
Leistungen für Unterkunft und Heizung

§ 22

- (1) Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Erhöhen 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. Soweit 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. Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten für Unterkunft und Heizungen zuzuordnen sind, mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten der Haushaltsenergie beziehen, bleiben insoweit außer Betracht.
- (2) Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll der erwerbsfähige Hilfebedürftige die Zusicherung des für die Leistungserbringung bisher örtlich zuständigen kommunalen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Der 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 zuständige kommunale Träger ist zu beteiligen.
- (2a) Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden ihnen Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach dem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur erbracht, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat. Der 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.Unter 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. Leistungen für Unterkunft und Heizung werden Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht erbracht, wenn diese vor Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.
- (3) Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger übernommen werden; eine Mietkaution kann bei vorheriger Zustimmung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger übernommen werden. Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Eine Mietkaution soll als Darlehen erbracht werden.
- (4) Die 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) Sofern 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. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt

und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 ist vorrangig einzusetzen. Geldleistungen sollen als Darlehen übernommen werden.

- (6) Geht bei einem Gericht eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung eines 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. Außerdem kann der Tag der Rechtshängigkeit mitgeteilt werden. Die Übermittlung unterbleibt, wenn die Nichtzahlung der Miete nach dem Inhalt der Klageschrift offensichtlich nicht auf Zahlungsunfähigkeit des Mieters beruht.

- (7) Abweichend von § 7 Abs. 5 erhalten Auszubildende, die Berufsausbildungsbeihilfe oder Ausbildungsgeld nach dem Dritten Buch oder Leistungen nach dem Berufsausbildungsförderungsgesetz erhalten und deren Bedarf sich nach § 65 Abs. 1, § 66 Abs. 3, § 101 Abs. 3, § 105 Abs. 1 Nr. 1, § 105 Abs. 1 Nr. 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 Berufsausbildungsförderungsgesetzes bemisst, einen Zuschuss zu ihren ungedeckten angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung (§ 22 Abs. 1 Satz 1). Satz 1 gilt nicht, wenn die Übernahme der Leistungen für Unterkunft und Heizung nach Absatz 2a ausgeschlossen ist.

Gliederungsübersicht

Leistungen für Unterkunft

1. Allgemeines

2. Kosten der Unterkunft

- 2.1 Angemessenheit von Wohnraum
 - 2.1.1 Allgemeines
 - 2.1.2 Richtwert, Produkttheorie
 - 2.1.3 Betriebskosten
 - 2.1.4 Betriebskostenabrechnungen

- 2.2 Unangemessenheit von Wohnraum

- 2.3 Selbst genutztes Eigentum
 - 2.3.1 Wohnungseigentum
 - 2.3.2 Hauseigentum

- 2.4 Sonderunterkünfte
 - 2.4.1 Carl-Sonnenschein-Haus, Bebelstr. 205
 - 2.4.2 Frauenhaus
 - 2.4.3 Anerkannte besondere Wohnformen

- 2.5 Untermietverträge

- 2.6 Leistungen für Auszubildende

- 2.7 Renovierung der Wohnung

3. Neuanmietung von Wohnraum

- 3.1 Allgemeines
 - 3.1.1 Wohnraum für Personen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahr
- 3.2 Umzugskosten
- 3.3 Mietsicherheitsleistungen
 - 3.3.1 Mietkautionen
 - 3.3.2 Genossenschaftsanteile
 - 3.3.3 Freiwillige Erstattung von Kautionen/Genossenschaftsanteilen

4. Mietrückstände und sonstige vergleichbare Notlagen

- 4.1 Allgemeines
- 4.2 Mietrückstände
- 4.3 Zuständigkeit
- 4.4 Verfahrensweise bei Mietrückständen
- 4.5 Vergleichbare Notlagen

5. Zahlung an Vermieter/Empfangsberechtigte

1. Allgemeines

Zu den Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes gehören die Kosten der Unterkunft. Auf diese Leistungen besteht, soweit die Kosten angemessen sind ein Rechtsanspruch. Vom Hilfesuchenden wird gleichzeitig verlangt, sich auf angemessenen Wohnraum zu beschränken.

Bei der Beurteilung des unbestimmten Rechtsbegriffes der Angemessenheit ist die gründliche Prüfung des Einzelfalls wichtig. Insoweit ist die Angemessenheit des Umfangs der Aufwendungen an den Besonderheiten des Einzelfalls zu messen.

Übersteigen die Unterkunfts-kosten einen angemessenen Umfang, sind sie solange bei der Berechnung der Leistungen nach dem SGB II zu berücksichtigen, wie es dem Hilfesuchenden nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Miete durch Wohnungswechsel, Untervermietung oder auf andere Weise zu senken, i.d.R. jedoch für längstens 6 Monate.

Neben den Kosten für eine Mietwohnung zählen auch Kosten für eigenen Wohnraum, Nutzungsentgelte für Notunterkünfte oder Obdachlosenwohnungen, im extremen Einzelfall auch Kosten für ein Hotelzimmer, Stellplätze für Zelte oder Wohnwagen zu den Unterkunfts-kosten; jedoch keine Kosten für Garagen, Carport und sonstige Stellplätze.

Zu den Wohnungskosten gehören auch Betriebskosten, die neben der Grundmiete erhoben werden sowie Kosten für die Heizung. Betriebskosten werden für den Wohnraum übernommen, der als angemessen angesehen wird (zu beachten, wenn die Angemessenheit über die Produkttheorie (siehe Pkt. 2.1.2) ermittelt wird!). Eine aufgrund unangemessenen Wohnraums vorzunehmende Kürzung von Betriebskosten kann nur für die Betriebskosten erfolgen, die nach Quadratmetern und nicht nach Kopfbzahl (denkbar Müllabfuhr, Frisch-/Schmutzwasser) abgerechnet werden.

Grundsätzlich entfällt auf jeden Bewohner einer Unterkunft der gleiche Mietanteil. Für die Berechnung eines Mietanteils sind die Anzahl der in der Haushaltsgemeinschaft lebenden Personen sowie die Höhe der Unterkunfts-kosten entscheidend.

§ 41 des SGB II regelt, dass Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes taggenau berechnet werden. Der Monat umfasst dabei 30 Tage.

Endet der Leistungsbezug im Laufe eines Monats, sind lediglich die bis dahin zu leistenden KdU zu gewähren. Gleiches gilt bei Inhaftierung und unerlaubter Ortsabwesenheit.

2. Kosten der Unterkunft

2.1 Angemessenheit von Wohnraum

2.1.1 Allgemeines

Hilfesuchende sollen sich auf angemessenen Wohnraum beschränken. Was angemessen ist, richtet sich nach der Besonderheit des Einzelfalls, vor allem nach der Anzahl der Personen, der Art ihres Bedarfes und den örtlichen Verhältnissen.

2.1.2 Richtwert, Produkttheorie

Angemessen sind KdU, wenn sie den Richtwert, der sich zusammensetzt aus der personenabhängigen Quadratmeterzahl und des anzusetzenden Quadratmeterpreises nicht überschreiten.

abstrakte Quadratmeterzahl x abstrakter Quadratmeterpreis

=

Richtwert

Die Grundmiete orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten im eigenen Zuständigkeitsbereich. Bei der Auswertung dieser Gegebenheiten hat der jeweils gültige Mietspiegel eine wesentliche Berücksichtigung erfahren.

Bei Feststellung der Angemessenheit ist die sog. **Produkttheorie** zu beachten. Der Leistungsempfänger kann zu Gunsten oder zu Lasten eines Kriteriums (z.B. Wohnungsgröße) abweichen, wenn er dies bei dem anderen Kriterium (z.B. Mietpreis) ausgleicht. Entscheidend ist die ermittelte Gesamtsumme.

Bis zum Erlass der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) zum 28.01.2010 bestimmten sich die Regelungen zur Wohnungsgröße an den zum 01.01.2010 in Kraft getretenen Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB). Weil die Regelungen der WFB von denen der WNB in Bezug auf die Wohnungsgröße abweichen, hat das Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes NW mit Erlass vom 05.02.2010 bestimmt, dass den Regelungen der WFB zu folgen ist.

Die nachstehenden Richtwerte bezüglich der Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II sind ab sofort anzuwenden. In Fällen, in denen aufgrund der bisher geltenden Richtlinien Entscheidungen getroffen wurden, die den Hilfesuchenden begünstigen, sind diese Entscheidungen beizubehalten.

UNTERKUNFT

Personenzahl	Wohnungs-Größe	Grundmiete pro m ² (ohne Betriebs- u. Heizkosten)	maximaler Richtwert
1	47 m ²	4,70 EUR	220,90 EUR
2	62 m ²	4,45 EUR	275,90 EUR
3	77 m ²	4,40 EUR	338,80 EUR
4	92 m ²	4,25 EUR	391,00 EUR
5	107 m ²	4,25 EUR	454,75 EUR
6	122 m ²	4,25 EUR	518,50 EUR
jede weitere Person	+ 15 m ²	+ 4,25 EUR	+ 63,75 EUR

Beispiel: Bewohnt der HE z.B. eine Wohnung mit einer Größe von 50 m², dürfte der Mietzins bei einem m²-Preis von 4,70 EUR 220,90 EUR betragen, um die Angemessenheitsgrenze nicht zu überschreiten. Der HE könnte aber auch zu Lasten des Mietzinses (z.B. 4,27 EUR/m²) eine 55 m² große Wohnung wählen.

Ausnahmen:

- Wird einer Person eine Altenwohnung durch den FB 3-2-20 der Stadt Oberhausen zugewiesen, ist ein etwaiges Übersteigen des Richtwertes hinzunehmen.
- Bei chronischer Erkrankung oder bei Körperbehinderung kann sich im extremen Einzelfall ein höherer als der vorstehende Wohnflächenbedarf ergeben.
- Bewohner der Sonderunterkünfte → siehe Pkt. 2.4
- Bei Anmietung von möbliertem Wohnraum sind, sofern für die Überlassung von Möbeln im Mietvertrag kein gesonderter Betrag angegeben ist, von den tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft (Grundmiete, ohne Betriebs- u. Heizkosten) 20 % in Abzug zu bringen. Dieser Prozentsatz gilt für Teil- und Vollmöblierungen. Erst dann erfolgt die Prüfung, ob die Unterkunfts-kosten angemessen sind. Der Abzug dient nur der Angemessenheitsprüfung. Die für die Möblierung in der Miete enthaltenen Beträge sind anzuerkennen.
- Die Zustimmung zu befristeten Mietverhältnissen und zu Staffelmietverträgen ist nur im begründeten Ausnahmefall zu erteilen.
- Leben Personen in einer Wohngemeinschaft (Zusammenleben mehrerer unabhängiger Personen in einer Wohnung) ergeben sich die maximal als angemessenen angesehenen KdU aus der Anzahl der zur jeweiligen Bedarfs- bzw. Haushaltsgemeinschaft gehörenden Personen. Diese Regelung ist jedoch nur dann anzuwenden, wenn die anteiligen tatsächlichen Kosten über dem anzusetzenden Richtwert liegen.

