlung schon Teil des Antrags auf ALG II sind.

Das bedeutet, dass der Antrag auf Gewährung von ALG II bereits die im Bewilligungszeitraum entstehende Betriebskostennachzahlung für die im Antrag auf ALG II genannte Wohnung umfasst.

Die Ausführungen dieses Urteils sind bei der fachlichen Prüfung zu berücksichtigen.

Eine Übernahme erfolgt **auch, soweit in den Abrechnungszeitraum Zeiten fallen, in denen kein Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II bestanden hat.** Ausschlaggebend **in diesen Fällen** ist, dass der Antragsteller zum **Zeitpunkt der Fälligkeit** der Nachforderung anspruchsberechtigt (bedürftig) ist.

Ein Anspruch auf Übernahme besteht in diesen Fällen in der Regel nur, wenn die nachzuzahlenden Betriebskosten, die aus einer Zeit ohne Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II resultieren, vor Ablauf des in der Abrechnung genannten Fälligkeitstermins vom Hilfebedürftigen geltend gemacht werden. Ist im Mietvertrag keine Fälligkeit vereinbart und auch in der Betriebskostenabrechnung kein Fälligkeitstermin genannt, so wird der Fälligkeitstermin als überschritten angenommen, wenn nach Zugang der Betriebskostenabrechnung mehr als 1 Monat vergangen ist. Andernfalls wird aus der Nachforderung eine Schuldverpflichtung, die nicht übernommen werden kann (§ 37 Abs. 2 SGB II).

Nachforderungen für eine im Zuständigkeitsbereich eines anderen kommunalen Trägers vorher bewohnte Wohnung werden nicht übernommen. Entsprechende Anträge bzw. Abrechnungen sind an den zum Zeitpunkt der Fälligkeit zuständigen Träger weiterzuleiten.

Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen

Ergibt sich aus der Betriebskostenabrechnung ein Guthaben, so ist dieses nicht als Einkommen im Sinne von § 11 SGB II anzusehen, sondern gemäß § 22 Abs. 1 S. 4 SGB II im auf den Zuflussmonat folgenden Monat bedarfsmindernd auf die Kosten der Unterkunft anzurechnen. Wird das Guthaben bereits vom Vermieter mit der Mietforderung verrechnet, reduziert sich im Verrechnungsmonat der Bedarf an Unterkunftskosten entsprechend. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass die Erstattungsbeträge dem Landkreis Märkisch-Oderland als Träger der Unterkunftsleistungen zugute kommen. Ist das Guthaben höher als die monatlich anerkannten Kosten für Unterkunft und Heizung, ist ein längerer Verrechnungszeitraum zu wählen.

3. Kosten der Unterkunft bei Haus-/Wohneigentum

3.1 Geschütztes Vermögen i. S. des § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II bzw. § 90 Abs.2 Nr. 8 SGB XII

Geschütztes Vermögen sind Eigenheime und Eigentumswohnungen, die vom Eigentümer zu Wohnzwecken genutzt werden und folgende – durch Urteil des Bundessozialgerichts (Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 2/05 R) festgelegten – Größen nicht überschreiten:

Personen im Haushalt	geschützte Wohnfläche	
	Eigenheim bis zu	Eigentumswohnung bis zu
1	90 m ²	80 m ²
2	90 m ²	80 m ²
3	110 m ²	100 m ²
4	130 m ²	120 m ²
Je weitere Person	zusätzlich 20 m ²	zusätzlich 20 m ²

Tabelle 3: geschützte Wohnfläche bei Wohneigentum

Im Rahmen der Antragsprüfung ist zunächst festzustellen, ob das Hausgrundstück gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II zum geschützten Vermögen gehört. Ist dies nicht der Fall, soll die Hilfe unter den Voraussetzungen des § 9 Abs. 4 SGB II als Darlehen gewährt werden (§ 23 Abs. 5 SGB II). Diese Darlehensgewährung gilt unabhängig davon, ob die Unterkunftskosten angemessen oder unangemessen sind. Es ist in diesem Fall ohnehin eine Prüfung der Vermögensverwertung durchzuführen.

3.2 Angemessenheit

3.2.1. Gleichbehandlungsgrundsatz

Gemäß Urteil des Bundessozialgerichts (B 14/7 b AS 34/06 R vom 15.04.2008- Nr. 34 ff) ist eine Unterscheidung zwischen Mietern und Eigentümern, insbesondere eine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern hinsichtlich der zu berücksichtigen Unterkunft- und Heizkosten nicht vorzunehmen. **Bei der Prüfung der Angemessenheit und der Bemessung der Höhe der zu gewährenden Kosten der Unterkunft sind die für Mieter geltenden Regelungen gemäß Pkt. 2 dieser Richtlinie anzuwenden .**

Wie bei der Frage der Angemessenheit der Unterkunftskosten für Mietwohnungen sind auch bei Wohneigentümern die Besonderheiten des Einzelfalls zu prüfen.

Neben den bei einer Mietwohnung genannten Punkten können als weitere Entscheidungskriterien herangezogen werden:

- Perspektive des Leistungsbezugs
- Zeitraum zwischen Erwerb und Eintritt der Hilfebedürftigkeit
- Dauer der Restfinanzierung
- Zustand der Immobilie/ zukünftig zu erwartender Erhaltungsaufwand

Die Aufzählung ist nicht abschließend.

3.2.2 Besondere Belastungen

Bewohnt der Leistungsberechtigte ein unter das geschützte Vermögen fallende Eigenheim oder eine solche Eigentumswohnung, gehören zu den Kosten für Unterkunft und Heizung auch die damit verbundenen Belastungen.

Zu den Kosten der Unterkunft bei selbstgenutztem Wohneigentum zählen die Aufwendungen, die der Hilfebedürftige als mit dem Wohneigentum unmittelbar verbundene Lasten zu tragen hat. Dem Grunde nach berücksichtigungsfähig sind insbesondere die nachstehend genannten Aufwendungen, welche in der Regel auf entsprechende Monatsbeträge umzurechnen sind.

- Schuldzinsen und dauernde Lasten (z.B. Erbbauzinsen), soweit sie mit dem Wohngebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen,
- ggf. Zinsen für Energiespardarlehen,
- Steuern vom Grundbesitz sowie sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge,
- Erhaltungsaufwand,

- sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Wohneigentums (insbesondere umlagefähige Betriebskosten entsprechend den Mietwohnungen).

Aufwendungen zur Bewirtschaftung von Garten- und Ackerland sowie anderer nicht zu Wohnzwecken genutzter Flächen bzw. Gebäude (z.B. Gewerberäume, Garagen, Stellplätze, Nebengebäude) zählen nicht zu den Unterkunftskosten.

Zum Erhaltungsaufwand gehören die Ausgaben für Instandsetzung und Instandhaltung (z.B. Reparatur Dach oder Heizung, Außenanstrich Fenster), nicht jedoch die Ausgaben für Verbesserungen.

Erhaltungsaufwand liegt vor, wenn die Aufwendungen notwendig **und unaufschiebbar** sind um das **Wohneigentum** in bewohnbarem Zustand zu erhalten, die Wesensart des Gebäudes sich durch die Aufwendungen nicht verändert und das Gebäude nicht über seinen ursprünglichen Zustand hinaus verbessert wird (keine Vermögenssteigerung). Davon abzugrenzen sind wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen, für die keine Kosten übernommen werden (**i. d. R. Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten**).

Zum **laufenden** Erhaltungsaufwand zählt nur derjenige Aufwand, der periodisch regelmäßig anfällt und sich auf notwendige Kleinreparaturen, regelmäßig anfallende Wartungsarbeiten und Ausbesserungsarbeiten bezieht.

Leistungen für Erhaltungsaufwand (keine wertsteigernden Erneuerungsmaßnahmen) können nur nach Vorlage entsprechender Nachweise und bei unbedingter Erforderlichkeit (Unaufschiebbarkeit) in angemessener Höhe gewährt werden. Zur Beurteilung der angemessenen Höhe dienen Kostenvoranschläge (mind. 3), die durch den Hilfebedürftigen **nach Feststellung des Bedarfs unverzüglich vor Auftragserteilung** vorzulegen sind (**zur Minderung des Risikos, dass die Kosten ganz oder teilweise nicht anerkannt werden**).

Die Gewährung einer Erhaltungspauschale wird grundsätzlich nicht befürwortet.

Ausnahme:

Eine Ausnahme bildet die bei Eigentumswohnungen mit den Hauslasten zu zahlende Instandhaltungsrücklage, die durch bindenden Beschluss der Eigentümergemeinschaft monatlich erbracht werden muss. Diese Kosten werden im Rahmen der monatlichen Kosten der Unterkunft als Zuschuss übernommen.

Tilgungsbeträge für Darlehen, die zum Erwerb, Bau, Umbau bzw. zur Modernisierung eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung aufgenommen wurden, **werden** nicht übernommen, da sie der Vermögensbildung dienen. Den Vermögensaufbau der Hilfeempfänger zu finanzieren, ist nicht mit dem Zweck der steuerfinanzierten Leistungen zur Grundsicherung vereinbar (Urt. Landessozialgericht Baden-Württemberg vom 02.09.2005 – L 8 AS 1995/05). Die Nichtberücksichtigung von Tilgungsbeträgen wurde zuletzt auch höchstrichterlich durch Urteil des Bundessozialgerichts vom 07.11.2006 - B 7b AS 8/06 R bestätigt. **Der Hilfeempfänger soll auf die Möglichkeit von Stundung, Zahlungsaufschub oder Umschuldung bei seiner Bank sowie auf die Beratungsangebote der Schuldnerberatungsstellen hingewiesen werden.**

Einmalige Anliegerbeiträge von Wohneigentümern (z.B. für Anschluss an das Abwassersystem, Straßenanschluss) sind nicht zu übernehmen. Diesbezüglich wird der Rechtsauffassung des Ministeriums für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Familie gefolgt (Schreiben MASGF vom 05.07.2005 – Anlage 2).

