



## **Richtlinien**

# **des Kreises Unna**

zur Gewährung angemessener  
Unterkunftskosten nach dem SGB II

Stand: 01.10.2010 - derzeit in Überarbeitung!

### **Stand: 01.10.2010**

Die Richtlinien befinden sich derzeit in Überarbeitung.

Der Kreis Unna lässt zurzeit entsprechend der Vorgaben des Bundessozialgerichtes ein schlüssiges Konzept zur Darlegung angemessener Unterkunftskosten erstellen.

Stand: 01.10.2010 - derzeit in Überarbeitung!

**Impressum**

**Herausgeber**

Kreis Unna - Der Landrat  
Friedrich-Ebert-Straße 17  
59425 Unna  
E-Mail: [www.kreis-unna.de](http://www.kreis-unna.de)

**Gesamtleitung**

FB 50.1 | Soziale Sicherung  
Norbert Diekmännken

**Druck**

Hausdruckerei Kreis Unna

**Stand**

**Oktober 2010**

<b>1</b>	<b>Allgemeines und Zuständigkeit</b> .....	<b>1</b>
1.1	Rechtsgrundlage .....	1
1.2	Allgemeine Kriterien für die Beurteilung der Angemessenheit .....	1
1.2.1	Mietwohnungen .....	1
1.2.2	Eigenheimen oder Eigentumswohnungen.....	1
1.3	Zusammenarbeit mit Wohnungsamt .....	1
1.4	Örtliche Zuständigkeit .....	1
1.4.1	Grundsatz .....	1
1.4.2	Umzugs- und Wohnungsbeschaffungskosten, Kautions.....	1
1.4.3	Zusicherung .....	1
1.4.4	Umzug innerhalb Kreisgebiet .....	2
<b>2</b>	<b>Mietwohnungen</b> .....	<b>3</b>
2.1	Angemessenheit der Wohnung.....	3
2.1.1	Zusammensetzung der Kosten der Unterkunft.....	3
2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Beurteilung der Angemessenheit.....	3
2.2	Grundsätzlich anzuerkennende Wohnflächen .....	3
2.2.1	Anerkennung eines erhöhten Wohnraumbedarfs.....	3
2.2.2	Angemessene Wohnraumfläche ab 5-Personen-Haushalte .....	4
2.3	Grundmiete.....	4
2.3.1	Allgemeine Grundlagen und Kriterien.....	4
2.3.2	Grundsätzlicher Maßstab.....	4
2.3.2.1	Sonderregelung für die Stadt Lünen .....	4
2.3.2.2	Sonderregelung für Ein-Personen-Haushalte .....	4
2.3.3	Maßgebliche Höchstbeträge .....	5
2.3.4	Abschläge bei Lieferung von Fernwärme (außer Stadt Schwerte).....	5
2.3.5	Zuschläge für Möblierung .....	5
2.3.6	Kombinationstheorie / Produkttheorie .....	6
2.3.6.1	Berechnungsschema .....	6
2.3.7	Mietvertragliche Vereinbarung zu Kleinreparaturen .....	6
2.3.8	Nutzungsentgelte bei Obdachlosen-, Schlicht- u. Übergangswohnungen .....	6
2.3.9	Ermittlung einzubeziehender Mietanteile.....	6
2.3.9.1	Grundsätzliche Aufteilung .....	6
2.3.9.2	Bedarfsgemeinschaft .....	6
2.3.9.3	Haushaltsgemeinschaft (Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft) .....	6
2.3.10	Untervermietung .....	7
2.3.11	Wohngemeinschaft (keine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft).....	7
<b>3</b>	<b>Verfahren bei unangemessenen Unterkunfts-/ exorbitant hohen Heizkosten</b> .....	<b>8</b>
3.1	Neufälle .....	8
3.1.1	Aufforderung zur Kostensenkung .....	8
3.1.2	Zumutbarkeit und Wirtschaftlichkeit eines Umzuges.....	8

3.1.3	Unzumutbarkeit eines Umzuges .....	8
3.1.4	Prüfung der Wirtschaftlichkeit .....	9
3.1.5	Bezug einer vorhandenen angemessenen Wohnung wird abgelehnt .....	10
3.1.6	Kündigungsfristen bei Wohnungswechsel .....	10
3.1.7	Ablauf der Frist .....	10
3.1.8	Bescheiderteilung .....	10
3.1.9	Zahlung an den Vermieter oder sonstigen Empfangsberechtigten .....	10
3.1.10	Keine angemessene Unterkunft trotz ausreichender Bemühungen .....	10
3.2	Anmietung einer unangemessenen Wohnung ohne vorherige Einholung der Zusicherung .....	11
3.2.1	Allgemeine Rechtsfolgen .....	11
3.2.2	Nachträgliche Zusicherung .....	11
3.2.3	Prüfung der Notwendigkeit eines Umzuges .....	11
3.2.4	Hilfebedürftigkeit durch Bezug der unangemessenen Wohnung .....	11
3.3	Anmietung einer unangemessenen Wohnung nach vorheriger Information .....	11
3.3.1	Folgen fehlender Zustimmung .....	12
3.3.2	Staffelmietvertrag/Temporärer Mietverzicht .....	12
3.3.3	Voraussetzung für eine Zustimmung zur Übernahme höherer Mietkosten .....	12
3.4	Umzug aus einer angemessenen in eine teurere, aber ebenfalls angemessene Wohnung .....	12
3.4.1	Voraussetzungen .....	12
3.5	Umzug von Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben .....	12
3.5.1	Schwerwiegende soziale Gründe ( § 22 Abs. 2 a Nr. 1) .....	12
3.5.2	Eingliederung in den Arbeitsmarkt ( § 22 Abs. 2 a Nr. 2) .....	13
3.5.3	Sonstiger schwerwiegender Grund ( § 22 Abs. 2 a Nr. 3) .....	13
3.5.4	Umzug zur Herbeiführung der Leistungsgewährung ( § 22 Abs. 2 a Satz 4) .....	13
<b>4</b>	<b>Betriebskosten (Mietnebenkosten) .....</b>	<b>14</b>
4.1	Allgemeines .....	14
4.2	Angemessenheitsprüfung .....	14
4.3	Betriebskosten, die auf untervermietete Flächen entfallen, sind nicht als Bedarf anzuerkennen. ...	14
4.4	Berechnung .....	14
4.5	Abrechnung/Befristung .....	14
4.6	Nachforderung und Anrechnung von Guthaben .....	14
<b>5</b>	<b>Mietkautionen .....</b>	<b>15</b>
5.1	Voraussetzungen .....	15
5.2	Vorrangiger Einsatz des geschützten Vermögens .....	15
5.3	Aufteilung Kautions .....	15
5.4	Darlehen als Regelfall .....	15
5.4.1	Bescheid .....	15
5.4.2	Zahlung .....	15
5.5	Ehe- / Lebenspartner .....	16
5.6	Abtretungserklärung .....	16
5.7	Freiwillige Ratenvereinbarung .....	16