Beispiel 1: Alleinstehender lebt in einer WG. Die anteiligen tatsächlichen KdU des 2-Pers.-Haushaltes betragen 240 EUR.

Folge: KdU können maximal bis zum Richtwert für eine Einzelperson berücksichtigt werden.

Beispiel 2: Mutter mit mdj. Kind lebt in einer WG. Die tatsächlichen KdU der 3-Pers.-Wohngemeinschaft betragen 300 EUR, für die Bedarfsgemeinschaft Mutter/Kind folglich 200 EUR.

Folge: Die 200 EUR finden Berücksichtigung.

Beispiel 3: siehe Beisp. 2, würden die tatsächlichen KdU 600 EUR betragen, also für die Bedarfsgemeinschaft anteilig 400 EUR, könnten der Richtwert für einen 2-Pers.-Haushalt berücksichtigt werden.

2.1.3 Betriebskosten

Betriebskosten, unabhängig davon, ob sie in der Miete enthalten sind oder als Umlage neben der Miete erhoben werden, sind laufende, regelmäßig wiederkehrende Kosten im Zusammenhang mit dem Haus oder Grundstück.

Zu den Betriebskosten gehören nach § 556 Abs. 1 BGB i. V. m. § 2 Betriebskostenverordnung:

- laufende öffentliche Lasten (Steuern)
- Kosten der Wasserversorgung und Wasserentsorgung (nicht Warmwasserversorgung)
- Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
- Kosten für Straßenreinigung/Müllabfuhr
- Kosten für die Wartung des Fahrstuhl (keine Reparaturen)
- Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten für den Hausmeister
- Kosten für Allgemeinstrom
- Schornsteinfegergebühren
- Gebäudesach- und Haftpflichtversicherungen
- Kosten der Gemeinschaftsantennen- oder Kabelanlage (Kabelkosten, aber nur Investitions- und Wertsteigerungsanteile) → s.u.

Für öffentlich geförderte Wohnungen (Sozialwohnungen) darf zusätzlich ein Betrag von max. 2 % der im Abrechnungszeitraum anfallenden Betriebskosten als sog. Umlageausfallwagnis gefordert werden.

Keine Betriebskosten sind z. B. Beiträge des Vermieters für Grundeigentümerversammlungen und Rechtsschutzversicherungen, Bankgebühren, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und/oder -rücklagen, Zinsen, Reparaturkosten, Hypothekengewinnabgabe.

Kosten für Kabelfernsehanschlüsse

Die monatlichen Kosten für Kabelanschlüsse teilen sich wie folgt auf:

- Investitionskosten
- Wertsteigerungsanteile
- Nutzungsgebühren

In Fällen, in denen der Mieter selbst einen Nutzungsvertrag mit einem Kabelanbieter abgeschlossen hat, können lediglich die Investitionskosten des Vermieters und die Wertsteigerungsanteile als Bestandteil der Betriebskosten im Rahmen des Mietvertrages anerkannt werden.

In Fällen, in denen der Vermieter einen Nutzungsvertrag mit einem Kabelanbieter (für alle Wohnungen im Haus) abgeschlossen hat sind neben den Investitionskosten und die Wertsteigerungsanteile die Nutzungsgebühren (keine GEZ-Gebühren!) als Betriebskosten anzuerkennen. Voraussetzung ist, dass die Kosten des Kabelanschlusses als Betriebskosten im Mietvertrag aufgeführt sind und eine Bescheinigung des Vermieters vorliegt, dass der Einbau einer „Sperrdose“ nicht möglich ist.

2.1.4 Betriebskostenabrechnungen

Haben die Mietparteien zur Abgeltung der monatlichen Betriebskosten die Zahlung einer Pauschale vereinbart, so sind mit der Zahlung dieses Pauschalbetrages die tatsächlichen Kosten, egal ob sich eine Über- oder Nachzahlung ergeben würde, abgegolten.

Werden Vorauszahlungen auf die Betriebskosten verlangt, hat der Vermieter spätestens zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums eine Abrechnung vorzulegen. Diese

Verpflichtung kann auch durch den Mietvertrag nicht ausgeschlossen werden. Nach Ablauf der Frist kann der Vermieter keine Nachforderungen mehr stellen, es sei denn, er hat die Verspätung nicht zu vertreten. Evtl. Rückforderungsansprüche des Mieters gegen den Vermieter fallen nicht unter die Ausschlusspflicht.

Bestehen Zweifel an der Rechtmäßigkeit einer Abrechnung, ist der HE an eine Mietervereinigung oder einen Rechtsanwalt zu verweisen (Hinweis: Kosten hierfür können nicht übernommen werden!). Bis zur Klärung der Angelegenheit sind Nachzahlungen nur in Absprache mit der Mietervereinigung/dem Rechtsanwalt zu leisten.

Betriebskostenabrechnungen sind beim Hilfesuchenden anzufordern. Der Eingang ist durch geeignete Maßnahmen zu überwachen. Forderungen aus erstellten Abrechnungen verjähren nach vier Jahren (sowohl für Mieter als auch Vermieter). Es können i. d. R. nur die Betriebskosten abgerechnet werden, die im Mietvertrag genannt sind.

Betriebskosten werden für den Wohnraum übernommen, der als angemessen angesehen wird (zu beachten, wenn die Angemessenheit über die Produkttheorie (siehe Pkt. 2.1.2) ermittelt wird!). Eine aufgrund unangemessenen Wohnraums vorzunehmende Kürzung von Betriebskosten kann nur für die Betriebskosten erfolgen, die nach Quadratmetern und nicht nach Kopfbzahl (denkbar Müllabfuhr, Frisch-/Schmutzwasser) abgerechnet werden.

Ist aus dem Mietvertrag oder der letzten Abrechnung nicht ersichtlich, welche Betriebskostenarten wie abgerechnet werden (Quadratmeter, Wohneinheiten oder Kopfbzahl), ist der Hilfesuchende aufzufordern, vom Vermieter eine entsprechende Auflistung (inkl. der Höhe der einzelnen Vorauszahlungsbeträge) einzuholen.

Guthaben

Guthabenbeträge sind anteilig für alle zum Zeitpunkt der Fälligkeit/Auszahlung zur Bedarfsgemeinschaft gehörenden Personen zu fordern. Die Einbehaltung der Guthabenbeträge ist in einer Summe mit der nächsten Mietzahlung vorzunehmen. Übersteigen die Rückzahlungen oder Guthaben die üblichen Aufwendungen, so kann der überschüssige Teil mit den Aufwendungen in den Folgemonaten verrechnet werden. Der Mieter ist gegebenenfalls aufzufordern, eine Nebenkostenanpassung durch Senkung der Betriebskostenvorauszahlung vorzunehmen. Erfolgt die Vorlage der Abrechnung erst verspätet, sind Guthaben nach erfolgter Anhörung nach § 24 SGB X durch Aufhebungs- und Leistungsbescheid nach §§ 48/50 SGB X zu fordern.

UNTERKUNFT

Nachforderungen

Schließt die Abrechnung mit einer Nachforderung ab, ist die Nachzahlung anteilig für alle zum Zeitpunkt der Fälligkeit/Auszahlung zur Bedarfsgemeinschaft gehörenden Personen zu übernehmen.

Ausnahme: Überschreitet die Wohnung die als angemessen anzusehende Quadratmeterzahl (siehe Pkt. 2.1.2) sind evtl. Betriebskostennachzahlungen anteilig für alle zum Zeitpunkt der Fälligkeit/Auszahlung zur Bedarfsgemeinschaft gehörenden Personen lediglich für den angemessenen Wohnraum zu übernehmen.

Die Vorlage von Betriebskostenabrechnungen mit der Bitte um Gewährung der Nachzahlungen ist zeitlich unbegrenzt zu akzeptieren, wenn die Abrechnung dem Hilfesuchenden während des Leistungsbezuges zugeht (Gewährung aus § 22).

Lag der Zugang der Abrechnung vor dem Leistungsbeginn ist die Gewährung nach § 22 abzulehnen.

2.2 Unangemessener Wohnraum

Hilfesuchende, deren Unterkunft unangemessen in Bezug auf Größe und/oder Kosten (siehe 2.1.2) ist, sind grundsätzlich zur Abhilfe durch Umzug oder Untervermietung, Aushandlung eines geringeren Mietzinses mit dem Vermieter oder andere Art und Weise aufzufordern.

Von einer Aufforderung zum Umzug ist abzusehen, wenn dieser dem Hilfesuchenden nicht zumutbar ist, z. B. wegen Krankheit.

Bevor eine Aufforderung zur Reduzierung der Unterkunftskosten durch einen Umzug erfolgt, ist der Vorgang durch das Fallmanagement unter Berücksichtigung der Besonderheit des Einzelfalls zu begutachten. Insbesondere der wirtschaftliche Nutzen eines Umzuges ist zu berechnen und abzuschätzen.

Bei der gebotenen Verhältnismäßigkeitsprüfung ist eine Abwägung aller Aspekte eines Umzuges vorzunehmen. U. a. ist zu prüfen, ob ein Umzug bei Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls dem Grundsatz der „Wirtschaftlichkeit“ entspricht. Die durch die Senkung der Unterkunftskosten erzielbaren Einsparungen sind den Mehraufwendungen gegenüberzustellen, die durch einen Umzug entstehen würden. Dabei ist auch die perspektivische Dauer des Hilfebezugs mit einzubeziehen.

Für den Zeitraum zwischen Feststellung der Unangemessenheit der Kosten und dem Ablauf der in der Regel sechsmonatigen Frist bietet § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II eine begrenzte Bestandsschutzregelung, die die Hilfebedürftigen vor einer abrupten Änderung der Wohnsituation schützen soll. Hiernach werden die unangemessenen Kosten vorübergehend erbracht. In der Regel sollen die unangemessenen Kosten maximal sechs Monate erbracht werden. Hierbei handelt es sich aber um eine Regel-Höchstfrist, von der im Einzelfall Abweichungen nach oben und unten möglich sind.

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

Weigert sich der Hilfesuchende eine angemessene Wohnung zu suchen oder sind keine ausreichenden Bemühungen bei der Wohnungssuche erkennbar, erfolgt eine Reduzierung der berücksichtigten Unterkunftskosten auf die Miethöhe und/oder Heizkosten für angemessenen Wohnraum **ab dem nächsten Bewilligungsabschnitt**. Eine aufgrund unangemessenen Wohnraums vorzunehmende Kürzung von Betriebskosten kann nur für die Betriebskosten

erfolgen, die nach Quadratmetern und nicht nach Kopfzahl (denkbar Müllabfuhr, Frisch-/Schmutzwasser) abgerechnet werden.