3.2.2.1 Finanzierungskosten

Schuldzinsen sind angemessen bis zur Höhe des Produktes aus der Richtgröße für die angemessene Nettokaltmiete (Pkt 2.1.2) und der angemessenen Wohnfläche (Pkt. 2.1.1) bei einer Mietwohnung (siehe Tabelle 1 unter Pkt. 2.1).

3.2.2.2 Nebenkosten/Bewirtschaftungskosten

Nachgewiesene Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Wohneigentums, sind ohne weitere Prüfung als angemessen anzuerkennen, wenn die in Tabelle 2 (Pkt. 2.2.3) genannten Beträge nicht überschritten werden.

Höhere Kosten sind im Einzelfall einer näheren Prüfung zu unterziehen, insbesondere bezüglich der Aufwendungen, die vom Eigentümer beeinflusst werden können (insbesondere Wasserverbrauch, Brennstoffverbrauch). Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu den Betriebskosten bei Mietwohnungen (Punkt 2.2 verwiesen).

Zu den Bewirtschaftungskosten/Nebenkosten zählen insbesondere:

- Grundsteuer,
- Wohngebäudeversicherung,
- Schornsteinreinigung/Emissionsmessung,
- Kosten der Wasserversorgung,
- Kosten der Entwässerung/Abwasser,
- Straßenreinigung/Winterdienst,
- Hausmüllbeseitigung,
- Heizungswartung,
- Beiträge zum Gewässer- und Deichverband

Die vorstehende Aufzählung ist nicht abschließend; auch andere Aufwendungen, die im Sinne der Betriebskostenverordnung umlagefähig wären, sind im Einzelfall zu prüfen und bei entsprechendem Nachweis zu berücksichtigen.

4. Unterbringungskosten für Bewohner einer Obdachlosenunterkunft oder des Frauenhauses

Bei Bewohnern von Obdachlosenunterkünften zählen die öffentlich-rechtlichen Nutzungsgebühren zu den anzuerkennenden Unterkunftskosten. Die Nutzungsgebühren sind in der Regel nach anerkannten Kostensätzen festgelegt und daher in voller Höhe anzuerkennen.

Bei notwendiger Unterbringung in einem Frauenhaus sind die laut Nutzungsvertrag entstehenden Tageskostensätze zu berücksichtigen.

Die Nutzungsgebühren bzw. Tageskostensätze sind jedoch um die darin enthaltenen Aufwendungen für Energie, Warmwasser, Möblierung u.a. zu kürzen, da diese Kosten bereits mit der Regelleistung abgegolten und somit nicht Bestandteil der Unterkunftskosten sind.

Höhe der Kürzung

Da die genaue Höhe der in den Nutzungsgebühren enthaltenen Kosten für Energie, Warmwasseraufbereitung, Reparaturen / Instandhaltungen in der Regel nicht genau zu ermitteln sein wird, ist von folgenden Kürzungsbeträgen auszugehen:

	<u>Höhe der Kürzung der KdU</u>
• Haushaltsvorstand / Alleinstehender mit einem Regelsatz von 359,00 Euro	28,00 Euro (7,8 % des Regelsatzes)
• Haushaltsangehöriger mit einem Regelsatz von 287,00 Euro	22,40 Euro (28,00 x 80 %)
• Haushaltsangehöriger mit einem Regelsatz von 251,00 Euro	19,60 Euro (28,00 x 70 %)
• Haushaltsangehöriger mit einem Regelsatz von 215,00 Euro	16,80 Euro (28,00 x 60 %)

Erläuterung zur Kürzung:

Im Eckregelsatz von 359,00 Euro ist ein Anteil von ca. 7,8 Prozent für Wohnkosten (Abteilung 04 der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe) enthalten. Dabei handelt es sich insbesondere um Aufwendungen für Energie, Warmwasseraufbereitung, Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten. Da diese Aufwendungen bereits Bestandteil der Regelleistungen sind, können sie nicht im Rahmen der Kosten der Unterkunft übernommen werden. Somit sind die Unterbringungskosten für die Obdachlosenunterkunft bzw. das Frauenhaus entsprechend zu mindern.

Die Zuständigkeit für die Gewährung von Leistungen der Grundsicherung an Personen, die in einem Frauenhaus Zuflucht suchen, ist in § 36a SGB II geregelt. Danach ist für die Erbringung der Unterkunftskosten der kommunale Träger, bzw. bei Übertragung der Aufgaben die Arbeitsgemeinschaft am Ort des Frauenhauses örtlich zuständig. Jedoch ist der kommunale Träger am bisherigen gewöhnlichen Aufenthaltsort verpflichtet, dem durch die Aufnahme im Frauenhaus zuständigen kommunalen Träger am Ort des Frauenhauses die Kosten für die Zeit des Aufenthaltes im Frauenhaus zu erstatten.

Im Landkreis Märkisch-Oderland gibt es eine Frauenschutzwohnung unter der Trägerschaft des DRK Kreisverbandes Strausberg e.V. Soweit vom JobCenter Märkisch-Oderland Leistungen nach dem SGB II an eine Bewohnerin erbracht werden, die ihren bisherigen gewöhnlichen Aufenthalt außerhalb des Landkreises Märkisch-Oderland hatte, ist der dortige Leistungsträger zur Kostenerstattung verpflichtet. Ein entsprechender Erstattungsanspruch ist gemäß § 36a SGB II geltend zu machen. Es ist sicherzustellen, dass etwaige Einnahmen aus der Kostenerstattung in Bezug auf Kosten der Unterkunft und Heizung an den Landkreis Märkisch-Oderland zurückgeführt werden.

5. Verfahren bei Feststellung unangemessener **Kosten der Unterkunft und Heizung**

Unangemessene Kosten der Unterkunft und Heizung sind gemäß § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II nur so lange in tatsächlicher Höhe zu berücksichtigen, wie es dem Hilfebedürftigen bzw. der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen auf den angemessenen Umfang zu senken. Die Übernahme unangemessener hoher Aufwendungen erfolgt in der Regel längstens für 6 Monate. Diese Frist darf nur im Einzelfall verlängert werden, wenn durch einen Umzug eine vom Durchschnitt abweichende besondere Belastungssituation entstehen würde.

5.1. Grundsätzliche Verfahrensweise

Für Hilfebedürftige, die bereits bei Leistungsbeginn in einer unangemessen teuren Wohnung leben, sind zunächst grundsätzlich die tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung in voller Höhe zu übernehmen; in der Regel jedoch längstens für 6 Monate. Diese befristete Bestandschutzregelung gilt auch für Fälle, in denen eine zunächst angemessene Wohnung während des Leistungsbezuges, etwa durch eine Mieterhöhung oder den Auszug bzw. den Tod eines Haushaltsangehörigen unangemessen teuer wird. Die Bestandschutzregelung gilt nicht, wenn ein Hilfebedürftiger während des Leistungsbezuges ohne Aufforderung bzw. ohne Notwendigkeit in eine teurere Wohnung umzieht (nähere Ausführungen Punkt 5.2).

5.1.1 Aufforderung zur Kostensenkung / Anhörung

Der Hilfebedürftige muss unverzüglich nach Kenntniserlangung durch das Jobcenter in einem Informationsschreiben über die Unangemessenheit der Aufwendungen belehrt und ggf. aufgefordert werden, sich um eine Senkung der Kosten intensiv zu bemühen. Darin soll dargestellt werden, welche Möglichkeiten zur Kostensenkung bestehen (z.B. Untervermietung, Gespräch mit dem Vermieter, Wohnungswechsel oder andere Maßnahmen). Die Belehrung ist schriftlich durchzuführen und muss den Hilfebedürftigen über Folgendes aufklären (vgl. SG Osnabrück, Urt. vom 27.10.2006, S 22 AS 494/05):

- den Umstand und Grund, dass und weshalb die Unterkunft unangemessen ist,
- welcher Betrag für die Kosten der Unterkunft als angemessen angesehen wird,
- welche Wohnfläche für den Hilfebedürftigen und die ggf. mit ihm in Bedarfsgemeinschaft lebenden Angehörigen angemessen ist,
- die Möglichkeit, eine größere Wohnung zu bewohnen, wenn die Aufwendungen dennoch im angemessenen Bereich liegen,
- die Obliegenheit des Hilfebedürftigen, sich um eine Reduzierung der Kosten durch Untervermietung, Verhandlung mit dem Vermieter oder letztlich durch einen Wohnungswechsel intensiv zu bemühen,
- den Umstand, dass der Hilfebedürftige Nachweise zu erbringen hat, um seine Bemühungen zur Kostenreduzierung zu belegen,
- die Möglichkeit der Darlegung eventueller Härtegründe, die einen Wohnungswechsel, als letzte Alternative der Kostensenkung, unzumutbar machen könnten,

- den Umstand, dass die tatsächlichen (erhöhten) Unterkunftskosten i.d.R. max. für 6 Monate übernommen werden können und nach Ablauf der Frist auf das angemessene Maß abgesenkt werden.

Weiterhin sollten folgende Informationen aufgenommen werden:

- Hinweis, dass vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Wohnung die Zusicherung des JobCenters einzuholen ist (§ 22 Abs. 2 SGB II),
- Möglichkeit der Übernahme erforderlicher Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution und Umzugskosten nach vorheriger Zusicherung (§ 22 Abs. 3 SGB II),
- mögliche Folgen bei Nichteinholen der Zusicherung (lediglich Übernahme von bis dahin zu tragenden angemessenen Unterkunftskosten, evtl. Versagung von Wohnungsbeschaffungs-, Umzugskosten, Mietkaution).