5.7.1	Ausscheiden aus Hilfebezug .....	16
5.7.2	Tilgungsbestätigung.....	16
5.8	Kautionsum Teil aus nicht einzusetzendem Vermögen.....	16
<b>6</b>	<b>Wohnungsbeschaffungskosten .....</b>	<b>17</b>
6.1	Voraussetzungen .....	17
6.2	Genossenschaftsanteile.....	17
<b>7</b>	<b>Umzugskosten.....</b>	<b>18</b>
7.1	Gesetzliche Grundlage.....	18
7.2	Voraussetzungen .....	18
7.2.1	Andere Gründe .....	18
7.2.2	Selbsthilfe und Kostenübernahme.....	18
7.2.3	Selbsthilfe ist nicht bzw. nicht in vollem Umfange möglich .....	18
7.2.4	Verfahren .....	19
7.3	Renovierungskosten .....	19
7.3.1	Allgemeines .....	19
7.3.2	Einzugsrenovierung .....	19
7.3.3	Schönheitsreparaturen .....	19
7.3.4	Auszugsrenovierung .....	20
7.3.5	Abgeltungsklausel.....	21
7.3.6	Material- / Helferkosten (Privatpersonen).....	21
7.3.7	Beauftragung einer Firma in Ausnahmefällen .....	21
7.3.8	Bedarfsermittlung.....	21
7.3.9	Art, Menge und Preise des Materialbedarfs .....	21
7.3.10	Materialbedarf.....	21
<b>8</b>	<b>Eigenheime und Eigentumswohnungen (Hausgrundstücke).....</b>	<b>23</b>
8.1	Angemessenheit der Unterkunft .....	23
8.1.1	Vermögensprüfung .....	23
8.1.2	Gleiche Beurteilung der Angemessenheit wie bei Mietwohnungen .....	23
8.2	Belastungen .....	23
8.2.1	Ermittlung der Aufwendungen .....	23
8.2.2	Berücksichtigungsfähige Aufwendungen.....	23
8.2.2.1	Schuldzinsen .....	23
8.2.2.2	Grundsteuern, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungen .....	23
8.2.2.3	Instandhaltung und Kleinreparaturen ohne Wertsteigerung .....	24
8.2.2.4	Tilgungsbeträge, größere Instandhaltungsaufwendungen mit Wertsteigerung, Instandhaltungsrücklage .....	24
8.3	Verfahren bei unangemessenen Unterkunftskosten.....	26
8.3.1	Kriterien für den Höchstbetrag und die Fristsetzung) .....	26
8.3.2	Möglichkeiten zur Absenkung, Fristablauf, Bescheiderteilung .....	26
8.3.2.1	Aufforderungsschreiben .....	26

<b>9</b>	<b>Schulden aus Unterkunfts-, Heiz- und sonstigen Energiekosten .....</b>	<b>27</b>
9.1	Voraussetzungen für die Schuldenübernahme .....	27
9.1.1	Leistungen zur Sicherung der Unterkunft .....	27
9.1.2	Vorrang der Abwendung im Rahmen der Selbsthilfe .....	28
9.1.3	Einsatz von geschütztem Vermögen .....	28
9.1.4	Bescheiderteilung .....	28
9.1.5	Kostenersatz nach § 34 SGB II.....	28
9.2	Schulden aus Unterkunftskosten .....	28
9.2.1	Voraussetzungen .....	28
9.2.2	Höchstbetrag einer Schuldenübernahme, Wirtschaftlichkeitsprüfung .....	28
9.2.3	Entschädigung, Gerichts-u. Anwaltskosten .....	29
9.2.4	Weitere Leistungen zur Sicherung der Unterkunft.....	29
	9.2.4.1 Instandhaltungsmaßnahmen .....	29
	9.2.4.2 Verfahren .....	29
	9.2.4.3 Hinzuziehung des Fachbereiches Bauen.....	29
9.3	Schulden aus Heiz- und sonstigen Energiekosten .....	30
9.3.1	Voraussetzungen .....	30
9.3.2	Haushaltsstrom .....	30
9.3.3	Betriebs- und Heizkosten.....	30
9.3.4	Selbsthilfemöglichkeiten, Kontaktaufnahme zu Energieversorgungsunternehmen .....	30
	9.3.4.1 Mildere Mittel gegenüber Stromsperre .....	30
	9.3.4.2 Eilverfahren .....	31

Das Inhaltsverzeichnis kann mit der Tasten **F9** aktualisiert werden.

# 1 Allgemeines und Zuständigkeit

## 1.1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die Gewährung von Unterkunftskosten ist der § 22 SGB II.

## 1.2 Allgemeine Kriterien für die Beurteilung der Angemessenheit

### 1.2.1 Mietwohnungen

Bei Mietwohnungen wird die **Angemessenheit der Grundmiete** auf den örtlichen Mietspiegel abgestellt. Dieses Bemessungskriterium ist sachgerecht und wird in der Rechtsprechung allgemein anerkannt. Darüber hinaus hat sich die Anwendung des Mietspiegels in der Praxis bewährt, weil die Versorgung der Leistungsberechtigten mit angemessenem Wohnraum auf dieser Grundlage sichergestellt werden konnte.

### 1.2.2 Eigenheimen oder Eigentumswohnungen

Bei Eigenheimen oder Eigentumswohnungen wird der örtliche Mietspiegel für die Angemessenheit der Unterkunftskosten insoweit herangezogen, als sich die Höhe der **angemessenen Zinsbelastungen** einschließlich der turnusmäßig anfallenden Instandhaltungskosten, die keine Wertverbesserung beinhalten, grundsätzlich an den Höchstwerten der Grundmiete orientieren.

Ausschlaggebend für die Einbeziehung der Instandhaltungsaufwendungen ist, dass auch der Vermieter über die kalkulatorische Miete diese finanzieren muss. Insofern sind über den Höchstbetrag grundsätzlich auch die Instandhaltungskosten als abgedeckt anzusehen.

## 1.3 Zusammenarbeit mit Wohnungsamt

Soweit möglich wird eine enge Zusammenarbeit mit dem Wohnungsamt sowie den örtlichen Wohnungsgesellschaften angestrebt. Nur so besteht die Möglichkeit, dem Leistungsberechtigten bei Bedarf eine angemessene Wohnung zu vermitteln bzw. anzubieten. Insbesondere soweit die Übernahme von Mietkostenrückständen beantragt wird, soll vorrangig auf anderen Wohnraum verwiesen werden.

## 1.4 Örtliche Zuständigkeit

### 1.4.1 Grundsatz

Die **örtliche Zuständigkeit** richtet sich grundsätzlich nach dem Ort des gewöhnlichen Aufenthalts.

### 1.4.2 Umzugs- und Wohnungsbeschaffungskosten, Kautions

Für die Übernahme von **Umzugs- und Wohnungsbeschaffungskosten** liegt die örtliche Zuständigkeit beim kommunalen Träger des bisherigen Aufenthaltsortes. Dagegen ist für die Übernahme der **Mietkaution** der kommunale Träger des neuen Aufenthaltsortes örtlich zuständig.

### 1.4.3 Zusicherung

Die Zuständigkeit für die **Zusicherung** der Übernahme der Mietkosten für eine neue Unterkunft liegt gem. § 22 Abs. 2 SGB II bei dem **bisher zuständigen kommunalen Träger** unter Beteiligung des für die neue Wohnung zuständigen Trägers. Dies gilt auch für Umzüge von Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben (Siehe § 22 Abs. 2 a SGB II).

Die Zusicherung für die Anmietung einer neuen Unterkunft ist nur zu erteilen, wenn Wohnfläche, Grundmiete und die voraussichtlich anfallenden Heizkosten als angemessen zu bewerten sind. Heizkosten sind dann angemessen, wenn sich diese auf eine angemessene Wohnfläche beziehen und unter Einbeziehung eines wirtschaftlichen Heizverhaltens diese als wirtschaftlich angesehen werden können. Da aufgrund einer fehlenden Abrechnung eine Bewertung nach wirtschaftlichen Kriterien noch nicht möglich ist, gilt als Maßstab der

Richtwert von derzeit 15,70 € pro Jahr/pro m<sup>2</sup> angemessener Wohnfläche entsprechend Ziffer 6 der Heizkostenrichtlinien.