Werden nur angemessene Kosten für unangemessenen Wohnraum berücksichtigt, und kann vernünftigerweise nicht erwartet werden, dass der übersteigende Mietbetrag vom Hilfesuchenden aus seiner Regelleistung, einem Mehrbedarf, nicht anrechenbarem Einkommen oder Schonvermögen getragen werden kann, ist - nach Reduzierung der Unterkunftskosten - ein Nachweis der monatlichen Gesamtmietzahlung zu verlangen. Liegen bei einem, im Normalfall vom Mieter in der Höhe nicht zu erbringendem Eigenanteil ab dem dritten Monat nach Reduzierung keine Mietrückstände vor, muss von der Vermutung ausgegangen werden, dass nicht angegebene Einkünfte vorhanden sind.

2.3. Selbst genutztes Eigentum

Die Prüfung der Angemessenheit der Kosten eines selbst genutzten Eigentums ist unabhängig von der Frage der Verwertung als Vermögen nach den o. g. Kriterien vorzunehmen.

Zu beachten ist der Grundsatz, dass im Rahmen der Angemessenheitsprüfung bei § 22 Abs. 1 keine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern erfolgen darf. Bei der Leistungsgewährung ist daher immer zu beachten, dass Leistungen nach dem SGB II nicht zur Vermögensbildung der Hilfesuchenden beitragen dürfen.

Grundsatz:

Kosten der Tilgung gehören, da sie vermögensbildend sind, nicht zu den notwendigen Unterkunftskosten.

Ausnahme:

Ist die Summe aus mtl. Tilgungsbetrag und mtl. Schuldzinsbetrag geringer als der Richtwert (siehe Pkt. 2.1.2) oder gleich dem Richtwert können im Einzelfall die Tilgungsbeträge berücksichtigt werden. Diese Übernahmemöglichkeit ist zwingend mit der Qualitätssicherung der SODA oder der Rechtsstelle des Bereiches 3-2 abzuklären.

Ist das selbst genutzte Eigentum in Bezug auf die Kosten unangemessen, können die tatsächlich anfallenden Kosten (ohne Tilgung) für die Dauer von sechs Monaten (z. B. bis zum Verkauf des Hauses) bei der Berechnung der Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes berücksichtigt werden, danach lediglich die angemessenen Kosten.

Die Kosten einer notwendigen Reparatur (keine Verbesserungen) sind sofern die eigenen Mittel zur Deckung nicht ausreichen im Monat der Fälligkeit den lfd. Kosten der KdU zuzuschlagen.

2.3.1 Wohnungseigentum

Die Ermittlung der auf die Eigentumswohnung entfallenden Kosten kann wie im Kapitel „Hauseigentum“ beschrieben erfolgen. In der Regel können die Kosten mit Ausnahme der Schuldzinsen und der Grundsteuer auch der sog. „Hausgeldabrechnung“ entnommen werden. Die in der Hausgeldabrechnung enthaltenen Rücklagen für Reparaturen/Instandhaltung sind den lfd. KdU zuzuschlagen.

2.3.2 Hauseigentum

Zur Ermittlung der anzusetzenden „kalten“ Unterkunftskosten ist aus den nachstehenden Kostenpositionen der auf den Monat entfallende Anteil zu errechnen:

UNTERKUNFT

- Schuldzinsen,
- Grundsteuer,
- Abfallbeseitigung,
- Straßenreinigungsgebühr,
- Schmutzwasser-/Abwasserabgabe,
- Niederschlagswasser,
- Wassergeld,
- Schornsteinfegergebühr,
- Gebäudeversicherung (Feuer-, Sturm-, Wasserversicherung),
- Bewirtschaftungskosten (1% vom Mietwert)

2.4. Sonderunterkünfte

2.4.1 Carl-Sonnenschein-Haus, Bebelstr. 205

In der Grundpauschale sind auch Unterkunftskosten enthalten. Diese Kosten sind unabhängig der sonstigen Regelungen zur Angemessenheit von Unterkunftskosten zu akzeptieren. Sie betragen derzeit (in Anlehnung an die Grundsicherungsleistungen für Personen in Einrichtungen, § 42 SGB XII) 270 EUR. Hinzu kommen noch Heizkosten i. H. v. mtl. 40 EUR.

Das Carl-Sonnenschein-Haus ist eine stationäre Einrichtung gem. §§ 67-69 SGB XII. Nach § 7 Abs. 4 SGB II sind die Bewohner dieser Einrichtung ab dem 01.08.06 vom SGB II-Leistungsbezug ausgeschlossen. Eine Ausnahme bilden die Bewohner, die dort untergebracht sind und unter den üblichen Bedingungen des allgemeinen Arbeitsmarktes mindestens 15 Stunden wöchentlich erwerbstätig sind.

2.4.2 Frauenhaus

Die angemessenen Unterkunftskosten im Oberhausener Frauenhaus werden von der Kommune ermittelt festgesetzt und mitgeteilt.

Im Rahmen der Gewährung von Hilfen nach dem SGB II können die Kosten der Unterkunft für längstens drei Monate berücksichtigt werden.

In Härtefällen können die Unterkunftskosten über die drei-Monats-Dauer hinaus berücksichtigt werden, wenn durch das Frauenhaus ein längeres Verbleiben im Frauenhaus befürwortet und nachvollziehbar begründet wird.

In besonderen Härtefällen können die Unterkunftskosten über sechs Monate hinaus berücksichtigt werden, wenn durch das Frauenhaus ein längeres Verbleiben im Frauenhaus befürwortet wird und der örtlich zuständige Träger zugestimmt hat.

2.4.3 Anerkannte besondere Wohnformen

In den nachstehenden Wohnmöglichkeiten werden z. B. Betreuungs- und Beratungsleistungen für behinderte und/oder ältere Menschen angeboten. Nach den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 26.01.2006 kann der Vermieter für diese Dienstleistungen eine Betreuungspauschale von max. 30,00 EUR, bei Erstbewilligungen ab 10.02.2009 35,00 EUR pro Haushalt erheben. Dabei muss die Dienstleistung nur angeboten werden, d. h. eine tatsächliche Inanspruchnahme ist nicht notwendig.

Diese sogenannte Betreuungspauschale gehört zu den Betriebskosten.

Anerkannt sind derzeit die Häuser:

- Rohlandshof, Kewerstr.56, 46049 Oberhausen
- Zum Steigerhaus, Zum Steigerhaus 4, 46117 Oberhausen
- Haus Abendfrieden, Dieckerstr. 65, 46047 Oberhausen

- Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz, Danziger Str. 81, 46045 Oberhausen
- Wohngemeinschaft der Lebenshilfe, Danziger Str. 83, 46045 Oberhausen

Sofern weitere Vermieter eine Betreuungspauschale fordern, ist die Anerkennung über die Qualitätssicherung in Abstimmung mit der Kommune prüfen zu lassen.

2.5 Untermietverträge

Grundsätzlich sind Untermietverträge zu akzeptieren. Die Kosten für den untervermieteten Wohnraum sollten im Verhältnis zur Gesamtmiete liegen.

2.6 Leistungen für Auszubildende

Nach § 22 Abs. 7 erhalten abweichend von § 7 Abs. 5 bestimmte Gruppen von Auszubildenden einen Zuschuss zu ihren ungedeckten angemessenen KdU. Da BAB und BAföG nur einen pauschalen KdU-Zuschuss enthalten, sind diese Leistungen hinsichtlich der KdU i.d.R. nicht bedarfsdeckend, was wiederum zu Ausbildungsabbrüchen führen kann (siehe BT-Drs. 16/1410, S.61). **Nach § 19 S. 2 zählt der Zuschuss nicht als ALG II.**

Folgende Voraussetzungen müssen vorliegen:

Abweichend von Absatz 5

Eine besondere Härte für den Zuschuss darf nicht vorliegen, weil § 7 Abs. 5 S. 2 für diesen speziellen Sachverhalt eine Regelung enthält und daher als Spezialvorschrift dem § 22 Abs. 7 vorgeht.

Erhalt von Leistungen

Voraussetzung für den Erhalt des Zuschusses ist, dass BAB, Ausbildungsgeld oder BAföG tatsächlich gezahlt werden. Der theoretische Anspruch reicht nicht aus! (BT-Drs. 16/1410, S.61)

Zuschuss

Die Leistung wird nicht als Darlehen (wie z. B. nach § 7 Abs. 5 S. 2), sondern als (verlorener) Zuschuss gezahlt.

Ungedeckte angemessene KdU

Dem Auszubildenden müssen selbst Kosten der Unterkunft entstehen (BT-Drs. 16/1410, S. 61). Wohnt er mietfrei, kommt der Zuschuss zu den KdU nicht in Betracht.

Es muss sich um ungedeckte KdU handeln, d. h. dass nach Berücksichtigung von Einkommen und Vermögen noch offene KdU vorhanden sind.

Die Berechnung des Zuschusses zu den KdU erfolgt nach den Regeln des ALG II !

Beispiel:

Azubi mit eigenem Haushalt erhält BAB i. H. von 507 EUR inkl. Zuschuss zu den Wohnkosten. Die Warmmiete beträgt angemessenen 316 EUR.

Berechnung:	RL	347 EUR
	BAB (allg.)	<u>310 EUR</u>
	Überhang	0 EUR
	KdU	316 EUR
	BAB KdU	<u>197 EUR</u>
	Ungedeckte KdU	<u>119 EUR</u>

Wird unangemessener Wohnraum bewohnt, sind – übergangslos - nur angemessene Kosten zu übernehmen! (Sondernorm zu Abs. 1).

Nach § 22 Abs. 7 S. 2 erhalten Personen unter 25 Jahre den Zuschuss nicht, wenn die Übernahme der Leistungen für Unterkunft und Heizung nach Absatz 2a ausgeschlossen ist. Wer als Person U 25 ohne vorherige Zusicherung des Leistungsträgers eine eigene Wohnung bezogen hat, ohne dass die Voraussetzungen des Eifalls nach § 22 Abs. 2a S. 3 vorliegen, kann bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres keinen Zuschuss erhalten.