Welche Bemühungen zur Kostensenkung werden erwartet?

a) bei Bewohnern von Mietwohnungen

- Rücksprache mit dem Vermieter (Mietsenkung, Wohnungstausch)
- Kostensenkung durch Untervermietung (soweit möglich und zulässig)
- als letzte Möglichkeit Anmietung einer preisgünstigeren angemessenen Wohnung

Die alleinige Eintragung in die Liste der Wohnungssuchenden beim Wohnungsamt der Gemeinde-, Stadt- oder Amtsverwaltung reicht als Nachweis nicht aus. Der Hilfebedürftige muss sich selbst intensiv und ernsthaft um eine Kostensenkung (z.B. eine preisgünstigere angemessene Wohnung) bemühen (Vorsprachen bei Wohnungsbauunternehmen und anderen Vermietern, Zeitungsinserte u.a.). Der Hilfebedürftige darf seine Bemühungen nicht nur auf den bisherigen Wohnort beschränken, sondern es ist ihm in der Regel auch zuzumuten, die Wohnungssuche auf benachbarte Orte und/oder auch das gesamte Kreisgebiet auszudehnen.

Die Beweislast, dass eine bedarfsgerechte angemessene Wohnung auf dem Wohnungsmarkt nicht vorhanden bzw. trotz ernsthafter, intensiver Bemühungen nicht verfügbar war/ist, obliegt in erster Linie dem Hilfebedürftigen. Die intensiven Bemühungen (z.B. Reaktion auf Inserate, Vorsprache bei Wohnungsbauunternehmen, Wohnungstauschbörse) sind von ihm kontinuierlich nachzuweisen.

Im Streitverfahren muss das JobCenter jedoch den gegenteiligen Beweis erbringen, d.h. es muss belegen, dass im fraglichen Zeitraum der Wohnungssuche angemessener Wohnraum zur Verfügung gestanden hätte.

b) bei Bewohnern von Wohneigentum

- Umschuldung von Darlehen
- Stundung von Zahlungsverpflichtungen
- Vermietung von Teilen des Wohneigentums
- ggf. Vermietung des gesamten Eigentums (soweit wirtschaftlich sinnvoll) und Anmietung einer angemessenen Mietwohnung
- ggf. Verkauf der Immobilie mit ganzer oder weitgehender Ablösung der Schuld (Beschluss LSG Baden-Württemberg v. 26.07.2006 – L 13 AS 1620/06 ER-B)

Ein Umzug als letzte Alternative zur Kostensenkung ist nicht angezeigt,

- bei Möglichkeit und Bereitschaft des Hilfebedürftigen, den Differenzbetrag selbst zu tragen, z.B. aus eventuell gewährten Mehrbedarfszuschlägen (außer Mehrbedarf wegen kostenaufwändiger Ernährung), Freibeträgen, nicht anrechenbarem Einkommen (z.B. Erziehungsgeld oder Pflegegeld) bzw. Vermögen oder durch Übernahme von Dritten
- bei Unzumutbarkeit des Umzuges im Einzelfall (nähere Ausführungen zur Zumutbarkeit eines Wohnungswechsels unter Punkt 5.3)
- bei Unwirtschaftlichkeit eines Umzuges (wenn die mit dem Wohnungswechsel voraussichtlich verbundenen Kosten im Einzelfall höher wären, als die Mehraufwendungen durch weitere Übernahme der bisherigen Kosten für Unterkunft und Heizung über einen Zeitraum von 2 Jahren), bei einer geringfügigen Überschreitung von bis zu 10,00 Euro ist generell von der Unwirtschaftlichkeit eines Umzuges auszugehen
- i.d.R. bei lediglich zu hohen Betriebs- bzw. Nebenkosten (Grundmiete dagegen ist angemessen)

Beruhend auf zu hohen Kosten auf unwirtschaftlichem Verhalten, wäre ein Umzug zur Kostensenkung nicht geeignet. In dem Fall ist der Hilfebedürftige auf die Unangemessenheit, sein unwirtschaftliches Verhalten und ein künftig sparsameres Verbrauchsverhalten hinzuweisen. Nach erfolgter Belehrung sind die Kosten auf das angemessene Maß zu senken.

Liegen für die zu hohen Nebenkosten oder Heizkosten vom Verbrauchsverhalten unabhängige Gründe vor, sind diese im Regelfall weiter zu übernehmen. Ein Wohnungswechsel sollte hier nur im Einzelfall bei extrem hohen Kosten unter Beachtung der Grundsätze von Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit in Betracht gezogen werden.

Ist aus den zuvor genannten Gründen ein Wohnungswechsel nicht zumutbar, ist die Entscheidung aktenkundig zu begründen und gegebenenfalls mit Nachweisen zu belegen.

Dem Hilfebedürftigen ist unter angemessener Fristsetzung die Möglichkeit einzuräumen, zu möglichen Besonderheiten seines Einzelfalls oder zu seiner Bereitschaft zur Übernahme des Differenzbetrages im Rahmen der Anhörung (Belehrungsschreiben) Stellung zu nehmen.

Es erfolgt **generell keine Aufforderung zum Wohnungswechsel**, sondern nur eine Aufforderung zur Kostensenkung, wobei ein Umzug in eine kostengünstigere Wohnung nur eine der Möglichkeiten zur Kostensenkung darstellt, die aber erst in Betracht gezogen werden sollte, wenn es in absehbarer Zeit keine anderen Möglichkeiten gibt, die Kosten zu senken (siehe Anlage 3).

5.1.2 Senkung der Kosten der Unterkunft und Heizung nach 6 Monaten

Nach Ablauf der 6-monatigen Übergangsfrist sind die Kosten der Unterkunft und Heizung im Regelfall auf das angemessene Maß zu senken. Auf diese Folge ist der Hilfebedürftige mit [einem](#) Informationsschreiben ([Mustervorschlag bei Mietern](#): Anlage 3) hinzuweisen.

Die Übernahme unangemessen hoher Kosten über die Dauer von 6 Monaten hinaus kommt nur in Betracht, wenn aus Gründen der Unwirtschaftlichkeit oder Unzumutbarkeit ein Wohnungswechsel, als letztes Mittel der Kostensenkung, nicht angezeigt ist oder wenn es

dem Hilfebedürftigen trotz **nachgewiesener intensiver Bemühungen** nicht möglich war, seine Unterkunftskosten oder Heizkosten auf ein angemessenes Maß zu senken.

Werden nach Ablauf der Übergangsfrist statt der tatsächlichen nur noch die angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung übernommen, hat der Hilfebedürftige nach 3 Monaten darzulegen, ob und wie er den Differenzbetrag aufgebracht hat und künftig auf Dauer aufbringen wird. Lässt sich anhand der vom Hilfebedürftigen vorgebrachten Darlegungen nicht erkennen, wie der Differenzbetrag gedeckt wurde, ergibt sich für den Leistungsträger ein begründeter Verdacht bezüglich verschwiegenem Einkommen und Vermögen und damit grundsätzliche Bedenken an der Bedürftigkeit des Leistungsempfängers. Dieser Verdacht geht zu Lasten des Leistungsempfängers mit der Folge, eine weitere Hilfestellung nach vorheriger Belehrung und angemessener Fristsetzung gänzlich zu versagen.

5.1.3 Unzumutbarkeit eines Wohnungswechsels

Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II sind unangemessene Kosten der Unterkunft und Heizung so lange als Bedarf des Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft zu berücksichtigen, wie es dem Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen durch einen Wohnungswechsel oder auf andere Weise zu senken.

Bei der Beurteilung, ob ein Wohnungswechsel zur Kostensenkung unzumutbar ist, sind strenge Maßstäbe anzulegen. Unzumutbarkeit liegt nicht bereits dann vor, wenn der Betroffene einen Umzug persönlich als unzumutbar empfindet, da dies in der Regel für alle Betroffenen der Fall sein wird. Vielmehr ist zu prüfen, ob der Einzelfall in besonderem Maße von der Situation anderer vergleichbarer Personengruppen abweicht.

So ist ein Umzug nicht allein deshalb unzumutbar, weil ein Hilfebedürftiger die Wohnung schon lange Zeit (hier über 30 Jahre) bewohnt (OVG Hamburg, Beschluss vom 15.08.2000, Az: 4 Bs 183/00).

Von der Unzumutbarkeit eines Umzuges kann beispielsweise in folgenden Fällen ausgegangen werden.

- bei absehbar kurzfristigem (max. 6 Monate) Leistungsbezug, z.B. durch konkret absehbare Beschäftigung oder konkret bevorstehenden Rentenbezug, vorausgesetzt das künftige Einkommen reicht zur Deckung des notwendigen Lebensunterhalts einschließlich der unangemessen hohen Unterkunftskosten aus
- bei aktueller schwerer Erkrankung, die einem Umzug nachweislich entgegensteht
- bei Notwendigkeit der Beibehaltung einer behindertengerechten Wohnung aufgrund der Behinderung des Hilfebedürftigen oder eines Familienmitgliedes
- bei nachgewiesener Schwangerschaft eines Haushaltsmitgliedes, wenn die Miethöchstgrenze für Wohnraum der nächsthöheren Personengruppe nicht überschritten wird
- bei lediglich geringfügiger Überschreitung der angemessenen Gesamtaufwendungen (bis zu 10,00 Euro monatlich)

Die Aufzählung ist nicht abschließend.

Liegen im Einzelfall nachweislich Gründe für die Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit der Kostensenkung durch Wohnungswechsel oder andere Maßnahmen vor, sind die tatsächlichen Kosten der Unterkunft auch über die 6-monatige Übergangsfrist hinaus zu übernehmen. Diesbezügliche Entscheidungen sind aktenkundig zu begründen.

5.2 Sonderfall mit abweichender Verfahrensweise

Hilfebedürftige, die während des Bezuges von Leistungen nach dem SGB II in eine unangemessen teure Wohnung ziehen, haben auch für eine Übergangszeit von 6 Monaten **keinen Anspruch** auf Übernahme der unangemessenen hohen Aufwendungen.