#### **1.4.4 Umzug innerhalb Kreisgebiet**

Ziff. 1.4.3 gilt entsprechend.

Stand: 01.10.2010 - derzeit in Überarbeitung!

## 2 Mietwohnungen

### 2.1 Angemessenheit der Wohnung

#### 2.1.1 Zusammensetzung der Kosten der Unterkunft

Die Kosten der Unterkunft setzen sich zusammen aus der Grundmiete und den Betriebskosten (ohne Heizkosten).

#### 2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Beurteilung der Angemessenheit

Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft beurteilt sich zum einen nach den **individuellen Verhältnissen** des Einzelfalles, insbesondere nach der Zahl der Familienangehörigen, nach ihrem Alter, Geschlecht und ihrem Gesundheitszustand und zum anderen nach der Zahl der vorhandenen Räume, dem örtlichen Mietniveau und den Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes.

Notwendig und angemessen im vorstehenden Sinne bedeutet nicht, dass sämtliche Bedürfnisse im Sinne eines durchschnittlichen Lebensstandards befriedigt oder Lebensgewohnheiten, die in der Bevölkerung weitgehend als Annehmlichkeiten empfunden werden, ermöglicht werden müssen. Die Hilfe soll dem Leistungsberechtigten vielmehr lediglich ermöglichen, ein menschenwürdiges Leben zu führen. Als Vergleichsmaßstab können nur die Lebensgewohnheiten in den Verbrauchergruppen mit niedrigem Einkommen herangezogen werden.

Als angemessen gelten sämtliche Wohnungen im Bereich des Kreises Unna, die die nachstehenden Kriterien noch erfüllen **und denen keine exorbitant hohen Heizkosten (15,70 € x angemessene Wohnfl.) entsprechend der Ziffer 6 der Heizkostenrichtlinien zugrunde liegen.**

Dem grundsätzlich zu respektierendem Recht des Leistungsempfängers auf Verbleib in seinem sozialen Umfeld ist bei einem **Verweis auf Wohnraum außerhalb seines eigentlichen Wohnortes** ausreichend Rechnung zu tragen. Insoweit wird auf das Urteil des Bundessozialgerichts vom 7.11.06, B 7b AS 10 / 06 R verwiesen. In Auslegung dieses Urteils ist ein Umzug in umliegende Nachbargemeinden grundsätzlich als zumutbar anzusehen, soweit der Antragsberechtigte in einer kleineren Gemeinde wohnhaft ist bzw. soweit die alte Wohnung sich nahe der Stadtgrenze befindet.

### 2.2 Grundsätzlich anzuerkennende Wohnflächen

Maßstab für die Größe der Wohnung sind die in den Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz unter Ziffer 5.71 genannten Wohnungsgrößen, die auch in der Rechtsprechung allgemein anerkannt sind. Danach sind angemessene Wohnungsgrößen (bezogen auf Wohnräume und sonstige Zimmer, wie Bad und Küche):

1-Personen-Haushalt	bis 45 qm
2-Personen-Haushalt	bis 60 qm oder 2 Wohnräume
3-Personen-Haushalt	bis 75 qm oder 3 Wohnräume
4-Personen-Haushalt	bis 90 qm oder 4 Wohnräume

#### 2.2.1 Anerkennung eines erhöhten Wohnraumbedarfs:

Gehören zum Haushalt Kranke oder Behinderte (z. B. Pflegebedürftige mit erhöhtem Wohnraumbedarf, Rollstuhlfahrer, Blinde usw.) ist die Wohnraumfläche angemessen zu erhöhen (i.d.R. bis 15 m<sup>2</sup> oder 1 Raum), wenn tatsächlich ein erhöhter Wohnraumbedarf besteht. Bei einem Alleinstehenden beläuft sich die anzuer-

kennende Wohnfläche im Falle der Anerkennung eines erhöhten Wohnraumbedarfs auf höchstens 60 qm (Ausgangswohnfläche generell 45 qm).

## 2.2.2 Angemessene Wohnraumfläche ab 5-Personen-Haushalte

Bei Haushalten mit mehr als 4 Personen richtet sich die angemessene Wohnungsgröße nach der Besonderheit des Einzelfalls. Hier kommt es bei der Anzahl und Größe der Räume insbesondere auf das Alter und Geschlecht der Personen an.

## 2.3 Grundmiete

### 2.3.1 Allgemeine Grundlagen und Kriterien

Maßstab für die Höhe der Grundmiete ist der örtliche Mietspiegel. Der Mietspiegel gibt Auskunft über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete je qm für Wohnungen von 46 - 99 qm Wohnfläche (in Lünen von 41 – 99 qm). Der Mietspiegel reflektiert die realen Verhältnisse auf dem örtlichen Wohnungsmarkt.

Zur Erreichung einer einheitlichen Rechtsanwendung war es notwendig, für jede Stadt und Gemeinde einen Höchstmietbetrag je qm Wohnfläche festzulegen.

### 2.3.2 Grundsätzlicher Maßstab

Obwohl Neubauwohnungen nach sozialhilferechtlichen Grundsätzen nicht zu dem anzuerkennenden Wohnbedarf gehören, gilt der **Durchschnitt** der Mietwerte **aller Baujahrguppen** (ausgenommen Stadt Lünen) für Wohnungen mit Sammelheizung und Bad als angemessen.

Grundsätzlich gelten Wohnungen als angemessen, wenn der Mietpreis unabhängig vom Baujahr den in der Tabelle unter 2.3.3 genannten Höchstbetrag der Grundmiete je qm der angemessenen Wohnfläche nicht übersteigt. **Eine Unangemessenheit kann sich jedoch auch aufgrund exorbitant hoher Heizkosten ergeben(s. Ziffer 6 der Heizkostenrichtlinien)**

Zu dem maximal anzuerkennenden Wohnbedarf gehören die Wohnungen mit Toilette, Bad/Dusche und Heizung. Allerdings ist daraus nicht abzuleiten, dass im Einzelfall eine Wohnung ohne Heizung (z.B. mit Kohleofen) unangemessen ist. Als Mindestausstattung ist eine Toilette innerhalb der Wohnung anzusehen.

#### 2.3.2.1 Sonderregelung für die Stadt Lünen

Hiervon abweichend wird der durchschnittliche Mietwert für das Stadtgebiet Lünen auf Antrag der Stadt Lünen bereits seit längerer Zeit nur aus dem **Mittelwert der Baujahrguppen bis 31.12.94** ermittelt.

#### 2.3.2.2 Sonderregelung für Ein-Personen-Haushalte

Die Marktbeobachtung hat im weiteren bestätigt, dass kleinere Wohnungen bis 45 qm vielfach nicht bzw. nur in geringer Anzahl vorhanden sind. In Anlehnung an das Wohnungsbindungsgesetz kann hier eine **Überschreitung um bis zu 8 qm** akzeptiert werden. Ausschlaggebend hierfür ist, dass eine Überschreitung in diesem Rahmen auch im Bereich des sozialen Wohnungsbaus und damit der hier möglichen Förderung unerschädlich ist. **Dem entsprechend kann für einen Ein-Personen-Haushalt ein Höchstbetrag akzeptiert werden, der sich ergibt aus dem jeweils maßgebenden angemessenen Mietpreis pro qm und einer Wohnfläche von 53 qm.**