Zuschuss zu den ungedeckten Kosten für Unterkunft und Heizung für Auszubildende nach § 22 Abs. 7 SGB II					
Berechtigter Personenkreis: Auszubildende, die Berufsausbildungsbeihilfe (BAB) bzw. Ausbildungsgeld (Abg) nach dem SGB III oder Leistungen nach dem BAföG erhalten					
Studierende mit eigenem Haushalt sind nicht anspruchsberechtigt					
Personenkreis	monatlicher Bedarf			Maximaler Anteil an den Mietkosten, der von der Ausbildungsförderung übernommen wird	Rechtsgrundlage für die Ausbildungsförderung
	Pauschalbetrag (Rest für Lebensunterhalt)	Im Pauschalbetrag bereits enthaltene KdU	(zusätzliche) Mietkosten, die von der Ausbildungsförderung übernommen werden		
Empfänger/innen von BAB, die nicht im Haushalt der Eltern/eines Elternteils leben:					
nicht behinderte Auszubildende	341 € (341 €)	0 €	146 € bis 218 € je nach Höhe der KdU	218 €	§ 65 Abs. 1 SGB III i.V.m. § 13 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 2 Abs. 3 BAföG
nicht behinderte Teilnehmer/innen einer berufsvorbereitenden Bildungsmaßnahme	383 € (326 €)	57 €	bis 72 €, wenn die Mietkosten 57 € übersteigen	129 €	§ 66 Abs. 3 SGB III i.V.m. § 12 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 BAföG
Empfänger/innen von BAB im Haushalt der Eltern/eines Elternteils:					
Behinderte Auszubildende - allgemein	310 € (310 €)	0 €	0 €	0 €	§ 101 Abs. 3 Satz 2 SGB III
- wenn verheiratet, in Lebenspartnerschaft oder 21 Jahre alt	389 € (389 €)	0 €	0 €	0 €	§ 101 Abs. 3 Satz 3 SGB III
Empfänger/innen von Abg, die nicht im Haushalt der Eltern/eines Elternteils leben:					
behinderte Auszubildende	341 € (341 €)	0 €	146 € bis 218 € je nach Höhe der KdU	218 €	§ 105 Abs. 1 Nr. 4 SGB III i.V.m. § 13 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 2 Abs. 3 BAföG
Behinderte Personen in einer berufsvorbereitenden Bildungsmaßnahme und in einer Grundausbildung	383 € (326 €)	57 €	bis 72 €, wenn die Mietkosten 57 € übersteigen	129 €	§ 106 Abs. 1 Nr. 2 SGB III i.V.m. § 12 Abs. 2 Nr. 1, bs. 3 BAföG
Empfänger/innen von Abg im Haushalt der Eltern/eines Elternteils:					
Behinderte Auszubildende - allgemein	310 € (310 €)	0 €	0 €	0 €	§ 105 Abs. 1 Nr. 1. Alt. SGB III
- wenn verheiratet, in Lebenspartnerschaft oder 21 Jahre alt	389 € (389 €)	0 €	0 €	0 €	§ 105 Abs. 1 Nr. 1.2. Alt. SGB III
Empfänger/innen von BAföG, die nicht im Haushalt der Eltern/eines Elternteils leben:					
Schüler/innen von weiterführenden allgemeinbildenden Schulen und Berufsfachschulen ab Klasse 10 sowie von Fach- und Fachoberschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung <u>nicht</u> voraussetzt, wenn die/der Auszubildende <u>nicht</u> bei den Eltern wohnt und 1. von der Wohnung der Eltern aus eine entsprechend zumutbare Ausbildungsstätte nicht erreichbar ist, 2. einen eigenen Haushalt führt und verheiratet ist oder war, 3. einen eigenen Haushalt führt und mit mindestens einem Kind zusammenlebt, 4. die Verweisung auf die Wohnung der Eltern aus rechtlichen Gründen nicht möglich ist (das ist dann der Fall, wenn den Eltern das Sorgerecht oder Aufenthaltsbestimmungsrecht entzogen wurde).	383 € (326 €)	57 €	bis 72 €, wenn die Mietkosten 57 € übersteigen	129 €	§ 12 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 BAföG i.V.m. § 2 Abs. 1a S. 1, 2 BAföG
Schüler/innen von Abendhauptschulen, Berufsaufbauschulen, Abendrealschulen und Fachoberschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung voraussetzt.	459 € (402 €)	57 €	bis 72 €, wenn die Mietkosten 57 € übersteigen	129 €	§ 12 Abs. 2 Nr. 2 Abs. 3 BAföG
Empfänger/innen von BAföG im Haushalt der Eltern/eines Elternteils:					
Schüler/innen von Abendhauptschulen, Berufsaufbauschulen, Abendrealschulen und Fachoberschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung voraussetzt.	383 € (383 €)	0 €	0 €	0 €	§ 12 Abs. 1 Nr. 2 BAföG
Studierende in Fachschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung voraussetzt, in Abendgymnasien und Kollegs (BAföG an Abendgymnasien wird erst ab dem 4. Semester gewährt).	341 € (341 €)	0 €	48 €	48 €	§ 13 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 1 BAföG
Studierende in höheren Fachschulen, Akademien und Hochschulen	366 € (366 €)	0 €	48 €	48 €	§ 13 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 Nr. 1 BAföG

2.7 Renovierung der Unterkunft

Die Frage, ob Kosten der Renovierung als Unterkunftskosten zu werten sind oder ob sie ein Bestandteil der Regelleistungen sind (und damit mit diesen abgegolten sind) ist in der Rechtsprechung nicht abschließend geregelt.

Bei einer Bewertung ist zwischen

- Einzugsrenovierungen
- Schönheitsreparaturen und
- Auszugsrenovierungen

zu differenzieren.

Einzugsrenovierungen

Einzugsrenovierungen sind grundsätzlich nicht als Wohnungsbeschaffungskosten im Sinne des § 22 Abs. 3 anzusehen, weil sie nicht der Erlangung der Wohnung dienen. Sie sind möglicherweise als Kosten der Unterkunft gem. § 22 Abs. 1 zu werten, allerdings nur, wenn die Einzugsrenovierung mietvertraglich auf den Mieter übertragen wurde.

Eine Bewilligung von Leistungen für Maler-, Tapezierarbeiten oder Bodenbeläge kann nur bei nachgewiesener Notwendigkeit erfolgen.

Für von mehreren Personen gemeinschaftlich genutzten Wohnraum können anteilige Kosten nur für nach dem SGB II berechnete Personen übernommen werden. Werden Räume renoviert, die nur durch die bedürftige/n Person/en genutzt werden, sind die vollen Kosten zu übernehmen.

Ist eine Einzugsrenovierungspflicht mietvertraglich nicht auf den Mieter übertragen, muss, wenn die Notwendigkeit zur Renovierung gegeben ist, der Vermieter die Kosten tragen (§ 535 Abs 1, S. 2 BGB).

Sofern die Zusicherung zum Umzug ausdrücklich abgelehnt wurde oder – bei fehlender Information durch den Leistungsberechtigten – abgelehnt worden wäre, kommt in der Regel eine Übernahme der Kosten der Einzugsrenovierung nicht in Betracht.

Schönheitsreparaturen

Zu unterscheiden ist zwischen kleineren und größeren Schönheitsreparaturen.

Die Kosten kleinerer Schönheitsreparaturen (Reparaturen, die mit wenig Farbe, Kleister, einem Tapetenstück oder Gips ohne weiteres erledigt werden können) sind mit den Regelleistungen abgegolten, also nicht zusätzlich zu übernehmen!

Die Kosten größerer Schönheitsreparaturen (Instandsetzungsarbeiten, die ihre Ursache in der Abnutzung aufgrund des bestimmungsgemäßen Gebrauchs (= normales Wohnen) der Mietsache haben) sind, so sie denn zu übernehmen sind, als Nebenkosten den Unterkunftskosten zuzuschlagen.

- Größere Schönheitsreparaturen sind in der Regel frühestens nach einem Jahr Leistungsbezug zu übernehmen.
- Sie sind dann zu übernehmen, wenn die Renovierung mietvertraglich tatsächlich geschuldet ist. Der Mietvertrag muss hier entsprechend geprüft werden.
- Nach der ständigen Rechtsprechung sind starre Fristenpläne in Bezug auf die Regelmäßigkeit von Schönheitsreparaturen unwirksam. Der Hilfesuchende ist dann im Innenverhältnis zum Vermieter nicht zur Vornahme dieser Reparaturen verpflichtet, so dass auch keine Zahlungen hierfür erbracht werden müssen.
- Dies gilt auch, wenn die Wohnung bei Einzug renoviert übergeben wurde oder wenn im Mietvertrag nichts geregelt ist. Zuständig für die Renovierung ist dann der Vermieter

UNTERKUNFT

(vergleiche § 535 BGB). Die Zurückweisung unrechtmäßiger Forderung des Vermieters obliegt dem Hilfesuchenden im Rahmen seiner Selbsthilfepflichtung.

- Für von mehreren Personen gemeinschaftlich genutzten Wohnraum können anteilige Kosten nur für nach dem SGB II berechnigte Personen übernommen werden. Werden Räume renoviert, die nur durch die bedürftige/n Person/en genutzt werden, sind die vollen Kosten zu übernehmen.
- Die Notwendigkeit zur Durchführung von Schönheitsreparaturen (zu Lasten des SHT) ist durch den Hilfesuchenden nachzuweisen.

Auszugsrenovierung

Auszugsrenovierungen sind nur dann zu übernehmen, wenn sie

- mietvertraglich auf den Mieter übertragen wurden,
- der Auszug gerechtfertigt ist (d. h. einem Wohnungswechsel wurde zugestimmt),
- die Renovierung nicht bereits durchgeführt bzw. gezahlt wurde,
- der Renovierungsbedarf durch ein vom Mieter und Vermieter beiderseits unterzeichnetes Abnahmeprotokoll festgestellt wurde.

Eine Übertragung der Einzugs- und Auszugsrenovierung auf den Mieter ist rechtlich nicht erlaubt.

Hat der Mieter die Wohnung nur für kurze Zeit angemietet (weniger als drei Jahre), kann der Vermieter grundsätzlich keine Renovierungskosten verlangen, es sei denn, es wurde eine sog. Quotenklausel (Renovierungsanteil) vereinbart, die den Mieter zu einem Kostenanteil nach der Dauer des Mietverhältnisses verpflichtet.

Für von mehreren Personen gemeinschaftlich genutzten Wohnraum können anteilige Kosten nur für nach dem SGB II berechnigte Personen übernommen werden. Werden Räume renoviert, die nur durch die bedürftige/n Person/en genutzt werden, sind die vollen Kosten zu übernehmen.

	Leistungskatalog	Bewilligung	Zuständigkeit
Einzugsrenovierung	§ 22 Abs. 1	Bewilligung, wenn mietvertraglich auf den Mieter übertragen	I. d. R. aufnehmender Träger
Kleinere Schönheitsreparaturen	§ 20	Keine Bewilligung, da bereits in der Regelleistung enthalten	Zuständiger Träger zum Zeitpunkt der Entstehung des Bedarfs
Größere Schönheitsreparaturen	§ 22 Abs. 1	Bewilligung, wenn mietvertraglich wirksam vereinbart und notwendig	Zuständiger Träger zum Zeitpunkt der Entstehung des Bedarfs
Auszugsrenovierung	§ 22 Abs. 1	Bewilligung, wenn mietvertraglich wirksam vereinbart und notwendig	I. d. R. abgebender Träger

Leistungshöhe bei Maler und Tapezierarbeiten

Im Rahmen der Angemessenheit wird pauschal zur Abdeckung aller mit der Renovierung verbundenen Materialkosten ein Betrag von **4,00 EUR pro m²** genutzte (und zu renovierende) Wohnfläche gewährt. Bei Deckenhöhen über 2,60 m betragen die Materialkosten **5,00 EUR pro m²**. Falls höhere Kosten geltend gemacht werden ist dies entsprechend zu begründen.