Beim Umzug einer Person, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet hat, sind **außerdem** die nachfolgenden Ausführungen unter Punkt 5.2.1 zu beachten.

5.2.1 Umzug von Personen unter 25 Jahren

Mit dem Gesetz zur Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch vom 24.03.2006 wurde der Leistungsanspruch für den Personenkreis der unter 25-Jährigen erheblich eingeschränkt. Die Neuregelungen sollen den Anreiz vermindern, auf Kosten der Allgemeinheit eine eigene Wohnung bei gleichzeitigem Bezug der vollen Regelleistung zu beziehen (vgl. Gesetzesbegründung, BT-Drucksache 16/688 vom 15.02.2006). Unter anderem wurde in den § 22 SGB II der neue Absatz 2a eingefügt.

Danach werden an Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, im Falle eines Umzuges Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach dem Umzug nur erbracht, wenn die Kostenübernahme vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft durch das JobCenter zugesichert wurde. Ohne die erforderliche Zusicherung werden bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres **keine** Leistungen für Unterkunft und Heizung gezahlt.

Von der Neuregelung ausgenommen sind Personen, die am 17.02.2006 nicht mehr zum Haushalt der Eltern oder eines Elternteils gehörten (§ 68 Abs. 2 SGB II). Durch diese Stichtagsregelung schreibt der Gesetzgeber Besitzstandswahrung für alle Personen vor, die vor dem 17.02.2006 eine eigene Wohnung bezogen hatten.

§ 22 Abs. 2a Satz 2 Nr. 1 bis 3 SGB II benennt die Fälle, in denen die Pflicht zur Erteilung einer Zusicherung besteht:

1. Der Betroffene kann aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden, d.h. weiteres Wohnen im Haushalt muss unzumutbar sein. Der Hilfesuchende trägt die Darlegungs- und Beweispflicht. Gründe müssen glaubhaft gemacht bzw. nachgewiesen werden. Schwerwiegende soziale Gründe liegen z.B. vor, wenn
 - eine Eltern-Kind-Beziehung nie bestanden hat oder seit längerem nachhaltig und dauerhaft gestört ist. Dies kann unterstellt werden, wenn das Kind von Geburt an oder seit frühem Kindesalter außerhalb des Elternhauses untergebracht ist (Vollzeitpflege in Pflegefamilie oder Heim).

- ohne Umzug Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl des Jugendlichen besteht, z.B. durch familiäre Gewalt, sexuellen Missbrauch oder wenn ein Elternteil schwer alkoholkrank, drogenabhängig oder schwer psychisch krank ist.
- die Person unter 25 Jahren eine eigene Familie hat (Ehepartner oder Kind); eheähnliche Partnerschaften zählen hingegen nicht dazu
- die Person unter 25 Jahren aus einer Einrichtung nach dem SGB II, SGB VIII oder SGB XII entlassen wird und ein Zurückziehen zu den Eltern den „Therapie“-erfolg gefährden würde.

Als Nachweis für derartige Gründe können z.B. Stellungnahmen vom Jugendamt oder sozialpsychiatrischen Dienst oder ärztliche/fachärztliche Gutachten dienen.

2. Der Bezug der Unterkunft ist zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich.

Durch diese Ausnahmeregelung sollen Jugendliche, die ihren Lebensunterhalt durch Arbeitsaufnahme künftig selbst bestreiten können, aber beim Start auf Hilfe angewiesen sind, unterstützt werden. Der Umzug in eine eigene Wohnung ist i.d.R. nur erforderlich, wenn der Hilfesuchende die Arbeitsstätte von der Wohnung der Eltern oder eines Elternteils nicht auf zumutbare Weise erreichen kann (Pendelzeiten von insgesamt mehr als 2 ½ Stunden täglich).

3. Es liegt ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vor, wenn z.B.

- zu beengte Platzverhältnisse in der Wohnung der Eltern (z.B. aufgrund von Familienzuwachs) herrschen. Das gilt auch, wenn für die unter 25 jährige schwangere Hilfebedürftige ab Ende der 12. Schwangerschaftswoche kein eigenes Zimmer zur Verfügung steht.
- aufgrund der Schwangerschaft einer unter 25-jährigen erhebliche familiäre Konflikte auftreten und daher ein Auszug zum Schutz des ungeborenen Kindes geboten ist

Die aufgezählten Gründe sind nicht abschließend. Es sind auch andere Fallkonstellationen denkbar, die im Einzelfall zu einer Zusicherung führen können.

Werden mit einem Antrag eines allein stehenden unter 25-jährigen Kosten der Unterkunft und Heizung geltend gemacht, die auf einen Miets-/ Untermietsvertrag im Eigenheim bzw. in einer Eigentumswohnung **der Eltern** beruhen, so sind von diesem die Nachweise über die gesamten Hauslasten des Hauses oder der Wohnung zu erbringen, in dem sich die gemietete Unterkunft befindet. In einer Einzelfallprüfung ist dann über die zu übernehmenden Kosten der Unterkunft und Heizung zu entscheiden.

Hinweise zu § 22 Abs. 2a Satz 4 SGB II

„Leistungen für Unterkunft und Heizung werden Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht erbracht, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.“

Durch diese Regelung will der Gesetzgeber verhindern, dass Personen unter 25 Jahren die notwendige Zusicherung des Leistungsträgers dadurch umgehen, dass sie bereits vor Beginn des Leistungsbezuges eine Wohnung beziehen. **Die materielle Beweislast für das Vorliegen der Absicht trägt das JobCenter.**

6. Überweisung der Unterkunftskosten

Gemäß § 22 Abs. 4 SGB II sollen die Leistungen für Unterkunft und Heizung vom Leistungsträger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist.

Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn durch den Leistungsempfänger bereits in der Vergangenheit für die Unterkunft bestimmte Leistungen anderweitig verwendet wurden oder wenn Mietschulden bestehen. Sobald dem JobCenter derartige Gründe bekannt werden, sollten die Leistungen für Unterkunft und Heizung von Amts wegen unverzüglich an den Vermieter bzw. andere Empfangsberechtigte überwiesen werden. Eine Abtretungserklärung des Hilfebedürftigen ist in diesem Fall nicht erforderlich. Dem Hilfebedürftigen ist jedoch ein schriftlicher Bescheid über die Direktüberweisung zu erteilen. Die Entscheidung über die Direktauszahlung ist ein Eingriff in das Verfügungsrecht des Leistungsempfängers über die ihm gewährten Leistungen und stellt daher einen Verwaltungsakt dar, der entsprechend zu begründen und mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen ist.

Mit Zustimmung des Hilfebedürftigen können auch ansonsten die Kosten der Unterkunft direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte überwiesen werden. Die Zustimmung sollte durch schriftliche Abtretungserklärung eingeholt werden (Muster – Anlage 5).

Liegt keine Abtretungserklärung bzw. kein Grund für die Direktüberweisung an den Vermieter/Empfangsberechtigten von Amts wegen vor, werden die Leistungen für Unterkunft und Heizung an den Hilfebedürftigen ausgezahlt.

7. Übernahme von Unterkunftskosten in Sonderfällen

7.1 Sicherung der Unterkunft während einer Inhaftierung

Aufgrund der zum 01.08.2006 eingetretenen Änderungen zum § 7 Abs. 4 SGB II sind Personen, die sich zur Verbüßung einer richterlich angeordneten Freiheitsentziehung in einer Justizvollzugsanstalt aufhalten, grundsätzlich nicht mehr anspruchsberechtigt nach dem SGB II. Der Leistungsausschluss gilt jetzt unabhängig von der Dauer des Haftaufenthaltes – also auch bei Inhaftierung von weniger als 6 Monaten. Ausgenommen vom Leistungsausschluss nach SGB II sind Inhaftierte, die während des Haftaufenthaltes unter den Bedingungen des allgemeinen Arbeitsmarktes mindestens 15 Stunden **erwerbstätig** sind (sogenannte Freigänger, die während der Haftzeit weiterhin erwerbstätig sind).

Es kann gegebenenfalls ein Anspruch auf Leistungen zur Sicherung der Unterkunft nach dem SGB XII bestehen, der durch den Sozialhilfeträger zu prüfen ist. Leistungen zur Sicherung der Unterkunft werden vom Sozialhilfeträger i.d.R. nur gewährt, wenn die Inhaftierung voraussichtlich nicht länger als 12 Monate andauert und wenn die Aufwendungen für die Unterkunft angemessen sind. Andernfalls ist es dem Inhaftierten grundsätzlich zuzumuten, seine Unterkunft aufzugeben.

Zur Vermeidung von Mietrückständen bzw. Doppelzahlungen sollte eine enge Zusammenarbeit mit dem Sozialamt des Landkreises Märkisch-Oderland (Fachdienst Hilfe zum Lebensunterhalt) erfolgen. Insbesondere wenn eine Person nach Entlassung aus einer Vollzugseinrichtung Leistungen nach dem SGB II beantragt, sollte vor Einsetzen der Leistungsgewährung eine Abstimmung mit dem Sozialamt erfolgen. Auf diese Weise kann vermieden werden, dass gleichzeitig Leistungen zur Sicherung der Unterkunft durch das Sozialamt und Unterkunftsleistungen durch das JobCenter gewährt werden.

7.2 Übernahme von Mietschulden

Die Durchführung der Regelungen des § 22 Abs. 5 SGB II, wonach in Ausnahmefällen zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage auch Schulden übernommen werden können, ist nicht auf die ARGE übertragen. Daher verbleibt die Zuständigkeit beim Landkreis Märkisch-Oderland, wo die Bearbeitung durch das Sozialamt, Fachdienst Hilfe zum Lebensunterhalt, erfolgt.