**Zu beachten: Innerhalb von Lünen sind weiterhin 45 m<sup>2</sup> maßgebend!**

Im Bereich der Stadt Lünen konnte festgestellt werden, dass Wohnungen ab 49/50 qm in ausreichendem Umfange zu erhalten sind und auch bei einer Überschreitung der angemessenen Wohnungsgröße unter Ein-

beziehung des in diesem Bereich festgelegten höheren Grundmietpreises noch ausreichende Wohnungen für Single-Haushalte zur Verfügung stehen. Somit besteht bezogen auf den Bereich der Stadt Lünen derzeit keine Veranlassung, eine Anhebung der Höchstbeträge durch Aufstockung der angemessenen Wohnfläche vorzunehmen. Der Wohnungsmarkt wird diesseits weiter zu beobachten sein. **Lediglich im Rahmen der Abrechnung der Nebenkosten kann auch in Lünen eine Überschreitung bis zu 8 m<sup>2</sup> akzeptiert werden.**

### 2.3.3 Maßgebliche Höchstbeträge

Für den Kreis Unna ergeben sich zurzeit nachfolgende Höchstbeträge der Grundmiete je qm Wohnfläche:

Stadt / Gemeinde	Höchstbeträge der Grundmiete je Quadratmeter (aufgrund von Wohnungsgrößen laut Mietvertrag einzubeziehende Zu-/Abschläge sind bereits berücksichtigt)					
	45 / 53qm* 1 Pers. Ziff. (2.3.2.2)	60 qm 2Pers.	75 qm 3 Pers.	90 qm 4 Pers.	105 qm 5 Pers.	ab 120 ab 6 Pers.
Bergkamen	4,90 €	4,90 €	4,90 €	4,90 €	4,80 €	4,45 €
Bönen	4,85 €	4,85 €	4,85 €	4,85 €	4,75 €	4,40 €
Fröndenberg	4,90 €	4,90 €	4,90 €	4,90 €	4,80 €	4,45 €
Holzwickede	4,85 €	4,85 €	4,85 €	4,85 €	4,75 €	4,40 €
Kamen	4,90 €	4,90 €	4,90 €	4,90 €	4,80 €	4,45 €
Lünen	5,30 €	5,30 €	5,30 €	5,30 €	5,05 €	4,50 €
Schwerte	4,90 €	4,90 €	4,90 €	4,90 €	4,70 €	4,70 €
Selm	4,90 €	4,90 €	4,90 €	4,90 €	4,80 €	4,45 €
Unna	4,95 €	4,95 €	4,95 €	4,95 €	4,85 €	4,50 €
Werne	4,90 €	4,90 €	4,90 €	4,90 €	4,80 €	4,45 €

### 2.3.4 Abschläge bei Lieferung von Fernwärme (außer Stadt Schwerte)

Üblicherweise erfolgt die Abschreibung der Heizungsanlage über die Miete. Dies trifft jedoch bei Direktversorgern nicht zu. Hier erfolgt die Abschreibung über die Heizkosten. Entsprechend der in den Mietspiegeln ausgewiesenen Abschläge ist, wenn es sich um eine mit Fernwärme beheizte Wohnung handelt, auch bezogen auf den hier ermittelten Durchschnittswert ein **Abzug von 0,15 €** pro m<sup>2</sup> vorzunehmen. Dies gilt nicht für die Stadt Schwerte, da ein derartiger Abzug in dem dortigen Mietspiegel nicht vorgesehen ist.

### 2.3.5 Zuschläge für Möblierung

Etwaige für die Teil- oder Vollmöblierung seitens des Vermieters erhobene Zuschläge stellen grundsätzlich keine Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 SGB II dar. Sie sind jedoch dann den Kosten der Unterkunft zuzuordnen, wenn die Anmietung von der gleichzeitigen Zahlung des Möblierungszuschlags abhängig gemacht wird. In diesen Fällen stellt die Entrichtung des Möblierungszuschlags eine mietvertragliche Verpflichtung dar, derer der Antragsberechtigte sich nicht entziehen kann. **Eine Berücksichtigung im Rahmen der Unterkunftskosten ist nur möglich, als der Höchstbetrag an Grundmiete einschl. dieses Zuschlages nicht überschritten wird** (Urteil BSG vom 15.4.08, B 14 / 7b AS 58 / 06 R).

Handelt es sich um eine **vollmöblierte Wohnung**, sind die Kosten der Unterkunft zur Vermeidung einer Doppelleistung um den im Regelsatz enthaltenen Anteil für die Beschaffung von Hausrat/Mobiliar, höchstens in Höhe des tatsächlich zu entrichtenden Zuschlages, zu vermindern.

Im Falle einer **Teilmöblierung** (oftmals Kücheneinrichtung) entfällt eine Verrechnung, da der hierfür maßgebliche Anteil im Regelsatz nicht näher bestimmt werden kann.

Bei direkter Zahlung der Kosten der Unterkunft an den Vermieter ist diesem der volle Zahlbetrag zuzuordnen.

Liegt ggfls. nach Abzug des Regelsatzanteils eine Überschreitung des Höchstbetrages an Grundmiete vor, greifen die Regelungen zur Kostensenkung nach Ziffer 3.

### **2.3.6 Kombinationstheorie / Produkttheorie**

Die Angemessenheit der Grundmiete richtet sich ausschließlich nach der Höhe der Unterkunftskosten. Dadurch kann ein höherer Mietpreis je qm durch eine kleinere als die unter Ziff. 2.2 genannte Wohnfläche kompensiert werden. Im umgekehrten Fall muss beachtet werden, dass bei angemessener Grundmiete Heizkosten grundsätzlich bereits dann nicht mehr als angemessen angesehen werden können, wenn sich diese auf eine unangemessene Wohnfläche beziehen. Insofern ist zur Wahrung von angemessenen Heizkosten insbesondere im Rahmen einer Neuvermietung darauf zu achten, dass die Wohnfläche angemessen ist.

#### **2.3.6.1 Berechnungsschema**

Die Höchstwerte der angemessenen Grundmieten ermitteln sich aus der Multiplikation der Höchstwerte an angemessener Wohnfläche je nach Haushaltsgröße (unter Berücksichtigung der Sonderregelung für Ein-Personen-Haushalte) mit den Höchstbeträgen der Grundmiete pro m<sup>2</sup> angemessener Wohnfläche zuzüglich der jeweils auf die anerkannte Wohnfläche entfallenden Betriebskosten.

### **2.3.7 Mietvertragliche Vereinbarung zu Kleinreparaturen**

Stellt der Vermieter aufgrund einer mietvertraglichen Klausel dem Mieter Kosten für eine Kleinreparatur bzw. Bagatellschäden in Rechnung, sind diese nur insoweit zusätzlich zu den laufenden Kosten der Unterkunft zu übernehmen, als der geltend gemachte Kostenaufwand den in den Regelsätzen für Instandhaltung enthaltenen Anteilen, hochgerechnet auf ein Jahr, übersteigt. Einzubeziehen sind die Anteile aller Mitglieder der Haushaltsgemeinschaft.

### **2.3.8 Nutzungsentgelte bei Obdachlosen-, Schlicht- u. Übergangswohnungen**

Bei Bewohnern von Obdachlosen-, Schlicht- u. Übergangswohnungen sind als Kosten der Unterkunft die Nutzungsentgelte nach der entsprechenden Satzung der jeweiligen Stadt/Gemeinde **ohne Haushaltsstrom und Warmwasserzubereitungskosten** zu übernehmen. Handelt es sich um eine mobile Unterkunft (Wohnwagen, Wohnmobil, nicht Zelte), ist ggfls. das Standgeld als Unterkunftskosten anzuerkennen (s. **Urteil des BSG's vom 17.6.2010 –B 14 AS 79/09 R).**

### **2.3.9 Ermittlung einzubeziehender Mietanteile**

#### **2.3.9.1 Grundsätzliche Aufteilung**

Die Unterkunftskosten sind nach der Kopfzahl der im Haushalt lebenden Personen aufzuteilen. Der Kopfannteil richtet sich grundsätzlich nach der Höhe der anerkannten bzw. anzuerkennenden Unterkunftskosten.