Leistungshöhe bei Bodenbelägen

Der Vermieter ist für die Begehbarkeit des Bodens zuständig. Dies bedeutet nicht, dass der Vermieter auch für die Bodenbeläge zuständig ist. Beihilfen können nach Prüfung des Einzelfalls übernommen werden, wenn

- kein Bodenbelag vorhanden ist (nackter Estrich),
- vorhandener Bodenbelag unbrauchbar ist (z. B. wegen totaler Verschmutzung, eine Reinigung ist nicht mehr möglich),
- etc.

Pauschal wird zur Abdeckung aller Materialkosten ein Betrag in Höhe **5 EUR pro m²** Wohnfläche gewährt. Falls höhere Kosten geltend gemacht werden, ist dies entsprechend zu begründen.

Arbeitslohn/Fachfirmen

Arbeitslohn für die Renovierung ist grundsätzlich nicht zu übernehmen. Der Mieter ist berechtigt diese Arbeiten selbst zu erledigen. Enthält der Mietvertrag eine Klausel, wonach der Mieter einen Fachhandwerker mit der Durchführung der Schönheitsreparaturen beauftragen muss, so ist dies unwirksam. Das Gleiche gilt für eine Klausel, die den Mieter verpflichtet, einen ganz bestimmten Fachhandwerker mit der Renovierung zu beauftragen. In begründeten Ausnahmefällen (z.B. Krankheit, Alter, Schwangerschaft etc.), in denen Eigenleistungen nicht zumutbar sind, können Kosten im Wege der Nachbarschaftshilfe bis **max. 1,50 EUR pro m²** genutzte (und zu renovierende) Wohnfläche übernommen werden. Sollten weder Eigenleistungen noch Nachbarschaftshilfen im weitesten Sinne möglich sein, sind mindestens zwei Kostenvoranschläge von Fachfirmen zu verlangen, von denen dann das günstigste Angebot zu wählen ist (neben den Lohnkosten laut Kostenvoranschlag sind die Materialkosten – Berechnung siehe oben – zu gewähren). Für die Erstellung von Kostenvoranschlägen verlangen die Firmen vereinzelt Gebühren, die im Falle einer Auftragsvergabe verrechnet werden. Evtl. Gebühren eines Unternehmens, welches den Auftrag nicht erhalten hat sind auf Antrag hin zu übernehmen.

3. Neuanmietung von Wohnraum

3.1 Allgemeines

Vor Abschluss eines Mietvertrages soll der Hilfesuchende den für die Leistungserbringung (bisher) örtlich zuständigen Leistungsträger über die relevanten Umstände (Größe und Ausstattung der Wohnung, Höhe und Zusammensetzung der Unterkunftskosten, Personen und Einkommen der Haushaltsgemeinschaft, Gründe der Anmietung) unterrichten. Bei Umzug in die Zuständigkeit eines anderen örtlichen Trägers **ist** dieser zu beteiligen.

Diese Information dient dazu, dass der Leistungsträger vor Abschluss des Mietvertrages prüfen und den Bedürftigen zusichern kann, ob er die Unterkunftskosten in voller Höhe anerkennt.

Die Zusicherung ist nur zu erteilen, wenn der Umzug notwendig ist und die Unterkunftskosten angemessen sind.

Generell sollte sich die Wohnungsgröße im Rahmen der als angemessen geltenden Größe befinden.

Sind die beabsichtigten Unterkunftskosten unangemessen hoch, ist der Leistungsträger nur zur Übernahme angemessener Unterkunftskosten verpflichtet, es sei denn, er stimmt den unangemessenen Aufwendungen zu. Diese Zustimmung darf nur bei Dringlichkeit erfolgen, also bei einer nicht vorhersehbaren Notlage, z. B. ausgebrannte Wohnung.

Mietet ein Hilfesuchender innerhalb von Oberhausen eine Unterkunft an, ohne dass die hierfür erforderliche Zustimmung des Leistungsträgers eingeholt wurde, und ist diese Unterkunft teurer als die bisherige Wohnung, erfolgt die Übernahme der KdU nur in Höhe der Leistungen für die bisherige Unterkunft (§ 22 Abs. 1 S. 2).

Bei nicht erforderlichen Umzügen in einen neuen Wohnort kommt es auf die Angemessenheit der Unterkunftskosten auf dem Wohnungsmarkt am Zuzugsort an.

Zu beachten: Bei nicht erforderlichen Umzügen werden keine Kationen, Wohnungsbeschaffungskosten, Renovierungskosten übernommen.

Bei Prüfung der Angemessenheit der Aufwendung nach einem nicht erforderlichen Umzug sind die Leistungen für Unterkunft (Grundmiete + kalte Betriebskosten) und Heizung separat zu betrachten. Es ist ein Vergleich der Unterkunftskosten und ein Vergleich der Heizkosten vorzunehmen.

Beispiele für Grundmiete + Betriebskosten (hier ist kein Splitting vorzunehmen, die Grundmiete ist jedoch immer nur max. bis zum Richtwert für Oberhausen zu zahlen, die BK in tatsächlicher Höhe für angemessenen tatsächlich bewohnten Wohnraum):

1. Liegen die neuen Unterkunftskosten (Grundmiete + kalte Betriebskosten) unter den bisherigen Kosten und innerhalb des Richtwerts für Oberhausen sind die neuen Unterkunftskosten zu übernehmen, da es sich um die tatsächliche Kosten handelt.
2. Liegen die neuen Unterkunftskosten (Grundmiete + kalte Betriebskosten) unter den bisherigen Kosten jedoch über dem Richtwert für Oberhausen sind die neuen Unterkunftskosten bis max. zur zum Richtwert für Oberhausen zu übernehmen.
3. Sind die neuen Unterkunftskosten (Grundmiete + kalte Betriebskosten) höher als die bisherigen Kosten, sind die bisherigen Kosten max. bis zur zum Richtwert für Oberhausen zu übernehmen.

Beispiel für Heizkosten

1. Sind die Heizkosten höher als die bisherigen, werden nur die bisherigen übernommen.
2. Sind die Heizkosten geringer als die bisherigen, werden sie nur i. H. der neuen HK übernommen, da es sich um die tatsächlichen Kosten handelt.

Zu beachten: In diesen Fällen werden keine Kautionen, Wohnungsbeschaffungskosten, Renovierungskosten übernommen.

Zur Vermeidung hoher Nachzahlungen bei den jährlichen Betriebskostenabrechnungen sollten die monatlichen Vorauszahlungen in der Miete **mindestens 1 EUR pro m²** betragen.

Mietet ein Hilfesuchender **aufgrund der ausdrücklichen Aufforderung** des Leistungsträgers vorzeitig eine neue Unterkunft an, können maximal drei Monatsmieten (Grundmiete plus kalte Betriebskosten, keine Heizkosten!) zusätzlich zu den Kosten der neuen Unterkunft als Wohnungsbeschaffungskosten nach § 22 Abs. 3 SGB II berücksichtigt werden, wenn der Vermieter sich auf die dreimonatige Kündigungsfrist gemäß § 573 c BGB n.F. beruft.

Die Gewährung von Beihilfen zu den Wohnungsbeschaffungskosten (z.B. Kosten für Zeitungsinserate in Ausnahmefällen nach Absprache) sowie Kautionen/Genossenschaftsanteile und Umzugskosten können übernommen werden, wenn die Übernahme zuvor zugesichert wurde. Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn:

- der Leistungsträger den Umzug veranlasst hat
- der Umzug aus anderen Gründen notwendig ist
- ohne die Zusicherung eine Unterkunft in angemessener Zeit nicht gefunden werden kann.

Bei (notwendigen) Umzügen in eine andere Stadt ist bei Beantragung eines einmaligen Bedarfs nach § 23 Abs. 3 SGB II der aufnehmende Leistungsträger für die Hilfestellung zuständig.

3.1.1 Wohnraum für Personen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahr

Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, erstmalig eine Wohnung beziehen wollen, laufende Leistungen beziehen oder durch Anmietung der Unterkunft hilfsbedürftig werden, müssen vor Anmietung der Wohnung die Zustimmung des Leistungsträgers einholen. Grundsätzlich ist diesem Personenkreis zuzumuten, im Haushalt der Eltern oder eines Elternteils zu leben.

Der Hilfesuchende hat in den Fällen des § 22 Abs. 2a S.2 Nr. 1-3 einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Umzugszusicherung:

- Nr. 1: der Betroffene kann aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden
 - Zur Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs wird auf § 64 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 SGB III verwiesen, wonach die Interessen des Jugendlichen und die der Eltern zu berücksichtigen sind
 - Die Eltern-Kind-Beziehung muss schwer gestört sein; die üblichen Auseinandersetzungen und Konflikte mit den Eltern genügen nicht
 - Beispiele: gewalttätige Auseinandersetzungen, familiäre Entfremdung
- Nr. 2: der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist
 - Aufnahme einer Arbeit, Ausbildung, Arbeitsgelegenheit
 - Zu prüfen ist, ob dem Jugendlichen unter Berücksichtigung seiner individuellen Belastungsfähigkeit ein Pendeln zwischen Wohnort der Eltern und Arbeitsstätte noch zumutbar ist
- Nr. 3: ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt
 - Bei der Auslegung dieses unbestimmten Rechtsbegriffs muss eine Abwägung der Interessen erfolgen, die sozialgerichtlich voll überprüfbar ist

- Der bloße Auszugswunsch und der ggf. positive pädagogische Effekt zur Förderung der Selbständigkeit sind nicht zu berücksichtigen

Die Entscheidung, ob einer der genannten Gründe gegeben ist, ist in einer Einzelfallentscheidung zu treffen. Dabei sind strengste Maßstäbe anzulegen.

Liegt ein Härtefall nach Satz 2 vor (s. o.), kann die Zustimmung auch nach Abschluss des Mietvertrages eingeholt werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zuzumuten war, die Zusicherung vorher einzuholen. Über das Vorliegen dieses wichtigen Grundes ist eine Einzelfallentscheidung unter strengsten Maßstäben zu treffen.

Wird eine Zustimmung nicht eingeholt, werden bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres keine Leistungen für Unterkunft und Heizung gezahlt.

Bezüglich der Gewährung von Leistungen der Erstausrüstung wird auf § 23 Abs. 6 SGB II verwiesen.

3.2 Umzugskosten

Der beim Umzug erforderliche Transport der Haushaltsgegenstände, etc. sollte grundsätzlich in Eigenleistung erfolgen. Dabei können in Ausnahmefällen für Hilfsleistungen anderer, wenn z. B. glaubhaft versichert wird, dass keine Verwandten, Freunde, etc. bei der Durchführung des Umzuges unentgeltlich helfen, Kosten im Wege der Nachbarschaftshilfe (**bis 15,30 EUR je Helfer, insg. max. 153 EUR**) übernommen werden.