Bei Personen, die Leistungen nach dem SGB II erhalten, soll das JobCenter die Arbeit des Sozialamtes unterstützen, z.B.

- indem notwendige Informationen bzw. Unterlagen auf Nachfrage zur Verfügung gestellt werden
- durch schnellstmögliche Umsetzung von Abtretungserklärungen zur Zahlung laufender Mietzahlungen.

Durch eine effektive Zusammenarbeit sollen künftige Zahlungsrückstände vermieden werden und bestehende Zahlungsrückstände abgebaut werden.

Teil II: Wohnungswechsel / Umzug / Zusicherung

8. Zusicherung zu den Aufwendungen für eine neue Unterkunft – § 22 Abs. 2 SGB II

8.1. Allgemeines

Gemäß § 22 Abs. 2 SGB II soll der erwerbsfähige Hilfebedürftige vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung des für die Leistungserbringung zuständigen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen.

8.2 Zuständigkeit

Mit der am 01.08.2006 in Kraft getretenen Änderung des SGB II wurde die Zuständigkeit für die Zusicherung klar definiert. Danach ist für die Zusicherung der für die Leistungserbringung bisher zuständige kommunale Träger zuständig. Aufgrund der Aufgabenübertragung entscheidet das JobCenter Märkisch-Oderland bei einem Wohnungswechsel innerhalb des Landkreises sowie Wegzug aus dem Landkreis Märkisch-Oderland.

8.3 Voraussetzungen für die Zusicherung

Eine Verpflichtung zur Zusicherung besteht gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 SGB II, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. Liegen die Voraussetzungen nicht gleichzeitig vor, hat der Hilfebedürftige keinen Rechtsanspruch auf eine Zusicherung. Möglich ist jedoch die Erteilung einer Zusicherung im Rahmen der Ermessensausübung.

8.4 Verfahren

8.4.1 Prüfung der Erforderlichkeit des Umzuges

Ein Umzug ist erforderlich, wenn sowohl der Auszug aus der bisherigen als auch der Einzug in die neue Wohnung aus objektiven Gründen unabweisbar notwendig sind.

Die Erforderlichkeit ist stets gegeben, wenn der Hilfebedürftige vom JobCenter zur Kostensenkung aufgrund unangemessen hoher Kosten aufgefordert wurde und keine andere Möglichkeit der Kostensenkung umsetzbar ist.

Die Erforderlichkeit ist in der Regel auch gegeben, wenn ein über 25-jähriger sich aus der Haushaltsgemeinschaft mit den Eltern lösen und in eine eigene Wohnung umziehen möchte.

Weitere Gründe für die Erforderlichkeit können zum Beispiel vorliegen, wenn unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles

- der Zustand der bisherigen Wohnung unzumutbar ist (wegen erheblicher Mängel, die gesundheitsschädigend sind oder eine Gefahr darstellen und durch den Vermieter nicht innerhalb angemessener Frist abgestellt werden können)
- weiteres Wohnen in der bisherigen Unterkunft wegen Krankheit oder Behinderung nicht mehr zumutbar ist
Dies kann der Fall sein, wenn der Leistungsberechtigte oder ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft wegen Behinderung oder Krankheit auf eine behindertengerechte Wohnung angewiesen ist.
- die räumlichen Wohnverhältnisse unzumutbar beengt sind (i.d.R. nur bei erheblicher Unterschreitung der personenzahlabhängigen Wohnflächenhöchstgrenzen und/oder sehr ungünstigem Wohnungszuschnitt)

- berufliche Gründe (Wechsel des Arbeitsplatzes oder Arbeitsaufnahme, insbesondere unbefristete Erwerbstätigkeit) den Umzug erfordern;
Vorrangige Ansprüche nach § 16 Abs. 1 SGB II i.V.m. SGB III (Mobilitätshilfen nach §§ 53, 54 SGB III) oder evtl. Ansprüche gegenüber dem Arbeitgeber (Trennungs-, Umzugskosten) **sind zu beachten!**
- Aufnahme einer Berufsausbildung, wenn die Ausbildungsstätte von der bisherigen Unterkunft aus nicht in angemessener Zeit erreicht werden kann (Pendelzeiten von mehr als 2 ½ Stunden – analog § 121 Abs. 4 SGB III)
- weiteres Wohnen bei Eltern, Ehegatten, Lebenspartnern oder sonstigen Personen aus schwerwiegenden sozialen oder sonstigen Gründen nicht möglich oder nicht zumutbar ist (z.B. bei häuslicher Gewaltandrohung o. – anwendung)
Bei Personen unter 25 Jahren ist Punkt 5.2.1 der Richtlinie zu beachten!
- eine Familienzusammenführung geboten ist (der besondere Schutz von Ehe und Familie ist grundgesetzlich verankert – Art. 6 GG)
- der Verlust der Wohnung durch Zwangsräumung droht.
Dies ist insbesondere der Fall, wenn bereits ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt.
- Änderung der Familiensituation
Ist bei einer Schwangeren die Erforderlichkeit eines Umzugs ab dem Zeitpunkt der Geburt des Kindes gegeben und sind die Kosten der zu beziehenden Wohnung angemessen (das ungeborene Kind mit eingeschlossen), so ist die Zusicherung zum Umzug schon ab dem Ende der 12. Schwangerschaftswoche möglich.

Vom Antragsteller sind die Gründe für sein Umzugsbegehren darzulegen und in geeigneter Form nachzuweisen.

Die Erforderlichkeit ist grundsätzlich nicht gegeben, z.B.

- bei Wunsch nach einer besseren Wohnungsausstattung oder anderer Wohnumgebung
Da die Leistungen des SGB II lediglich den notwendigen Lebensunterhalt sichern sollen, ist eine einfach ausgestattete Wohnung in der Regel ausreichend.
- wenn lediglich angeführt wird, dass am neuen Wohnort bessere Chancen auf dem Arbeitsmarkt gesehen werden (ohne konkretes Arbeitsangebot)
- beim Auszug von Personen unter 25 Jahren mit Ausnahme der begründeten Fälle i.S.v. § 22 Abs. 2a Satz 2 SGB II.

8.4.2 Prüfung der Angemessenheit der Aufwendungen der neuen Unterkunft

Bei einem Umzug innerhalb des Landkreises Märkisch-Oderland sind die Angemessenheitskriterien dieser Richtlinie ausschlaggebend. Um eine Beurteilung der Angemessenheit vornehmen zu können, muss der Antragsteller ein Mietangebot vorlegen, aus dem die Größe der Wohnung, **die Anzahl der Wohnräume** und die Höhe der Mietforderung, aufgeschlüsselt nach Grundmiete, Betriebskosten und Heizkosten, hervorgehen.

Bei Wegzug aus dem Landkreis Märkisch-Oderland ist der für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige Leistungsträger bezüglich der Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen zu beteiligen. Eine Beteiligung sollte in der Art

herbeigeführt werden, dass der Hilfebedürftige sich die schriftliche Bestätigung zur Angemessenheit der Aufwendungen durch den neuen Träger einholt. Die Beteiligung kann aber auch von Amts wegen erfolgen.

8.4.3 Entscheidung über die Zusicherung

Im Fall der Erforderlichkeit des Umzugs und der Angemessenheit der Aufwendungen für die neue Unterkunft ist ein positiver Bescheid zu erteilen.

Im Zusicherungsbescheid ist die Unterkunft, für die die Zusicherung erteilt wird, konkret zu benennen (genaue Adresse, ggf. Wohnungsnummer oder Bezugnahme auf konkretes Wohnungsangebot).

Weiterhin ist der Hinweis aufzunehmen, dass bei vorheriger Zustimmung, Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten (vom bisherigen Träger) sowie Mietkaution (im Falle des Wegzugs aus dem Landkreis Märkisch-Oderland vom neuen Träger) übernommen werden können.

Liegt mindestens eine der Voraussetzungen (Erforderlichkeit, Angemessenheit) nicht vor, ist der Leistungsträger nicht zur Zusicherung verpflichtet. Bei einer ablehnenden Entscheidung sollte der Bescheid neben der Begründung den Hinweis auf mögliche Folgen im Falle eines Umzuges trotz fehlender Zusicherung enthalten, wie

- mögliche Versagung der Übernahme von Mietkaution, Umzugs- und Wohnungsbeschaffungskosten
- Begrenzung der Übernahme von Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bis **maximal** auf das Maß der bis **dahin zu tragenden angemessenen Aufwendungen**, wenn sich durch den Umzug die **Aufwendungen für Unterkunft und Heizung** erhöhen.

9. Übernahme von Aufwendungen im Zusammenhang mit einem Wohnungswechsel

9.1 Allgemeine Voraussetzungen

Gemäß § 22 Abs. 3 SGB II können Umzugskosten und Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkautionen bei vorheriger Zusicherung durch den kommunalen Träger gewährt werden. Da die Durchführung des § 22 SGB II auf die ARGE übertragen wurde, entscheidet das JobCenter über die Zusicherung zur Übernahme derartiger Aufwendungen.

Die Entscheidung bezüglich der Übernahme von Umzugs- und Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkautionen liegt im Ermessen des Leistungsträgers. Das Ermessen ist allerdings in bestimmten Fällen durch den Gesetzgeber eingeschränkt worden.

So **soll** die Zusicherung erteilt werden,

- soweit der Umzug vom zuständigen kommunalen Träger bzw. JobCenter als Maßnahme zur Senkung unangemessener Kosten für die Wohnung veranlasst wurde oder aus anderen Gründen notwendig (auf Punkt 8.4.1 der RL wird verwiesen) ist **und**
- wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

Bei beruflich bedingten Umzügen (z.B. Wechsel des Arbeitsplatzes, Neuaufnahme einer Beschäftigung) sind, wie bereits erwähnt, möglicherweise bestehende Ansprüche nach dem SGB III (Mobilitätshilfen - §§ 53, 54) bzw. gegenüber dem Arbeitgeber vorrangig geltend zu machen.