#### **2.3.9.2 Bedarfsgemeinschaft**

Dies betrifft insbesondere die Bedarfsgemeinschaft im Sinne des § 7 Abs. 2 SGB II. Hinzuweisen ist auch auf § 9 Abs. 2 SGB II, der unter anderem die Einbeziehung des Stiefelternteils beinhaltet. Unabhängig des von dem Stiefelternteil zur Deckung des Bedarfs des Stiefkindes zu erbringenden Einkommens- und Vermögens-einsatzes (s. Beschluss des Landessozialgerichtes Niedersachsen-Bremen vom 18.4.07, Az. L 9 AS 139 / 07 ER) ist dieser der Bedarfsgemeinschaft als zugehörig und damit nach § 9 Abs. 2 Satz 3 SGB II auch als hilfsbedürftig anzusehen. Dementsprechend ist hier, gleichermaßen wie bei anderen Bedarfsgemeinschaften auch, ein etwaiger unangemessener Kostenanteil nur vorübergehend anzuerkennen und aufzufordern, die Kosten innerhalb einer angemessenen Frist, in der Regel sechs Monate, zu senken.(siehe Ziffer 3.1 ff)

#### **2.3.9.3 Haushaltsgemeinschaft (Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft)**

Lebt der Leistungsberechtigte mit verwandten oder verschwägerten Personen (nicht Bedarfsgemeinschaft) in Haushaltsgemeinschaft, die selber nicht hilfsbedürftig sind, ist nach § 9 Abs. 5 SGB II grundsätzlich zu ver-

muten, dass die nicht hilfebedürftigen Personen der Haushaltsgemeinschaft etwaige über den für die Haushaltsgemeinschaft maßgebenden angemessenen Pro-Kopf-Anteil liegende Kosten der Unterkunft tragen. Voraussetzung ist, dass es sich um eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft handelt, wie sie beispielsweise bei volljährigen Kindern, die bei ihren Eltern wohnen, grundsätzlich anzunehmen ist.

Abweichend von Ziffer 2.3.9.1 gilt ein **Pro-Kopf-Anteil** maximal als angemessen, der bei Anmietung einer **eigenen Wohnung** anfallen würde. Wird dieser ebenfalls überschritten, gelten die Ausführungen bei unangemessenen Kosten der Unterkunft.

### **2.3.10 Untervermietung**

Ist der Leistungsberechtigte Mieter einer unangemessenen Wohnung und nimmt er einen nicht partnerschaftlichen Untermieter in seinen Haushalt auf bzw. hat ihn bereits aufgenommen, ist die Miete um den Betrag, der im Rahmen der Untervermietung erzielt wird, getrennt nach Grundmiete, Betriebs- und Heizkosten zu vermindern.

### **2.3.11 Wohngemeinschaft (keine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft)**

Handelt es sich um eine reine Wohngemeinschaft, so können aufgrund der anders gelagerten Wohnraumbedürfnisse (Gemeinschaftsräume und eigene Räumlichkeiten - s. Beschluss LSG Niedersachsen-Bremen vom 23.3.06 –L 6 AS 96 / 06 ER) nicht die Wohnflächen herangezogen werden, die für eine Haushaltsgemeinschaft maßgebend sind.

Es gilt ein Pro-Kopf- bzw. BG-Anteil als maximal angemessen, der bei Anmietung einer eigenen angemessenen Wohnung anfallen würde. Wird dieser überschritten, gelten die Ausführungen bei unangemessenen Kosten der Unterkunft.

Stand: 01.10.2010 - derzeit in Überarbeitung!

## 3 Verfahren bei unangemessenen Unterkunfts-/ exorbitant hohen Heizkosten

### 3.1 Neufälle

#### 3.1.1 Aufforderung zur Kostensenkung

Sind die Unterkunfts-kosten unangemessen, ist der Leistungsberechtigte schriftlich aufzufordern, die Unterkunfts-kosten auf das angemessene Maß innerhalb einer Frist von 6 Monaten zu senken. Dieses Schreiben ist **kein Verwaltungsakt** und dient der Aufklärung über die Sach- und Rechtslage sowie der Fristsetzung. Ob nach Ablauf der Frist ein Verwaltungsakt des Inhalts erlassen wird, wonach nur noch die angemessenen Unterkunfts-kosten als Bedarf anerkannt werden, hängt von dem Ergebnis der weiteren Prüfung und von dem Verhalten des Leistungsberechtigten ab. **Sind aufgrund eines etwaigen Vortrages des Antragsberechtigten weitere Prüfungen zur Zumutbarkeit (ggfls. Erkrankung) erforderlich, beginnt die Frist erst nach deren Abschluss (z.B. Abklärung über das Gesundheitsamt). Keine Fristverlängerung ergibt sich, wenn ohne Nachweisführung vorgetragen wird, dass keine angemessene Wohnung zur Verfügung stand. Zwecks Klärung der Zumutbarkeit sollte anstelle des direkten Versandes der Kostensenkungsaufforderung ein Anhörungsverfahren vorgeschaltet werden. Im Rahmen der Anhörung ist eine Frist von 14 Tagen einzuräumen.**

#### 3.1.2 Möglichkeiten der Kostensenkung

Es ist zunächst zu prüfen, ob es den Mitgliedern der Bedarfsgemeinschaft möglich und zumutbar ist, die Unterkunfts-kosten durch Untervermietung oder auf andere Weise (z.B. Vereinbarung eines Mietnachlasses) auf das angemessene Maß zu senken. Eine Untervermietung kommt in Betracht, wenn die Wohnungsgröße und der Zuschnitt der Wohnung dies zulässt und der Vermieter zustimmt (siehe § 540 u. § 553 BGB).

Der Leistungsberechtigte hat die Einnahmen in Form der Untermiete **nach Grundmiete und Betriebskosten aufzuteilen**. Sie gelten **nicht als Einkommen**, sondern sind bei der jeweiligen Kostenart mindernd zu berücksichtigen. **Eine weitere Möglichkeit der Kostensenkung stellt bei Eigentum der unmittelbare Einsatz der Eigenheimzulage in Form einer Abtretung dar (BSG vom 18.2.2010 –B 14 AS 74/08 R).**

Die Vereinbarung eines Mietnachlasses kann z.B. in Betracht kommen, wenn die Grundmiete nur relativ geringfügig über der angemessenen Miete liegt **oder wenn es sich um einen Mietvertrag unter Verwandten handelt (BSG vom 23.3.2010 –B 8 SO 24/08 R).**

#### 3.1.2 Zumutbarkeit und Wirtschaftlichkeit eines Umzuges

Können die Unterkunfts-kosten nicht durch Untervermietung oder auf andere Weise gesenkt werden, sind die **Zumutbarkeit** und die **Wirtschaftlichkeit** eines Umzuges zu prüfen. Ein Umzug ist i.d.R. **nicht zumutbar** bei

- akuter schwerer Krankheit eines Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft,
- Behinderung eines Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft, wenn die Wohnung speziell für den behinderten Menschen aus öffentlichen Mitteln behindertengerecht ausgebaut ist,
- besonderen familiären Verhältnissen (z.B. schwebendes Sorgerechtsverfahren für Kinder bei Scheidung) oder
- einmaligem oder voraussichtlich nur kurzfristigem Bezug von SGB II-Leistungen.

#### 3.1.3 Unzumutbarkeit eines Umzuges

Ist ein Umzug nicht zumutbar, sind die **Unterkunfts-kosten in tatsächlicher Höhe als Bedarf** anzuerkennen. Die Unzumutbarkeit ist in der Akte schriftlich zu begründen. Beruht die Unzumutbarkeit auf einer akuten schweren Erkrankung oder auf sonstigen Gründen, die zukünftig entfallen können, ist sie in regelmäßigen Abständen zu überprüfen.