Sind keine **Transportmöglichkeiten** vorhanden, können die Kosten für ein Miettransportfahrzeug übernommen werden. Dabei ist in der Regel von einem Mietwagen ohne Fahrer für einen Tag auszugehen. Es ist darauf zu achten, dass der Mietvertrag eine Vollkaskoversicherung beinhaltet.

Nur in begründeten Einzelfällen sind die Kosten für die Beauftragung eines Umzugsunternehmens zu bewilligen.

Umzugskosten und/oder (vorher genehmigte) Wohnungsbeschaffungskosten (keine Kautio! → siehe Pkt. 3.3) sind bei einem genehmigten Umzug durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen Leistungsträger zu übernehmen.

3.3 Mietsicherheitsleistungen

3.3.1 Mietkautionen

Eine Mietkaution ist eine Sicherheitsleistung, die der Mieter dem Vermieter gegenüber erbringt. Kautioen dienen dazu, Forderungen des Vermieters bei Auszug des Mieters aus der Wohnung zur Schadenbeseitigung in Folge unterlassener Schönheitsreparaturen oder sonstiger Beschädigungen der Wohnung zu befriedigen. Für Wohnungen des Sozialen Wohnungsbau gilt dieser Kautionszweck ausschließlich (§ 9 Abs. 5 Wohnungsbindungsgesetz). Bei frei finanzierten Wohnungen können Kautioen, soweit keine andere Vereinbarung gegeben ist, auch für Mietzinsforderungen herangezogen werden. Die Höhe der Kautio darf drei Monatsmieten (ohne Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen) nicht übersteigen.

Eine Kautio ist erst dann fällig, wenn der betreffende Mietvertrag zustande gekommen ist. Der Mieter ist gem. § 551 Abs. 2 BGB zur Zahlung in drei gleichen Raten berechtigt; die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses zu leisten.

Der Mieter kann vom Vermieter die Rückzahlung der Sicherheit erst nach Rückgabe der Wohnung verlangen (BGH NJW 72, 721). Der Vermieter hat die Kautionshöhe auszuzahlen, wenn er keine Ansprüche aus dem Mietvertrag mehr gegen den Mieter hat. Anderenfalls darf er die zur Deckung seiner Ansprüche erforderlichen Kosten von der Kautionshöhe absetzen und muss mit dem Mieter abrechnen.

Während der Dauer des Mietverhältnisses ist die Kautionshöhe durch den Vermieter bei einem Geldinstitut (in der Regel auf einem separaten Sparschein), getrennt von seinem sonstigen Vermögen, anzulegen (§ 551 Abs. 3 BGB). Die Zinsen werden der Kautionshöhe zugeschlagen und erhöhen dieselbe. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Zinsen mit auszuzahlen.

Die Gewährung erfolgt gegenüber dem Mieter als Darlehen. Vor Fertigstellung des Darlehensbescheides ist mit dem Hilfesuchenden eine Abtretungsvereinbarung aufzunehmen. Diese ist vom Vermieter vor Überweisung der Kautionshöhe schriftlich zu akzeptieren (Vordrucke s. Qualitätssicherung).

Bei Ortswechsel ist die aufnehmende Gemeinde für die Gewährung der Kautionshöhe zuständig.

Grundsätzlich ist im Falle der Übernahme einer Mietsicherheitsleistung die Barkautionshöhe direkt an den Vermieter zu überweisen.

Grundvoraussetzung für die Gewährung von Mietkautionshöhen ist der Erhalt von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach den §§ 19 ff.

Verteilt sich die Hilfsbedürftigkeit aller im Haushalt lebenden Personen auf das SGB II und das SGB XII, ist die Kautionshöhe anteilig zu gewähren.

Die Gewährung einer Barkautionshöhe ist auszuschließen, wenn:

- geschütztes Barvermögen nach § 12 vorhanden ist.
Folge: Der Hilfesuchende ist dann selbst in der Lage, die geforderte Sicherheitsleistung zu erbringen.
Ausnahme: Reicht das Barvermögen zur Leistung der Forderung nicht aus, kann der Restbetrag vom Leistungsträger übernommen werden.
- im Haushalt mindestens eine, nicht hilfsbedürftige volljährige Person mit eigenem Einkommen lebt.
Folge: eine Ausstellung einer Garantieerklärung bzw. Übernahme einer Barkautionshöhe kommt nicht in Betracht, auch nicht für Teilbeträge.

Hat der Hilfesuchende für seine bisherige Wohnung eine Kautionshöhe aus Eigenmitteln gezahlt und fließt ihm diese Kautionshöhe nach Beendigung des Mietverhältnisses wieder zu, so kann von ihm verlangt werden, den Auszahlungsbetrag zur Stellung einer Kautionshöhe für den neu angemieteten Wohnraum zu verwenden. Fließt ihm die Rückzahlung nicht rechtzeitig zu, ist ihm die neue Kautionshöhe darlehensweise zu gewähren. Die Rückzahlung der alten Kautionshöhe ist vor Gewährung des Darlehens für die neue Kautionshöhe durch eine Abtretungserklärung übertragen zu lassen. Nach Eingang der Gelder ist die Erstattung als freiwillige Rückzahlung des Darlehens zu werten.

3.3.2 Genossenschaftsanteile

Um Wohnraum einer Genossenschaft anmieten zu können, ist die Mitgliedschaft in der entsprechenden Genossenschaft erforderlich. Zu diesem Zweck ist der Erwerb von Genossenschafts-/Geschäftsanteilen – die Anzahl bzw. die Höhe wird in der jeweiligen Satzung der Genossenschaft geregelt – und die Leistung eines einmaligen Eintrittsgeldes erforderlich.

Bei Beantragung der Übernahme des Eintrittsgeldes und der Genossenschafts-/Geschäftsanteile ist wie bei Barkautionen zu verfahren. Hinweis: Nur die eigentlichen Genossenschaftsanteile sind als Darlehn zu gewähren. Eintrittsgelder sind als Wohnungsbeschaffungskosten zu werten.

Die sich durch die angelegten Genossenschaftsanteile ergebenden Dividenden sind während des laufenden Bezuges von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach § 11 SGB II als Einkommen zu werten.

3.3.3 Freiwillige Erstattung von Kautionen/Genossenschaftsanteilen

Dem Hilfesuchenden ist die Möglichkeit anzubieten, das Darlehen vorzeitig in Raten zurück zu zahlen und somit über die Kaution/Genossenschaftsanteile nach Beendigung des Mietverhältnisses selber zu verfügen. Über das Beratungsgespräch mit dem Hilfesuchenden ist eine Verhandlungsniederschrift aufzunehmen. Die Erstattung erfolgt auf freiwilliger Basis und kann vom Hilfesuchenden jederzeit widerrufen werden. Soweit bei Beendigung des Mietverhältnisses das Darlehen noch nicht vom Hilfesuchenden getilgt ist, ist die Abtretung der Kaution/Genossenschaftsanteile gegenüber dem Vermieter zu realisieren. Wurde das Darlehen vorzeitig getilgt, ist dies dem Hilfesuchenden und dem Vermieter schriftlich mitzuteilen.

4. Mietrückstände und sonstige vergleichbare Notlagen

4.1. Allgemeines

§ 22 Abs. 5 gibt dem Leistungsträger die Ermächtigung, auch in besonderen Notsituationen, die im SGB II nicht erfasst sind, Hilfen zu gewähren.

So können zur Sicherung der Unterkunft (siehe Pkt. 5.2) oder zur Behebung vergleichbarer Notlagen (siehe Pkt. 4.3) Schulden übernommen werden.

Eine Hilfestellung erfolgt jedoch nur dann, wenn es dem Hilfesuchenden aus nachvollziehbaren Gründen nicht möglich ist, die Notlage zu vermeiden oder zu beseitigen. In diesem Zusammenhang wird auf die Regelungen des § 2 Abs. 1 S. 1 SGB II verwiesen. Der Hilfesuchende ist gehalten, aus eigenen Kräften die Überwindung der Notlage zu erreichen, ohne dabei öffentliche Geldmittel in Anspruch zu nehmen. Hierzu gehören insbesondere:

- private Absprachen mit Gläubigern (z. B. direkte Überweisung der mtl. KdU oder der Energieabschlagzahlung),
- Abtretungen von Teilleistungen zur Schuldentilgung (direkte Überweisung von Beträgen aus dem Leistungsanspruch),
- Einsatz des Vermögens nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II

Eine Übernahme von Mietschulden oder Schulden aus einer vergleichbaren Notlage kann des Weiteren nicht erfolgen, wenn eine Übernahme nach § 23 Abs. 1 SGB II in Betracht kommt.

Bei der Überwindung der Notlage ist der Hilfesuchende intensiv zu unterstützen. Dabei müssen alle Möglichkeiten außerhalb der Geldleistung ausgeschöpft werden.

Die Bearbeitung von Anträgen auf Übernahme von Mietschulden oder Schulden aus einer vergleichbaren Notlage erfolgt in Zusammenarbeit mit dem kommunalen Regionalteam Nord. Die Entscheidung über den Antrag und eine evtl. Zahlbarmachung der gewährten Hilfen trifft das Regionalteam!

4.2. Mietrückstände

Der Vermieter ist nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB berechtigt, ein Mietverhältnis zu kündigen, wenn der Mieter in einem Zeitraum:

- der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht oder
- für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist.

Gemäß § 569 Abs. 2 BGB ist die ausgesprochene Kündigung jedoch grundsätzlich rechtsunwirksam, wenn innerhalb einer Frist von zwei Monaten ab Rechtshängigkeit des Räumungsanspruches die rückständige Miete gezahlt wird oder der Sozialleistungsträger sich zur Zahlung bereit erklärt.

Liegt bereits eine Klage auf Räumung der Wohnung dem Amtsgericht vor und hat das Gericht bereits eine entsprechende Mitteilung (nach § 22 Abs. 6) übersandt, ist durch den Sozialleistungsträger zu prüfen, ob der Erhalt der Wohnung durch eine Darlehn gesichert werden kann.

Maßnahmen sind zu ergreifen, wenn:

- a) Wohnungslosigkeit droht und
- b) die Hilfe gerechtfertigt ist.

zu a) Wohnungslosigkeit droht bzw. tritt mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ein, wenn eine auf unbestrittenen Mietrückständen basierende Räumungsklage vorliegt

zu b) Die Übernahme von Mietrückständen kann gerechtfertigt sein, wenn die Unterkunftskosten angemessen i. S. des SGB II sind.

4.3. Zuständigkeit

Die sachliche Zuständigkeit ist an der Mietereigenschaft (laut Mietvertrag) festzumachen.

- Ist der Leistungsempfänger Mieter, ist die Leistung nach dem SGB II abzuwickeln.
- Ist der Leistungsempfänger kein Mieter, besteht kein Anspruch nach dem SGB II, der Antrag auf Leistungen nach den SGB II ist abzulehnen.
- Sind beide Ehepartner Mieter (laut Mietvertrag) und erhält einer Leistungen nach dem SGB XII, wird der Antrag über das SGB XII abgewickelt.
- Ist der Leistungsempfänger kein Mieter, aber Hauptnutzer der Wohnung (z.B. getrennt lebendes Ehepaar, der Mieter (laut Mietvertrag) lebt außerhalb der Wohnung) tritt der Hauptnutzer an die Stelle des Mieters.