Ist der Wohnungswechsel nicht erforderlich, werden mit dem Wohnungswechsel verbundene Kosten, wie Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution und Umzugskosten **nicht** übernommen. Ebenso werden in diesem Fall keine Leistungen zur Wohnungserstaussstattung einschließlich Haushaltsgeräten gemäß § 23 Abs. 3 Nr. 1 SGB II gewährt.

9.2 Zuständigkeit

9.2.1 Zuständigkeit für Wohnungsbeschaffungskosten (außer Mietkaution) und Umzugskosten

Für die Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten (außer Mietkaution) und Umzugskosten ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 SGB II der Leistungsträger am bisherigen Wohnort (Wegzugsort) zuständig. Das JobCenter Märkisch-Oderland entscheidet somit über die Gewährung derartiger Leistungen im Falle des Umzuges innerhalb des Landkreises Märkisch-Oderland bzw. bei Wegzug aus dem Landkreis Märkisch-Oderland.

9.2.2 Zuständigkeit für Mietkautionen

Da in der Vergangenheit häufiger Unstimmigkeiten zwischen den Leistungsträgern bezüglich der Zuständigkeit für die Gewährung von Mietkautionen auftraten, hat der Gesetzgeber die Zuständigkeit nunmehr klar definiert. Gemäß § 22 Abs. 3 S. 1 (2. Halbsatz) SGB II entscheidet der am Ort der neuen Unterkunft (Zuzugsort) örtlich zuständige Leistungsträger über die Gewährung einer Mietkaution.

9.3 Leistungsumfang und besondere Voraussetzungen

9.3.1 Umzugskosten

Sofern der Umzug durch das JobCenter Märkisch-Oderland veranlasst wurde oder aus sonstigen Gründen erforderlich ist, sollen Umzugskosten in notwendigem Umfang gewährt werden.

Dabei ist der Hilfebedürftige grundsätzlich auf die Möglichkeit zur Selbsthilfe zu verweisen. In der Regel kann erwartet werden, dass der Umzug – wie in weiten Kreisen der Bevölkerung und insbesondere in unteren Einkommensschichten – in Eigenregie und mit kostenloser Hilfe von Verwandten und Bekannten durchgeführt wird.

Sind keine eigenen Transportmöglichkeiten vorhanden, können die Kosten für einen Leihtransporter (einschließlich Kraftstoff) anhand eines vorgelegten Kostenvoranschlages übernommen werden.

Ist der Hilfebedürftige im Einzelfall objektiv und nachweislich nicht in der Lage (z.B. aus gesundheitlichen Gründen), den Umzug eigenständig bzw. mit kostenloser Hilfe von Anderen durchzuführen, können die Kosten für ein Umzugsunternehmen in notwendigem Umfang übernommen werden. In diesem Fall ist die Entscheidung aktenkundig zu begründen. Vom Hilfebedürftigen sind mindestens 3 Kostenvoranschläge vorzulegen, wobei regelmäßig dem preisgünstigsten Angebot der Vorzug zu geben ist. Die Kosten sollen nach Eingang der Rechnung direkt an das Umzugsunternehmen überwiesen werden.

9.3.2 Wohnungsbeschaffungskosten

Wohnungsbeschaffungskosten sind Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Erlangung einer neuen Wohnung entstehen. Dazu zählen beispielsweise Kosten für Zeitungsinserate, Maklerprovisionen, Mietkautionen, Genossenschaftsanteile, einmalige Eintrittsgebühren bei Anmietung einer Genossenschaftswohnung, doppelte Mietaufwendungen.

Eine Zusicherung zur Übernahme derartiger Kosten ist nur zu erteilen, wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Die Grundsätze von Wirtschaftlichkeit und Verhältnismäßigkeit sind zu beachten.

Doppelte Mietaufwendungen

Bei einem notwendigen Wohnungswechsel können im Einzelfall doppelte Mietaufwendungen übernommen werden, wenn wegen der Kündigungsfristen oder notwendiger Renovierungsarbeiten die Mietzeiträume nicht nahtlos aufeinander abgestimmt werden können. Der Hilfebedürftige muss alle zumutbaren Möglichkeiten ausschöpfen, um solche Überschneidungszeiträume zu vermeiden. Im Regelfall ist davon auszugehen, dass sich doppelte Mietaufwendungen in zumutbarer Weise durch Absprache mit den Vermietern und durch vernünftige Planung vermeiden lassen. Die Übernahme doppelter Mietaufwendungen sollte sich auf den Umzugsmonat beschränken.

Maklerprovision

Die Inanspruchnahme eines Maklers wird bei der derzeitigen Wohnungsmarktlage im Landkreis Märkisch-Oderland nicht für erforderlich gehalten. Es gibt ausreichend Möglichkeiten, provisionsfreie Wohnungen bei kommunalen Wohnungsunternehmen oder privaten Anbietern zu mieten. Daher scheidet die Übernahme von Maklerprovisionen grundsätzlich aus.

Auszugsrenovierung

Die Kosten einer Auszugsrenovierung zählen dann zu den Kosten der Unterkunft, wenn

- der Hilfebedürftige hierzu mietvertraglich (wirksam) verpflichtet ist **und**
- die Renovierungskosten im Zusammenhang mit einem notwendigen Umzug anfallen **und**
- die Wohnung der Renovierung bedarf (ggf. Prüfung durch einen Hausbesuch).

Grundsätzlich ist vorauszusetzen, dass der Hilfebedürftige die notwendigen Renovierungsarbeiten selbst bzw. mit kostenloser Hilfe von Dritten durchführt. Liegen die Voraussetzungen zur Leistungsgewährung vor, sind die Regelungen zur Einzugsrenovierung laut Richtlinie zu § 23 Abs. 3 SGB II (Punkt 23.2.) anzuwenden.

9.3.3 Gewährung Mietkaution / Genossenschaftsanteile

Allgemeines

Bei der Mietkaution handelt es sich um eine Sicherheitsleistung, die der Mieter gegenüber dem Vermieter erbringt. Die Höhe der Kaution darf die Höhe von 3 Monatsmieten (Grundmiete ohne Betriebskosten) nicht überschreiten (§ 551 Abs. 1 BGB).

Die Kaution dient in erster Linie dazu, Forderungen des Vermieters bei Auszug des Mieters in Folge von Beschädigungen des Mietobjekts oder unterlassener Schönheitsreparaturen auszugleichen. Bei frei finanzierten Wohnungen kann der Vermieter die Kaution auch zum Ausgleich rückständiger Mietzinsforderungen heranziehen. Bei vertragsgerechtem Verhalten des Mieters, muss der Vermieter die Kaution an den Mieter zurückzahlen.

Genossenschaftsanteile können in analoger Anwendung der nachfolgenden Regelungen übernommen werden, soweit der Betrag die Summe von 3 Monatsmieten (Grundmiete ohne Betriebskosten) nicht übersteigt. Im Einzelfall können auch höhere Anteile übernommen werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Anmietung der Wohnung dringend ist und eine andere Wohnung in einem angemessenen Zeitraum nachweislich nicht gefunden werden kann.

Voraussetzungen zur Übernahme

Gemäß § 22 Abs. 3 S. 1 SGB II **können** Mietkautionen bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen Leistungsträger übernommen werden. Über die Hilfestellung ist nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Die Zusicherung **soll** erteilt werden, wenn der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst wurde oder aus anderen Gründen notwendig ist und ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann (§ 22 Abs. 3 S. 2 SGB II).

Die Übernahme einer Mietkaution kommt in der Regel nur in Betracht, soweit unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles die nachfolgend genannten Voraussetzungen gleichzeitig vorliegen.

- Notwendigkeit des Umzuges (Ausführungen in Punkt 8.4.1 der Richtlinie)

- Angemessenheit der Aufwendungen für die neue Unterkunft
- Überlassung der Wohnung wird von der Zahlung einer Kautions abhängig gemacht
- kautionsfreier Wohnraum steht nicht zur Verfügung
- Hilfebedürftiger kann die Kautions nicht aus eigenen Mitteln leisten
Wird ein Antrag auf Übernahme einer Mietkautions gestellt, ist der Hilfebedürftige zunächst anzuhalten, die Kautions selbst aufzubringen. Eine Möglichkeit wäre beispielsweise, auf das nach § 12 Abs. 2 Ziff. 1 SGB II geschützte Barvermögen bzw. auf nicht anrechenbares Einkommen (z.B. Erziehungsgeld) zurückzugreifen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Mieter gemäß § 551 Abs. 2 BGB das Recht hat, die Kautions in 3 Raten zu zahlen.

Form der Hilfestellung

Da es sich bei der Mietkautions um eine im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses an den Mieter rückzahlbare Sicherheitsleistung handelt, erfolgt die Hilfestellung nur in Form eines Darlehens.

Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt in der Regel in Höhe von 10% des maßgeblichen Regelsatzes.

Zur Sicherung des Darlehens ist vom Hilfebedürftigen eine Abtretungserklärung (Muster - Anlage 6) einzuholen.

Weiterhin muss der Vermieter Kenntnis von der Abtretung erlangen und die Abtretung anerkennen (Muster – Anlage 6).

Gleichzeitig ist für die Tilgung des Darlehens ein Darlehensvertrag (Muster Anlage 10) abzuschließen.

Erst dann kann die Auszahlung des Darlehens erfolgen.

Scheidet ein Hilfeempfänger, dessen Kautions übernommen wurde, mangels weiterer Bedürftigkeit aus dem Leistungsbezug aus (z.B. wegen Arbeitsaufnahme), ist ebenfalls die Möglichkeit einer vorzeitigen Rückzahlung zu prüfen.