### 3.1.4 Prüfung der Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit eines Umzugs ist im **Einzelfall** zu prüfen. Im Hinblick auf die Zielsetzung des Gesetzes (Vermittlung auf dem Arbeitsmarkt) ist ein Umzug bei einer **geringfügigen Überschreitung** um nicht mehr als **5 %** monatlich des Höchstbetrages i.d.R. als unwirtschaftlich anzusehen. Befindet sich der Leistungsrechte alleingangs schon **länger als zwei Jahre im Leistungsbezug** und ist mit einer Vermittlung in Arbeit in absehbarer Zeit nicht zu rechnen, **greift der Toleranzwert von 5 % nicht** mehr.

Im Übrigen kann ein Umzug **unwirtschaftlich** sein, soweit

- die **Leistungen** nur **für einen begrenzten Zeitraum**, wie zum Beispiel bis zum Bezug einer Altersrente, benötigt werden und die Umzugskosten höher sind als die infolge des Umzuges einkalkulierte Einsparung. Voraussetzung wäre in diesem Fall auch, dass die betreffende Person mit Eintritt ins Rentenalter nicht ergänzende Grundsicherungsleistungen in Anspruch nehmen muss.
- für die bewohnte Wohnung **deutlich unter den Durchschnittswerten liegende Nebenkosten** anfallen. Anhaltspunkt ist nachfolgende Tabelle. Hierbei handelt es sich um eine Auswertung der durchschnittlich tatsächlich berechneten Nebenkosten innerhalb des Kreises Unna unterschieden nach den jeweiligen Städten und Gemeinden. Soweit die für die bewohnte Wohnung angefallenen Nebenkosten einschl. etwaiger Nachberechnungen unterhalb dieses Wertes liegen, kann der Unterschiedsbetrag mit einbezogen werden, mit der Folge, dass im Rahmen dieses Unterschiedsbetrages auch eine höhere Grundmiete noch akzeptiert werden kann.

<b>Ortsbehörde</b>	<b>Durchschnittl. pro qm mtl. anerk. Nebenkosten (Stand März 2010)</b>
Bergkamen	1,54 €
Bönen	1,40 €
Fröndenberg	1,18 €
Holzwickede	1,22 €
Kamen	1,36 €
Lünen	1,44 €
Schwerte	1,34 €
Selm	1,25 €
Unna	1,37 €
Werne	1,36 €

- für die bewohnte Wohnung Heizkosten (Abschläge einschl. etwaiger Nachforderungen laut Abrechnung) je nach Größe der Haushaltsgemeinschaft unterhalb der nachfolgenden Tabellenwerte anfallen. Im Hinblick darauf, dass die derzeitigen Mietwerte dem mittleren Preissegment entsprechen, sind als Vergleichsmaßstab die durchschnittlichen Heizkosten unter Einbeziehung des Heizspiegels herangezogen worden. Ausschlaggebend ist, dass ein Umzug voraussichtl. nicht zu einer Einsparung führt (s. Nebenk.)

<b>Durchschnittl. Heizkosten lt. Heizkostenspiegel</b>								
Kostenaufwand pro m <sup>2</sup> /pro Jahr pro m <sup>2</sup> /pro Mon.	1 Person (- 53 qm)	2 Personen (60 m <sup>2</sup> )	3 Personen (75 m <sup>2</sup> )	4 Personen (90 m <sup>2</sup> )	5 Personen (105 m <sup>2</sup> )	+ Zuschlag (15 m <sup>2</sup> ) weitere Personen jeweils	+ Zuschlag (15m <sup>2</sup> ) für erhöhten Wohnraumbedarf ab 2-Pers.-H.	+ Zuschlag (7 m <sup>2</sup> ) für erhöhten Wohnraumbedarf 1 Pers.-H.
Jährlich 11,20 €	594,--	672,--	840,--	1.008,--	1.176,--	168,--	168,-	79,--
Monatlich 0,93 €	mtl.49,47	mtl.56,00	mtl.70,--	mtl.84,--	mtl.98,--	mtl.14,--	mtl.14,--	mtl. 6,53

### 3.1.5 Bezug einer vorhandenen angemessenen Wohnung wird abgelehnt

Steht eine angemessene Wohnung zur Verfügung und lehnt der Leistungsberechtigte den Umzug ab, sind vom Zeitpunkt des möglichen Bezugs dieser Wohnung an die Unterkunftskosten für die **bewohnte** Wohnung nur noch in angemessener Höhe als Bedarf anzuerkennen, soweit der Leistungsberechtigte zur Senkung der Unterkunftskosten verpflichtet ist.

### 3.1.6 Kündigungsfristen bei Wohnungswechsel

Nach § 573 c BGB gilt für den Mieter eine **3-monatige Kündigungsfrist**, wenn die Kündigung bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats bei dem Vermieter eingegangen ist. Andere Kündigungsfristen sind nur noch möglich, wenn diese ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart (keine formularmäßige Regelung) wurden. Soweit in Einzelfällen längere Kündigungsfristen gelten, ist dies bei der Dauer der Fristsetzung (6 Monate) für den Wohnungswechsel i.d.R. unbeachtlich, weil der Leistungsberechtigte für einen Nachmieter sorgen kann.

Die Anerkennung von Unterkunftskosten für 2 Wohnungen wegen der Einhaltung längerer Kündigungsfristen oder wegen einer innerhalb der Kündigungsfrist angemieteten neuen Wohnung ist daher nur möglich, wenn der Leistungsberechtigte das **intensive und vergebliche** Bemühen um einen Nachmieter ausreichend nachweisen kann.

### 3.1.7 Ablauf der Frist

Kommt der Leistungsberechtigte der Forderung zur Senkung der Unterkunftskosten nicht oder nicht ausreichend nach, sind die Unterkunftskosten nach Ablauf der gesetzten Frist nur noch in angemessener Höhe als Bedarf anzuerkennen

### 3.1.8 Bescheiderteilung

Die Entscheidung über die Anerkennung nur angemessener Mietkosten ist dem Leistungsberechtigten durch ausreichend begründeten manuellen Bescheid (**Verwaltungsakt**) oder durch entsprechende Ergänzung des maschinellen Bescheides mitzuteilen. In dem Bescheid ist auch darauf hinzuweisen, dass er

- die vollen Mietkosten regelmäßig zu begleichen,
- sich weiterhin um eine angemessene Wohnung zu bemühen
- und vor Abschluss eines neuen Mietvertrages die Zusicherung der ARGE zur Übernahme der Unterkunftskosten einzuholen hat.

### 3.1.9 Zahlung an den Vermieter oder sonstigen Empfangsberechtigten

Erklärt der Leistungsberechtigte sein Einverständnis, sind die Unterkunftskosten unmittelbar an den Vermieter oder sonstigen Empfangsberechtigten zu zahlen. Auf das Einverständnis kann verzichtet werden (§ 22 Abs. 4 SGB II), wenn die zweckentsprechende Verwendung der Leistung nicht sichergestellt ist. In diesem Fall ist der Leistungsberechtigte über die unmittelbare Zahlung an den Vermieter schriftlich zu unterrichten.

### 3.1.10 Keine angemessene Unterkunft trotz ausreichender Bemühungen

Hat der Leistungsberechtigte trotz ausreichend nachgewiesener Bemühungen keine angemessene Unterkunft gefunden und kann auch die ARGE ihm keine entsprechende Wohnung anbieten, ist die Frist für den Umzug unter Fortzahlung der bisherigen tatsächlichen Unterkunftskosten angemessen zu verlängern.