4.4. Verfahrensweise Mietrückstände

Das Verfahren zur Prüfung einer Übernahme von Mietrückständen setzt ein bei Mitteilung

- des Gerichts über die Klage auf Räumung des Wohnraums oder
- eines Vermieters über eine beabsichtigte Räumungsklage oder
- einer von Räumungsklage bedrohten Person.

Sobald Hilfesuchende zur Beantragung der Übernahme von Mietrückständen vorsprechen ist vorrangig zu prüfen, ob eine Behebung der Notlage z. B. durch Überweisung von Raten aus dem Leistungsbezug auf den Rückstand an den Vermieter erfolgen kann.

Ist dies nicht der Fall, ist/sind der/die Antragsteller/in an das Regionalteam Nord, Rathaus Sterkrade, Steinbrinkstr. 188, Herrn Böing, Tel.: 825 6130 zu verweisen. Herr Böing ist zuvor telefonisch über den Sachverhalt zu informieren.

4.5. Vergleichbare Notlagen

Bei den sogenannten „vergleichbaren Notlagen“ handelt es sich um Notlagen, die mit der Gefährdung der Sicherung der Unterkunft vergleichbar sind. Eine vergleichbare Notlage ist die faktische Unbewohnbarkeit einer Wohnung wegen Sperrung der Strom- oder Gaszufuhr durch das Energieversorgungsunternehmen infolge vorhandener Energieschulden.

Theoretisch wäre die darlehensweise Übernahme von Energieschulden möglich.

Aber:

Die Amtsrichter in Oberhausen haben einstimmig erklärt, dass - sofern durch das Energieversorgungsunternehmen die Unterbrechung der Energieversorgung **bereits erfolgt ist** - eine einstweilige Anordnung erwirkt werden kann. In der Regel wird das Energieversorgungsunternehmen verpflichtet, die Strom-/Gaszufuhr durch Einbau von Vorkassenzählern wieder herzustellen.

Bevor Hilfesuchende an das Amtsgericht zwecks Beantragung einer einstweiligen Anordnung verwiesen werden ist der Sachverhalt telefonisch mit der EVO (i. d. R. das zuständige Energieversorgungsunternehmen) abzuklären. Dies gilt auch, wenn die Sperrung der Strom-/Gaszufuhr erst angedroht ist.

Ein Verweis an das Amtsgericht ist nicht mehr möglich, wenn zwischen der Unterbrechung und der Beantragung der einstweiligen Anordnung zwischenzeitlich ein zu großer Zeitraum von 2 Monaten verstrichen ist, da der Amtsrichter ansonsten Rechtsbeugung begehen würde. In diesen Fällen ist eine fundiert begründete Einzelfallentscheidung vorzunehmen und zu dokumentieren. Die weitere Vorgehensweise ist mit der Qualitätssicherung abzusprechen. Eine Anweisung der Kosten an die EVO ist ausschließlich über das RT-Nord, Herrn Böing zu veranlassen.

Hinweis:

Die Möglichkeit einer Übernahme einer jährlichen Stromkostennachforderung nach § 23 Abs. 1 SGB II bleibt von vorstehender Regelung unberührt.

5. Zahlung an Vermieter/Empfangsberechtigte

Die Kosten der Unterkunft und/oder Heizung sollen unmittelbar vom Leistungsträger an den Vermieter/Energieanbieter oder an einen sonstigen empfangsberechtigten Dritten gezahlt werden, wenn der Hilfesuchende nicht selbst für die entsprechende Zahlungen sorgt (§ 22 Abs. 4 SGB II). Die Vorschrift dient nicht dem Schutz des Vermieters / Energieversorgers, sondern soll zur zweckentsprechenden Verwendung dienen.

Zweckfremde Verwendung liegt u. a. dann vor, wenn der Vermieter oder der Energieversorger Mieten / Abschlagszahlungen anmahnt bzw. gerichtlich fordert.

Die Sollvorschrift schränkt das Ermessen bis auf Null ein. Eine Ausnahme bilden atypische Fallgestaltungen. Diese sind bei Vorliegen aktenkundig zu machen und vom Teamleiter abzuzeichnen.

Bei einer Leistungskürzung gegenüber erwerbsfähigen Hilfebedürftigen bis 25 Jahre ist die Direktauszahlung kraft Gesetz der Regelfall (§ 31 Abs. 5 Satz 1 Halbsatz 2 SGB II).

Überwiesen werden können die bei der Bedarfsberechnung für die Bedarfsgemeinschaft erbrachten Leistungen nach § 22 SGB II. Liegt die tatsächliche Höhe der bei der Bedarfsberechnung berücksichtigten KdU über dem anerkannten Betrag, kann der übersteigende Betrag nur mit Einverständnis des Hilfesuchenden überwiesen werden.

Die direkte Überweisung an den Vermieter / Energieversorger ist gebunden an den Leistungsbezug. Von daher ist bei Beendigung sowohl der Vermieter / Energieversorger als auch der Hilfesuchende zu informieren, dass die weitere Miet-/Abschlagzahlung durch den Vertragspartner erfolgt bzw. zu erfolgen hat.

Leistungen für Unterkunft und Heizung

§ 22

- (1) Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Erhöhen 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. Soweit 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. Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten für Unterkunft und Heizungen zuzuordnen sind, mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten der Haushaltsenergie beziehen, bleiben insoweit außer Betracht.

Absätze 2 bis 7 nicht abgedruckt

Gliederungsübersicht

Heizkosten

1. Heizkosten

- 1.1 Sammelheizungen
 - 1.1.1 In der Heizkosten enthaltene Kosten der Warmwasserbereitung
 - 1.1.2 Heizkostenabrechnungen
 - 1.1.3 Warmwasserkostenabrechnungen

- 1.2 Einzelheizungen
 - 1.2.1 Beihilfen

~~Die nachstehenden Richtlinien bezüglich der Heizkosten nach § 22 SGB II sind ab dem 01.04.2009 anzuwenden. In Fällen, in denen aufgrund der bisher geltenden Richtlinien Entscheidungen getroffen wurden, die den Hilfesuchenden begünstigen, sind diese Entscheidungen beizubehalten. Wurden Entscheidungen zu Ungunsten des Hilfesuchenden getroffen und wäre diese Entscheidung nach den nachstehenden Richtlinien nicht oder nicht in der Form getroffen worden, sind die Entscheidungen den neuen Richtlinien mit Beginn des nächsten Bewilligungsabschnitts anzupassen.~~

1. Heizkosten

1.1 Sammelheizungen

Erfolgt die Beheizung der Unterkunft über Sammelheizungen, werden Heizkostenvorauszahlungen durch den Vermieter erhoben oder sie werden bei „Direktabnehmern“ (Strom-, Nachtspeicher-, Etagengasheizungen) durch die Energieanbieter gefordert.

Heizkosten sind **ohne Prüfung** bis zu einer Höhe von **1,30 EUR pro m² angemessener Wohnfläche im Monat** (ohne Warmwasserkosten) als angemessen anzusehen. Sollte die angemietete Wohnfläche unterhalb der angemessenen Wohnfläche liegen, sind auch nur Heizkosten in Höhe von 1,30 EUR pro m² bewohnter Wohnfläche zu berücksichtigen

Beispiel: 1 Person bewohnt 40 m² angemessenen Wohnraum bei 52 EUR Heizkostenvorauszahlung, somit sind 52 EUR als angemessen anzusehen. Heizkosten, die noch unter der Angemessenheit liegen sind bei unangemessenem Wohnraum nicht auf die angemessene Wohnfläche umzurechnen

Beispiel: 1 Person bewohnt 60 m² unangemessenen Wohnraum, die Heizkosten liegen bei 40 EUR, so sind die vollen 40 EUR zu berücksichtigen.

Die in der Berechnung der Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes zu berücksichtigenden Heizkosten ermitteln sich aus der tatsächlichen -- maximal der angemessenen -- Wohnfläche multipliziert mit vorgenanntem Betrag.

Liegen die Heizkosten über 1,30 EUR pro m², ist eine Prüfung der Angemessenheit vorzunehmen.

Angaben des Hilfesuchenden zur Höhe der Heizkosten sind zu überprüfen. Macht der Hilfesuchende keine Angaben, bestimmen sich die Ermittlungsgrundsätze nach § 20 SGB X. Hierbei sind besondere Umstände (insbesondere schlecht isolierte Wohnung, Krankheit des Hilfesuchenden) zu beachten. Ferner kann der Vermieter gehört werden, um Vergleichsabrechnungen zu den Heizkosten der gleichen Liegenschaft zu erhalten (§ 21 SGB X).

Der als angemessen festgestellte Betrag, ist dann als Bedarf zu berücksichtigen.

Ausnahme:

Beantragt ein Hilfesuchender erstmalig Leistungen und liegen die geforderten Vorauszahlungen für die Heizung über dem o. g. Höchstbetrag, ist diese Forderung bis zur Vorlage der ersten Heizkostenabrechnung als angemessen anzusehen. Dem HS ist umgehend mitzuteilen, welche Kosten als angemessen angesehen werden und dass er sein Heizverhalten hierauf entsprechend ausrichten muss. Gleichzeitig ist ihm mitzuteilen, dass nach der nächsten Heizkostenabrechnung nur noch angemessene Kosten berücksichtigt werden können!

Achtung:

- In laufenden Fällen, die bisher keine Beachtung bei der Sachbearbeitung im Hinblick auf die Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten gefunden haben, sind Reduzierungen erst nach vorheriger Belehrung und ab der nächst möglichen neuen Heizperiode vorzunehmen.
z.B. EHB, Wohnung 45 m², Heizkosten 70 EUR. Absenkung erst nach Prüfung des Einzelfalles der besonderen Umstände und vorheriger Belehrung.

HEIZKOSTEN

- In Fällen, in denen bisher angemessene Heizkosten als Vorauszahlung gefordert und berücksichtigt wurden, die Endabrechnung jedoch mit einer Nachforderung abschließt, so dass die Angemessenheit nicht mehr gegeben ist, ist - sofern der LE zuvor weder schriftlich noch mündlich (Eintrag in Verbis) über die Angemessenheit belehrt wurde - die Nachforderung einmalig zu übernehmen. Der LE ist umgehend schriftlich davon in Kenntnis zu setzen, dass zukünftige unangemessene Nachforderungen von Endabrechnungen nicht übernommen werden.
- Bei Vorlage einer Endabrechnung nach Zuzug aus einer anderen Stadt sind die angemessenen Kosten beim vorherig zuständigen Leistungsträger zu erfragen und als Maßstab für die Berechnung der Übernahme zu Grunde zu legen.
- Sofern bisher die Heizkosten angemessen festgesetzt waren und nach erfolgter Endabrechnung eine Erhöhung erfolgt, sind weiterhin nur die angemessenen Kosten zu übernehmen.
z.B. EHB, Wohnung 45 m², Heizkosten 58,50 EUR, Erhöhung der Heizkosten durch Vermieter oder EVO ab 01.10. auf 70 EUR, es sind weiterhin nur angemessene Kosten (58,50 EUR) zu übernehmen.