Die Rückzahlung des Darlehens muss stets in voller Höhe erfolgen, unabhängig von ggf. vorgenommenen Abzügen durch den Vermieter.

Teil III: Heizkosten

Leistungen für Heizkosten werden gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II neben den Kosten der Unterkunft ebenfalls in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind (unter Berücksichtigung von 10.2). Bei unangemessenen Heizkosten ist das Kostensenkungsverfahren nach Pkt. 5 entsprechend anzuwenden. § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II gilt nach einem Urteil des Bundessozialgerichts vom 19.09.2008 auch für die tatsächlichen Heizkosten (AZ: B 14 AS 54/07 R)

Es ist zu unterscheiden zwischen Leistungen für Heizungen ohne individuelle Brennstoffbevorratung (z.B. Sammelheizungen, Fernwärme, Erdgas/Stadtgas, Elektroheizung) und Leistungen für Einzelheizungen mit individueller Brennstoffbevorratung (z.B. Kohleöfen, Öl- oder Gastanks).

Entsprechend des Gleichbehandlungsgrundsatzes werden Heizkosten für selbstgenutztes Wohneigentum auch nur bis zu der Höhe übernommen, wie sie bei der Beheizung einer vergleichbaren, der Wohnfläche nach angemessenen Mietwohnung, anfallen würden.

10. Leistungen für Heizungen ohne individuelle Brennstoffbevorratung

Hierunter fallen Heizkosten, die in Form von regelmäßigen Pauschalen / Vorauszahlungen an

- den Vermieter oder
 - an Heizenergielieferanten, wie
Stadtwerke
Stadtgasversorger (EWE bzw. andere Anbieter)
Stromversorger bei Beheizung mit Elektroenergie (E.ON edis bzw. andere Anbieter)
- zu entrichten sind. Dabei sind die von den Vermietern bzw. Lieferanten festgesetzten Beträge anzuerkennen. Dies gilt nicht für unangemessen hohe Heizkosten.

Die Leistungen für Heizung sollen direkt an den Vermieter bzw. Wärmelieferanten gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht gesichert ist. Dies gilt insbesondere, wenn in der Vergangenheit bereits Schulden aufgelaufen sind (§ 22 Abs. 4 SGB II).

10.1 Kosten der Warmwasserbereitung

Sind in den **Heizkosten** auch die Kosten für die Aufbereitung von Warmwasser enthalten, so ist von **diesen**, die Summe der bereits in der Regelleistung für jedes einzelne Mitglied der Bedarfsgemeinschaft berücksichtigten Bedarfe, für den Energieaufwand zur Warmwasserbereitung, abzusetzen.

Mit Urteil des 4. Senats des Bundessozialgerichts vom 22.09.2009 – B 4 AS 8/09 R- wurde nunmehr die Auffassung des 14. Senats des Bundessozialgerichts vom 27.02.2008 – B 14/11b AS 15/07 R- bestätigt, wonach sich die Erhöhungen der Regelleistung durch die Anpassung an den aktuellen Rentenwert, gleichmäßig auf alle in die Regelleistung eingeflossenen Bedarfe auswirkt.

Der Anteil der Kosten an der Regelleistung für die Warmwasseraufbereitung bleibt daher auch bei Veränderungen dieser Regelleistung konstant.

In Umsetzung des Urteils vom 14.Senat - wird der Anteil der Kosten für die Warmwasserbereitung für Alleinstehende bzw. Alleinerziehende auf 1,8029 % der jeweils geltenden Regelleistung festgelegt. Das Ergebnis ist kaufmännisch auf volle Eurocent zu runden.

Der jeweilige Wert für die Haushaltsangehörigen ergibt sich, indem der für diesen Haushaltsangehörigen geltende Regelsatz mit dem Wert 0,018029 multipliziert wird. Auch diese Ergebnisse sind auf volle Eurocent zu runden.

Sind die Warmwasserkosten separat ausgewiesen oder feststellbar, so sind anstelle des errechneten Wertes die tatsächlich zu zahlenden Kosten für die Aufbereitung des Warmwassers abzuziehen. Ist in der Abrechnung aber erkennbar, dass (auch nur zum Teil) nach der Wohnfläche abgerechnet wurde (§§ 8, 9 HeizkostenVO), so ist der errechnete Wert (als Pauschale) abzuziehen.

Die **individuellen** Abzugsbeträge der einzelnen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft sind nur von **deren Heizkosten** abzuziehen.

10.2 Angemessenheit

Die Angemessenheit von Heizkosten ist in der Praxis schwer zu prüfen. Es kommt hierbei – noch mehr als bei den Kosten der Unterkunft – auf die Umstände des Einzelfalles an. Die Höhe der Heizkosten hängt einerseits von dem durch den Hilfebedürftigen zu steuernden Heizverhalten, andererseits aber auch von zahlreichen vom Hilfesuchenden nicht oder nicht kurzfristig beeinflussbaren Faktoren ab.

So wirken sich beispielsweise Lage und baulicher Zustand der Wohnung, Geschosshöhe, Wärmeisolierung des Gebäudes und der Fenster, Wirkungsgrad und Wartungszustand der Heizungsanlage sowie meteorologische Daten (Zahl der Heiztage, absolute Außentemperaturen) auf die Höhe der Heizkosten aus. Dadurch können bei gleichem vernünftigem Heizverhalten dennoch sehr unterschiedliche Kosten anfallen.

Für Heizungen ohne individuelle Brennstoffbevorratung gilt als Richtwert für die Höchstgrenze ein jährlicher Bedarf von 194 kWh/m² angemessene Wohnfläche (siehe Pkt. 3.2).

Von angemessenen Heizkosten **ist daher ohne weitere Prüfung** auszugehen, soweit die monatlichen Aufwendungen **nach Abzug des Anteils für die Warmwasseraufbereitung** die nachstehend genannten **Richtwerte** (Tabelle 6) nicht überschreiten.

Anzahl Personen im Haushalt	Angemessene Heizkosten nach Abzug Warmwasseraufbereitung (Wohnflächenhöchstgrenze nach Pkt. 2.1.1 x 1,15 Euro je m ²)		
	Mietwohnung bis zu	Eigenheim bis zu	Eigentumswohnung bis zu
1	57,50 Euro	57,50 Euro	57,50 Euro
2	74,75 Euro	74,75 Euro	74,75 Euro
3	92,00 Euro	92,00 Euro	92,00 Euro
4	103,50 Euro	103,50 Euro	103,50 Euro
je weitere Person	Zusätzl. 11,50 Euro	Zusätzl. 11,50 Euro	Zusätzl. 11,50 Euro

Tabelle 6: Angemessene Heizkosten bei Heizungen ohne individuelle Brennstoffbevorratung

Werden Heizkosten beansprucht, die insgesamt (Vorauszahlung und Endabrechnung) die zuvor genannten Beträge übersteigen, **ist immer eine Einzelfallprüfung vorzunehmen. Dabei ist festzustellen**, ob die Mehrkosten auf unwirtschaftliches Verhalten zurückzuführen sind. **Gegenstand der Prüfung des unwirtschaftlichen Verhaltens können dabei nur die Verbrauchsmengen sein. Der Grundpreis für die Heizung ist verbrauchsunabhängig und in voller Höhe zu übernehmen.**

Bei der Beurteilung sind die besonderen Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen. Die Höhe der Heizkosten wird durch zahlreiche vom Heizverhalten unabhängige Faktoren beeinflusst, so dass auch über der Obergrenze liegende Heizkosten im Einzelfall angemessen sein können, z.B. bei

- ungünstiger Lage der Wohnung (überwiegend Außenwände, Erdgeschoss),
- Leerstand umliegender Wohnungen,
- fehlender oder schlechter Wärmeisolierung,
- erhöhtem Wärmebedürfnis (alters- oder krankheitsbedingt),
- überdurchschnittlich hohen Räumen,
- veralteten Heizungsanlagen,
- alten Fenstern ohne Thermoverglasung,
- extremen Witterungsbedingungen (außergewöhnlich kalter oder langer Winter).

Liegen derartige vom Heizverhalten unabhängige Gründe nachweislich vor und bestehen keine Anhaltspunkte für ein unvernünftiges Heizverhalten, sind die tatsächlichen Kosten unter Beachtung der **angemessenen** Wohnflächenhöchstgrenzen in voller Höhe zu übernehmen. Bei Überschreitung der **angemessenen** Wohnflächenhöchstgrenzen werden in diesem Fall die tatsächlichen (erhöhten) Heizkosten – **abzüglich Warmwasserabzug und Abzug Grundpreis** - (HK) ins Verhältnis zur angemessenen Wohnfläche (WF) gesetzt:

$$\frac{\text{tatsächliche HK}}{\text{tatsächliche WF}} \times \text{angemessene WF} = \text{angemessene HK}$$

Anschließend wird zu den errechneten angemessenen HK der Grundpreis wieder hinzuaddiert.

Beispiel:

Ein Ehepaar bewohnt eine Mietwohnung mit einer Wohnfläche von 70 m² (5 m² zu groß). Die Heizkosten betragen nach Abzug der Warmwasserpauschale **und des Grundpreises** 140,00 Euro (entspricht 2,00 Euro je m² tatsächliche Wohnfläche). Es liegen Gründe für einen erhöhten Bedarf an Heizkosten vor (Leerstand der umliegenden Wohnungen, mangelnde Isolierung); **Anhaltspunkte für ein unvernünftiges Heizverhalten gibt es nicht (d.h. die Verbrauchsmenge wurde in einer Einzelfallprüfung als angemessen anerkannt)**. Um die angemessenen Heizkosten zu ermitteln, werden die tatsächlichen Aufwendungen ins Verhältnis zur angemessenen Wohnfläche (laut Tabelle 1) gesetzt (140,00 Euro / 70 m² x 65 m² = 130,00 Euro). Die angemessenen Heizkosten betragen hier 130,00 Euro **zuzüglich des vorher abgezogenen Grundpreises**.