### 3.2 Anmietung einer unangemessenen Wohnung ohne vorherige Einholung der Zusicherung

#### 3.2.1 Allgemeine Rechtsfolgen

Nach § 22 Abs. 2 SGB II hat der Leistungsberechtigte bei einem beabsichtigten Wohnungswechsel vor Abschluss des neuen Mietvertrages beim bisher örtlich zuständigen kommunalen Träger die Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einzuholen. Diese beinhaltet nach § 22 Abs. 2 Satz 2 SGB II auch die Prüfung durch den bisher örtlich zuständigen Träger, ob ein Umzug als notwendig angesehen werden kann.

Unterlässt der Leistungsberechtigte die Einholung der Zusicherung der ARGE und bezieht die Wohnung oder schließt den Mietvertrag ab, sind die Kosten der Unterkunft für die neue Wohnung von Anfang an nur in angemessener Höhe zu übernehmen bzw. in Höhe der bisherigen Leistungen zu erbringen.

#### 3.2.2 Nachträgliche Zusicherung

Eine nachträgliche Zusicherung nach erfolgtem Umzug kommt nicht in Betracht.

#### 3.2.3 Prüfung der Notwendigkeit eines Umzuges

Handelte es sich bei der **bisherigen Wohnung** um eine **angemessene Unterkunft** und lagen die danach einbezogenen angemessenen Unterkunfts-kosten unter dem für die Personenzahl anzuerkennenden Höchstbetrag, ist jedoch nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II zu prüfen, ob der Umzug erforderlich war. Diese Prüfung ersetzt nicht die nach § 22 Abs. 2 SGB II einzuholende Zusicherung. Wird die **Notwendigkeit** des Umzuges **verneint**, sind die Leistungen zu **begrenzen bis zur Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen**, wenn diese niedriger als die neuen Kosten der Unterkunft waren. (siehe auch Ziffer 3.4.1)

#### 3.2.4 Hilfebedürftigkeit durch Bezug der unangemessenen Wohnung

Die Absenkung der Kosten der Unterkunft auf ein angemessenes Maß setzt voraus, dass den Antragsberechtigten eine Kostensenkungsobliegenheit trifft. Dies ist dann als gegeben anzusehen, wenn er Kenntnis von dieser Obliegenheit und damit von der Unangemessenheit der angemieteten Wohnung hat. Gleiches gilt auch für die Antragsberechtigten, die zum Zeitpunkt der Anmietung nicht hilfebedürftig sind, jedoch bereits wissen, dass die Kosten der Unterkunft aus eigenen Mitteln nicht bestritten werden kann. Unbilligkeitserwägungen wird nach Auffassung des BSG´s insoweit Rechnung getragen, als dass unangemessene Aufwendungen i.d.R. längstens für sechs Monate zu übernehmen sind. Aufgrund des entspannten Wohnungsmarktes kann regelmäßig davon ausgegangen werden, dass innerhalb dieser Frist eine andere angemessene Wohnung zu erhalten ist. Nur in atypischen Fällen käme eine Fristverlängerung in Betracht. Einen derartigen in Ausnahmefällen bestehender weitergehenden Schutz kann jedoch regelmäßig derjenige nicht beanspruchen, der die unangemessene Wohnung in Kenntnis seiner fehlenden Möglichkeit zur Finanzierung derselben anmietet und seine bisherigen Mietkosten durch die Anmietung erhöht. Dies hat zur Folge, dass nach Ablauf von sechs Monaten nach erfolgter Kostensenkungsaufforderung die Kosten der Unterkunft auf ein angemessenes Maß abzusenken sind.

Wird ein Mietvertrag in Kenntnis des zu erwartenden SGB II-Leistungsbezuges **als auch unangemessener tatsächlicher Kosten der Unterkunft** abgeschlossen, sind die Kosten der Unterkunft von Beginn an zu begrenzen auf das angemessene Maß (**BSG vom 17.12.2009 –B 4 AS 19/09 R**).

### 3.3 Anmietung einer unangemessenen Wohnung nach vorheriger Information

### 3.3.1 Folgen fehlender Zustimmung

Setzt der Leistungsberechtigte vor Anmietung einer neuen unangemessenen Wohnung die ARGE über die maßgebenden Umstände in Kenntnis und wird der Übernahme der tatsächlichen Miete **nicht** zugestimmt, sind nur die **angemessenen** (ggfls. nur die bisher gezahlten angemessenen) Unterkunftskosten zu übernehmen. Ziffer 3.2.3 gilt entsprechend.

### 3.3.2 Staffelmietvertrag/Temporärer Mietverzicht

Will der Leistungsberechtigte einen sog. Staffelmietvertrag abschließen, kann die Zustimmung zur Übernahme der Mietkosten für die gesamte Dauer des Mietvertrages nur bis zur Höhe des Höchstbetrages an Grundmiete erfolgen.

Gleiches gilt für Mietverträge, in denen ein sog. einseitiger temporärer Mietverzicht vereinbart worden ist.

### 3.3.3 Voraussetzung für eine Zustimmung zur Übernahme höherer Mietkosten

Eine Zustimmung zur Übernahme höherer Mietkosten ist nur zu erteilen, wenn die ARGE zeitnah keine angemessene Wohnung anbieten kann und der Leistungsberechtigte substantiiert nachweist, dass der Umzug unausweichlich erforderlich ist und seine Bemühungen um eine angemessene Wohnung erfolglos waren.

## 3.4 Umzug aus einer angemessenen in eine teurere, aber ebenfalls angemessene Wohnung

### 3.4.1 Voraussetzungen

Nur soweit der Umzug als **erforderlich** anzusehen ist, sind die **höheren angemessenen** Aufwendungen als Bedarf anzuerkennen. Insofern sind die Gründe, die zu einem Umzug geführt haben, festzuhalten und zu bewerten. Wird die Erforderlichkeit verneint, hat der Antragsberechtigte lediglich Anspruch auf Übernahme der bis zum Umzug zu tragenden Aufwendungen der bisherigen Wohnung.

Entsprechend der Zielsetzung des SGB II ist ein Umzug insbesondere als erforderlich anzusehen, soweit hierdurch eine Arbeitsaufnahme gesichert werden kann. Steht die Neuanmietung einer Wohnung im sachlichen Zusammenhang mit einer Arbeitsaufnahme ist vorrangig die Prüfung einer Mobilitätshilfe durch das ARGE-Förderteam zu veranlassen. **Ein Wunsch- und Wahlrecht besteht nicht.** Dabei sind auch Folgekosten (höhere Betriebs- und Heizkosten) zu berücksichtigen. § 22 Abs. 1 Satz 2 bezieht sich auf die **insgesamt** für die Unterkunft und Heizung **anfallenden Aufwendungen**.

## 3.5 Umzug von Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben

Voraussetzung für die Zusicherung bzw. Übernahme angemessener Unterkunftskosten ist, dass die in § 22 Abs. 2 a Satz 2 SGB II genannten Tatbestände erfüllt sind.

### 3.5.1 Schwerwiegende soziale Gründe ( § 22 Abs. 2 a Nr. 1)

Als schwerwiegender sozialer Grund i. S. der Nr. 1 ist z.B. anzuerkennen:

- Schwangerschaft (ab 13. Schwangerschaftswoche), Geburt oder die Erziehung eines Kindes,
- Eheschließung, Gründung einer gleichgeschlechtlichen Lebenspartnerschaft,
- Rückkehr aus Einrichtungen, Anstalten, Pflegefamilien,
- nachhaltige und dauerhafte Störung der Eltern- / Kindbeziehung
- sonstige schwerwiegende soziale Gründe, die einen Verbleib in der bisherigen Wohnung nicht zumutbar erscheinen lassen.