1.1.1 In den Heizkosten enthaltene Kosten der Warmwasserbereitung

Nach einem Urteil des Bundessozialgerichts vom 27.02.2008 (B 14/11b AS 15/07 R) sind die für die Warmwasserbereitung entstehenden Kosten in Höhe der unten genannten Beträge in den Regelleistungen enthalten. Zur Vermeidung einer Doppelgewährung sind die Heizkosten daher um diese Anteile zu bereinigen.

Es ist zu prüfen, ob die Kosten für die Warmwasserbereitung separat erfasst werden. Werden die Kosten der Warmwasserbereitung über die Einrichtung getrennter Zähler oder sonstiger Vorrichtungen konkret erfasst, so sind diese Kosten – sofern sie in der Heizkostenvorauszahlung enthalten sind - von den geltend gemachten Heizkosten abzuziehen.

Wird eine besondere Abrechnung der Kosten für die Bereitung von Warmwasser nicht vorgenommen, sind die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Regelleistungsanteile für alle Personen der Haushaltsgemeinschaft zu addieren und von den Heizkosten abzuziehen:

Personenkreis	Anteil an Eekregelleistung	Höhe der in den Regelleistungen enthaltenen Kosten für die Warmwasserbereitung		
		07/2007 bis 06/2008	07/2008 bis 06/2009	ab 07/2009
Personen, die alleinstehend, alleinerziehend sind oder deren Partner minderjährig ist	100%	6,56 EUR	6,64 EUR	6,79 EUR
Partner in BG	90%	5,90 EUR	5,98 EUR	6,11 EUR
Sonstige Mitglieder einer BG	80%	5,25 EUR	5,31 EUR	5,43 EUR
Sozialgeldempfänger vom 7. bis zum vollendeten 14. Lebensjahr	70%	↗	↗	4,75 EUR
Sozialgeldempfänger bis zum vollendeten 6. Lebensjahr	60%	3,94 EUR	3,98 EUR	4,07 EUR
Anteil der Haushaltsenergie in der Eekregelleistung		21,88 EUR	22,13 EUR	22,65 EUR

Mit Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 8/09 R hat das Bundessozialgericht bestätigt, dass sich die auf Basis der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) 2003 festgestellten Kosten für die Warmwasserbereitung in gleichem Ausmaß verändern wie die Regelleistung insgesamt. Der Anteil der Kosten für Warmwasserbereitung an der Regelleistung bleibt konstant (1,8029%).

Tabelle der in den Regelleistungen enthaltenen Anteile für die Bereitung von Warmwasser	
01.01.2005 – 30.06.2007	
Regelleistung für Alleinstehende und Alleinerziehende: 345 EUR	
	Anteil Warmwasserbereitung
Regelleistung 100 %	6,22 EUR
Regelleistung 90 %	5,60 EUR
Regelleistung 80 %	4,98 EUR
Regelleistung 60 %	3,73 EUR
01.07.2007 – 30.06.2008	
Regelleistung für Alleinstehende und Alleinerziehende: 347 EUR	
	Anteil Warmwasserbereitung
Regelleistung 100 %	6,26 EUR
Regelleistung 90 %	5,63 EUR
Regelleistung 80 %	5,01 EUR
Regelleistung 60 %	3,76 EUR
01.07.2008 – 30.06.2009	
Regelleistung für Alleinstehende und Alleinerziehende: 351 EUR	
	Anteil Warmwasserbereitung
Regelleistung 100 %	6,33 EUR
Regelleistung 90 %	5,70 EUR
Regelleistung 80 %	5,06 EUR
Regelleistung 60 %	3,80 EUR
01.07.2009 – lfd.	
Regelleistung für Alleinstehende und Alleinerziehende: 359 EUR	
	Anteil Warmwasserbereitung
Regelleistung 100 %	6,47 EUR
Regelleistung 90 %	5,82 EUR
Regelleistung 80 %	5,18 EUR
Regelleistung 70 %	4,53 EUR
Regelleistung 60 %	3,88 EUR

Die Umsetzung der o.g. Änderungen erfolgt ab dem nächsten Bewilligungsabschnitt.

Bei Anträgen auf rückwirkende Überprüfung von Leistungsfällen findet die Regelung des § 40 Abs. 1 Satz 2 Nummer 1 SGB II i. V. mit § 330 Abs. 1 SGB III Anwendung. Das Bestehen einer ständigen Rechtsprechung kann ab dem 22.09.2009 angenommen werden.

Leistungen für Unterkunft und Heizung

HEIZKOSTEN

SGB II

§ 22

Seite 5

1.1.2 Heizkostenabrechnungen

Besonderheit bei anteiliger Nutzung im Abrechnungszeitraum aufgrund von Auszug oder Einzug während einer Abrechnungsperiode:

Hier kann die Gradtagszahlentabelle, die der deutsche Mieterbund veröffentlicht hat zu Grunde gelegt werden.

Gradtagszahlentabelle:

Monat	Promille-Anteil
September	30
Oktober	80
November	120
Dezember	160
Januar	170
Februar	150
März	130
April	80
Mai	40
Juni	zusammen 40
Juli	
August	

Beispiel:

die Wohnung (50 m²) wird ab dem 01.10. bewohnt, im Dezember wird der Verbrauch abgelesen.
Berechnung:

- Anteile der HK Oktober – Dezember = 360 Promille oder 36 % des Jahresverbrauchs
- HK lt. Abrechnung: 215,61 EUR = 36 %
- 100% wären 598,92 EUR
- 598,92 EUR : 12 Monate : 50 m² = 0,99 EUR
- Folge: die HK sind angemessen

Guthaben

Die unter Pkt. 2.1.4 „Betriebskostenabrechnungen“ aufgeführten Verfahrensvorschriften gelten analog.

Nachzahlungen

Die Vorlage von Heizkostenabrechnungen mit der Bitte um Gewährung der Nachzahlungen ist zeitlich unbegrenzt zu akzeptieren, wenn die Abrechnung dem Hilfesuchenden während des Leistungsbezuges zugeht (Gewährung aus § 22).

Lag der Zugang der Abrechnung vor dem Leistungsbeginn ist die Gewährung nach § 22 abzulehnen.

War der tatsächliche Verbrauch an Heizkosten im Abrechnungszeitraum angemessen i. S. des Gesetzes ist die Nachforderung anteilig für alle zum Zeitpunkt der Fälligkeit zur Bedarfsgemeinschaft gehörenden Personen zu übernehmen.

Eine darlehensweise Übernahme von unangemessenen Heizkostennachforderungen ist gem. § 23 Abs. 1 SGB II nicht möglich, da ein unabweisbarer Bedarf nur die Leistungen die in der Regelleistung enthalten sind umfasst. Die Heizkosten sind den Unterkunftskosten nach § 22 SGB II zuzuordnen.

1.1.3 Warmwasserkostenabrechnungen

Eine Abrechnung der tatsächlichen Kosten der Warmwasserbereitung ist nicht zu verlangen. Legt der Hilfesuchende dennoch eine Abrechnung vor, die auf der Grundlage des Verbrauchs (nicht bei prozentualer Berechnungen) erstellt ist, sind zuviel einbehaltene Beträge dem Hilfesuchenden auszuführen. Nachzahlungsbeträge sind nicht zu leisten.

1.2 Einzelheizungen

Bei Einzelheizungen wie z. B. Kohle- oder Ölfen werden an Empfänger laufender Hilfe nach dem SGB II Pauschalzahlungen gewährt.

Die Pauschalen sind bezogen auf die im Haushalt befindliche Personenzahl und auf die einzelnen Bedarfsmonate. Dabei erfolgt eine Abstimmung auf einen durchschnittlichen Heizungsbedarf in einem durchschnittlichen Winter. Die Beihilfe soll den Hilfesuchenden ermöglichen, den notwendigen Brennstoff für ein Jahr anzuschaffen (Grund: Mengenrabatt u. günstigere Preise).

Beihilfen sind anteilig für die im Haushalt befindlichen unterstützten Personen zu gewähren und mit der Hilfe für den Monat August anzuweisen, soweit davon ausgegangen werden kann, dass die Hilfe während der gesamten Heizperiode geleistet werden kann. In Fällen, in denen mit Änderungen zu rechnen ist, erfolgt die Zahlung mit Beginn der Heizperiode in entsprechenden Teilbeträgen.

Wichtig und zu beachten:

Wenn z.B. 3 von 6 Personen einer Haushaltsgemeinschaft Leistungen erhalten, ist eine Heizkostenbeihilfe i.H. v. $\frac{3}{6}$ der Beihilfe für 6 Personen zu gewähren und nicht die Beihilfe für einen 2-3 Personenhaushalt. Ausschlaggebend für die Bewilligung ist die Gesamtbewohnerzahl der Haushaltsgemeinschaft.

Werden gegen Ende der Heizperiode zusätzliche Beihilfen beantragt, da der Brennstoff den Bedarf nicht abdecken konnte, ist unter Vorlage der Quittungsbelege die Gewährung einer zusätzlichen Beihilfe bis zu einer Höhe einer weiteren Jahrespauschale bzw. analog zu 1 EUR pro m² möglich. Die Nachzahlung sollte ebenfalls in einer Summe vorgenommen werden.

Erfolgt die Beheizung der Wohnung durch Stromeinzelgeräte (z.B. Radiatoren) und ist aus der mtl. Stromabschlagzahlung der für die Beheizung geforderte Anteil nicht ersichtlich, sind $\frac{2}{3}$ Anteile der Stromvorauszahlung als Heizkosten anzusehen.

Leistungen für Unterkunft und Heizung

HEIZKOSTEN

1.2.1 Beihilfen

Für die Anschaffung von Kohle oder Öl sind nachstehende Beihilfen zu gewähren:

Jahresbeträge

Alleinstehende	308 EUR
Haushalte mit 2 und 3 Personen	345 EUR
Haushalte mit 4 bis 6 Personen	384 EUR
Haushalte mit mehr als 6 Personen	424 EUR

Monatsbeträge

	Anteile, ca.	Alleinst.	2-3 Pers.	4-6 Pers.	> 7 Pers.
Oktober	2	28	31,30	34,90	38,60
November	3	42	47,00	52,40	57,60
Dezember	4	56	62,80	69,80	77,20
Januar	4	56	62,80	69,80	77,20
Februar	4	56	62,80	69,80	77,20
März	3	42	47,00	52,40	57,60
April	2	28	31,30	34,90	38,60
		308	345	384	424