Werden die vom Hilfebedürftigen geltend gemachten Heizkosten bei Feststellung unangemessen hoher Aufwendungen auf das angemessene Maß gesenkt, ist der Hilfebedürftige **hiervon** unverzüglich **aktenkundig zu informieren**.

10.3 Heizkostenabrechnungen

10.3.1 Nachzahlungsforderungen

Für Heizungen gilt als Richtwert für die Höchstgrenze der Angemessenheit ein jährlicher Bedarf von 194 kWh/m² angemessene Wohnfläche.

Ergeben sich aus der Heizkostenabrechnung Nachzahlungsbeträge, so sind diese unter Berücksichtigung der Angemessenheit zu übernehmen. Die Nachzahlungsbeträge sind um die darin gegebenenfalls enthaltenen Kosten für die Erwärmung von Warmwasser zu kürzen, da diese bereits von den Regelleistungen umfasst sind.

Die Regelungen des Pkt. 2.2.3 unter „Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen“ gelten für die Nachforderungen aus Heizkostenabrechnungen entsprechend.

10.3.2 Guthabenerstattungen

Guthaben aus Endabrechnungen sind im auf den Zuflussmonat folgenden Monat anspruchsmindernd auf die Kosten der Unterkunft und Heizung anzurechnen (§ 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II). Wird das Guthaben bereits von Seiten des Vermieters mit der Mietforderung verrechnet, reduziert sich im Verrechnungsmonat der Bedarf an Unterkunftskosten entsprechend. Ist das Guthaben höher als die monatlich anerkannten Kosten für Unterkunft und Heizung ist ein längerer Verrechnungszeitraum zu wählen.

11. Heizkosten bei Einzelheizungen mit individueller Brennstoffbevorratung

11.1 Heizperiode, Hilfestellung als Einmalzahlung

Bei Beheizung mit Einzelöfen bzw. Heizungen, für die der Hilfebedürftige die Brennstoffe selbst beschaffen muss, verteilt sich der Bedarf auf die Heizperiode vom 01.10. eines Jahres bis zum 30.04. des Folgejahres.

Grundsätzlich sind auch hier nur die **tatsächlichen** vom Antragsteller **nachgewiesenen (z.B. mit Quittung, Rechnung)** Heizkosten zu berücksichtigen, soweit sie den angemessenen Umfang nicht übersteigen.

Die Beschaffung von Heizmaterial soll den zukünftigen Bedarf decken. Dabei ist auch eine mehrmonatige Bevorratung möglich und ggf. aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ratsam. **Die angemessene Menge ist grundsätzlich auf den jeweiligen Bewilligungszeitraum abzustellen.** Eine weitergehende „Bevorratung“ **kann** sinnvoll sein, wenn in laufenden Fällen während der Heizperiode mit durchgehender Hilfebedürftigkeit zu rechnen ist. Ist zu Beginn der Heizperiode jedoch ein Ausscheiden aus dem Leistungsbezug vor Ablauf der Heizperiode absehbar, ist nur eine anteilige Gewährung des Gesamtbetrages vorzunehmen.

Ein Bedarf besteht nicht, wenn der Hilfebedürftige noch über Heizmittel verfügt.

Fällt der Bedarf an Brennstoffen erst im Laufe der jeweiligen Heizperiode an, sind die Leistungen zur Beschaffung von Brennstoffen anteilig mit 1/7 je Monat für die verbleibende Heizperiode zu ermitteln.

Beispiel:

Ein Leistungsberechtigter beantragt im Dezember die Gewährung der Leistung. Hier werden für den Zeitraum Dezember bis April anteilig 5/7 der Jahresmenge gewährt.

Die Zahlung der einmaligen Heizkosten erfolgt nur auf Antrag und gegen Vorlage der Heizmittelrechnung (z.B. Kostenvoranschlag, Quittung, Rechnung)!

Wenn die Prüfung im Einzelfall ergibt, dass der Hilfebedürftige nicht in der Lage ist, den Rechnungsbetrag für die Heizmittel aus eigenen Mitteln zu verauslagern so besteht die Möglichkeit, den Rechnungsbetrag laut Kostenvoranschlag in angemessener Höhe auch schon vor Lieferung auszuführen (Rechnung oder Quittung ist im Nachhinein einzureichen).

11.2 Angemessenheit

Der Brennstoffbedarf für Heizungen mit individueller Brennstoffbevorratung ist immer im Einzelfall zu prüfen.

In der Regel ist nur der Preis für die Beschaffung des am preiswertesten angebotenen Brennstoffes zu übernehmen. Das bedeutet, dass z. B. nur der Durchschnittspreis (der größten Anbieter im jeweiligen Einzugsgebiet) für lose Kohle (Sommerkohle - wenn angeboten) erstattet wird.

Soweit nicht alle Haushaltsangehörigen leistungsberechtigt nach SGB II sind, ist der Berechnung der Heizungsbeihilfe der kopfanteilige Heizkostenbedarf zugrunde zu legen.

Beispiel:

Ein 4-Personenhaushalt verfügt über eine Einzelheizung, die mit Heizöl betrieben wird. Von den 4 Personen ist eine wegen des Bezuges von Altersrente nicht leistungsberechtigt nach SGB II. Die jährlichen Brennstoffkosten werden nur zu 3/4 als Heizkosten anerkannt.

11.3 Nachbewilligung von Heizkosten

Werden vom Hilfebedürftigen im Verlauf der Heizperiode weitere Kosten geltend gemacht, ist im Einzelfall zu prüfen, ob es Anhaltspunkte gibt, die einen über dem Durchschnitt liegenden Verbrauch rechtfertigen (Ausführungen dazu in Punkt 10.2). In diesem Fall können weitere Leistungen gewährt werden, sofern die Brennstoffvorräte (nahezu) aufgebraucht sind.

In anderen Fällen, z.B. bei nicht zweckentsprechender Verwendung einer bereits gewährten Heizbeihilfe oder bei **unwirtschaftlichem Heizverhalten bzw. unwirtschaftlichem Verhalten bei der Beschaffung von Brennmaterial (z.B. Kauf kleiner Mengen im Baumarkt zu überdurchschnittlich hohen Preisen in Bezug auf die Beschaffung der gleichen preiswertesten Menge beim Brennstoffhändler [lose Kohle]**, kann eine Nachbewilligung von Heizkosten allenfalls als Darlehen mit entsprechender Aufrechnung erfolgen.

11.4 Heizkosten bei kombinierten Heizungen

Zur Ermittlung der Leistungen für die Heizung sollte bei kombinierten Heizungen grundsätzlich das Mischverhältnis berücksichtigt werden. Bezüglich des Mischverhältnisses der verwendeten Energieträger hat der Hilfebedürftige entsprechende Angaben (entweder prozentuale Anteile oder welche Räume wie beheizt werden) zu machen. Da sehr unterschiedliche Fallkonstellationen denkbar sind, sind allgemein anwendbaren Regelungen schwer möglich. Die nachfolgenden Ausführungen sind daher als Anregung für mögliche Einzelfalllösungen zu verstehen.

Bei nahezu ausgeglichenem Mischverhältnis kann jeweils von der Hälfte der maßgeblichen Richtwerte für das entsprechende Heizmittel ausgegangen werden. Lassen sich die verschiedenen Energieträger bestimmten Räumen zuordnen, sollten die jeweiligen Wohnflächenanteile ermittelt und danach entsprechend die Leistungen für die Heizung bestimmt werden.

Beispiel:

1-Personenhaushalt, Wohnung 48 m², Küche (10 m²) und Bad (5 m²) werden elektrisch beheizt (eine gesonderte Stromrechnung für die Heizung existiert nicht), die Beheizung der übrigen Räume (33 m²) erfolgt über Kohleöfen

Vorschlag zur Ermittlung der angemessenen Kosten:

*Anteil für Stromheizung: $15 \text{ m}^2 * 194 \text{ kWh/m}^2 \cdot 12 = 16,17 \text{ kWh monatlich}$ (Kosten für 1 kWh aus der letzten Stromrechnung entnehmen)*

*Anteil für Braunkohleheizung: $33 \text{ m}^2 * 36,5 \text{ kg/m}^2 = 1204,5 \text{ kg einmalig für die gesamte Heizperiode}$ (es gelten die zum Anschaffungszeitpunkt gültigen aktuellen Preise für den Brennstoff)*

Höhere Leistungen im begründeten Fall möglich

Erfolgt die Beheizung der Unterkunft überwiegend über einen Energieträger, für den monatliche Abschlagzahlungen entrichtet werden (z.B. Erdgas, Strom) und nur in geringem Umfang über andere Brennstoffe (z.B. Holz), sind die tatsächlichen Gesamtkosten für beide Energieträger ohne weitere Prüfung berücksichtigungsfähig, wenn diese die in Tabelle 6 genannten Beträge nicht überschreiten. Die Übernahme höherer Aufwendungen ist wiederum im Einzelfall möglich.

11.5 Beschaffung der Brennstoffe vor Beginn des Leistungsbezuges nach SGB II

Sofern der Hilfebedarf durch Anschaffung des Heizmaterials im Zeitraum vor der Hilfebedürftigkeit sichergestellt wurde, scheidet eine Hilfgewährung für die laufende Heizperiode grundsätzlich aus. Sollte jedoch innerhalb des Zeitraums der laufenden Heizperiode eine Nachlieferung erforderlich werden, ist für die verbleibende Heizperiode eine anteilige Gewährung der angemessenen Kosten vorzunehmen.

12. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt ab dem 01.06.2010 in Kraft und ist auf ab dem 01.06.2010 beginnende Bewilligungszeiträume anzuwenden.

Datum, Unterschrift
 1. Beigeordneter und
 Fachbereichsleiter II