Die Ereignisse zu Punkt 1 bis 3 müssen in einem engen zeitlichen Bezug zum Umzug stehen.

Ob die Voraussetzungen für eine Zusicherung bzw. Übernahme angemessener Unterkunftskosten vorliegen, hat der Leistungsberechtigte in geeigneter Weise nachzuweisen. Handelt es sich um subjektive Gründe,

können zur Beweisführung auch Dritte beteiligt werden, sofern der Leistungsberechtigte dort bekannt ist (z.B. Jugendamt, ASD usw.). Die Einwilligung zur Verwendung von Daten Dritter ist entsprechend einzuholen.

### **3.5.2 Eingliederung in den Arbeitsmarkt ( § 22 Abs. 2 a Nr. 2)**

Der Bezug einer eigenen Wohnung ist auch anzuerkennen, wenn er zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist. Dabei ist die Erreichbarkeit der Arbeits- oder Ausbildungsstätte von maßgebender Bedeutung. Als Richtschnur für die Zumutbarkeit der Wegstrecke gelten im Regelfall täglich 2 Stunden zusammen für Hin- und Rückweg. Kommen weitere Gründe hinzu (z.B. Kindesbetreuung und/oder Alleinerziehung von Kindern unter 14 Jahren), ist zu prüfen, ob bzw. inwieweit nur ein geringerer zeitlicher Aufwand für die Fahrten zumutbar sind.

### **3.5.3 Sonstiger schwerwiegender Grund ( § 22 Abs. 2 a Nr. 3)**

Ein sonstiger schwerwiegender Grund i.S. der Ziff. 3.5.1 liegt z.B. vor, wenn die Eltern ins Ausland oder an einen Ort verziehen, an dem die Chance zur Vermittlung in Arbeit oder zur Durchführung von Fördermaßnahmen geringer ist als an dem bisherigen Wohnort. Auch die Trennung der Eltern kann ein Grund sein, einem Umzug in eine eigene Wohnung zuzustimmen.

### **3.5.4 Umzug zur Herbeiführung der Leistungsgewährung ( § 22 Abs. 2 a Satz 4)**

Wurde der Umzug vor der Beantragung der Leistungen in der Absicht durchgeführt, die Voraussetzungen einer Leistungsgewährung herbeizuführen, werden Leistungen für die Unterkunft und Heizung nicht erbracht.

Stand: 01.10.2010 - derzeit in Überarbeitung!

## 4 Betriebskosten (Mietnebenkosten)

### 4.1 Allgemeines

Umlagefähige Betriebskosten ergeben sich aus der Betriebskosten-Verordnung und dem Mietvertrag. Betriebskosten, die im Mietvertrag nicht vereinbart oder gar ausgeschlossen wurden, können im Wege der Jahresabrechnung nicht in Rechnung gestellt werden. Ebenso können Betriebskosten im Mietvertrag nicht vereinbart werden, wenn sie nach der Betriebskosten-Verordnung nicht umlagefähig sind.

Alternativ können Betriebskosten als angemessene Vorauszahlungen (Erfordernis der Abrechnung) oder als Pauschale (keine Abrechnung) vereinbart werden (§556 Abs. 2 BGB, gilt nur für Betriebs-, nicht für Heizkosten).

### 4.2 Angemessenheitsprüfung

Betriebskosten werden i.d.R. im Verhältnis zur Wohnfläche umgelegt. Sie gelten grundsätzlich als angemessen, sind jedoch nur insoweit als Bedarf anzuerkennen, als sie auf die für die **Mietkosten anerkannte Wohnfläche** (ggfls. auch der unangemessenen) entfallen. Der Leistungsberechtigte hat bereits bei Antragstellung die letzte vollständige Betriebskostenabrechnung bzw. soweit vorhanden eine anonymisierte Berechnung des Vermieters vorzulegen

Soweit die Betriebskosten als Pauschale mietvertraglich vereinbart sind, gelten sie als angemessen, wenn sie die quadratmeterbezogenen Werte der Tabelle in Nr. 3.1.4 um nicht mehr 15 v.H. überschreiten. Wird der so ermittelte Wert überschritten, hat der Hilfesuchende die von seinem Vermieter zu Grunde gelegte Kalkulation der Pauschale vorzulegen; diese ist auf Plausibilität zu prüfen. Sind die tatsächlichen Werte unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Kostenentwicklung nachvollziehbar, sind sie als angemessen anzuerkennen.

### 4.3 Betriebskosten, die auf untervermietete Flächen entfallen, sind nicht als Bedarf anzuerkennen.

Ferner sind Betriebskosten anteilig zu kürzen, wenn die tatsächlichen Kosten der Unterkunft unangemessen sind und nur noch der Höchstbetrag berücksichtigt wird (s.o., Abschnitt 2.3). Der Höchstbetrag beinhaltet nur noch die maßgebliche angemessene Wohnfläche. Da es sich hierbei um einen fiktiven Betrag handelt, sind auch die Betriebskosten fiktiv zu ermitteln.

### 4.4 Berechnung

Angemessene Betriebskosten ermitteln sich nach folgender Formel:

$$\frac{\text{Betriebskosten} \times \text{anerkannte Wohnfläche der Wohnung (qm)}}{\text{Gesamte Wohnfläche der Wohnung oder des Gebäudes (qm)}} *$$

\*) je nach Abrechnungsart

### 4.5 Abrechnung/Befristung

Die Betriebskosten sind durch den Vermieter oder einer beauftragten Stelle bis zum Ablauf eines Jahres nach dem Entstehungszeitraum abzurechnen (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB). Diese Abrechnungen sind vom Leistungsberechtigten unverzüglich nach Erhalt vorzulegen. Die Bewilligung der Vorauszahlungen für Betriebskosten ist im Datenbestand auf längstens 12 Monate nach Ausstellung der letzten Betriebskostenabrechnung zu befristen und zu dem Zeitpunkt die Vorlage der neuen Abrechnung zu verlangen. Liegt die Abrechnung noch nicht vor, ist der Zeitpunkt der voraussichtlichen Erstellung der Abrechnung beim Vermieter / Hausverwalter zu erfragen und die Zahlung entsprechend zu befristen.

### 4.6 Nachforderung und Anrechnung von Guthaben

Ziffer 11 der Heizkostenrichtlinien sind entsprechend anzuwenden.

## 5 Mietkautionen

### 5.1 Voraussetzungen

Hat der Leistungsberechtigte zur Erlangung einer neuen Wohnung eine Mietkaution zu zahlen, kann diese nach § 22 Abs. 3 SGB II bei vorheriger Zusicherung bis zur Höhe von 3 Monatsgrundmieten übernommen werden. Entsprechend der für die Zusicherung maßgebenden Voraussetzungen kommt eine Hilfe damit in Betracht, wenn

1. der Umzug durch die ARGE veranlasst wurde oder
2. aus anderen Gründen notwendig ist und
3. die Unterkunftskosten angemessen sind **oder**
4. die ARGE die Übernahme der Miete **vorher** zugesichert hat.

**Zur örtlichen Zuständigkeit siehe Ziff. 1.4.2.**

Zu beachten ist hierbei, dass es sich um eine **Kann-Vorschrift** handelt. Dies bedeutet, dass trotz Vorlage der genannten Voraussetzungen die Übernahme im Ermessen der Behörde liegt.

### 5.2 Vorrangiger Einsatz des geschützten Vermögens

Soweit der Leistungsberechtigte nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II über nicht einzusetzendes Vermögen verfügt, ist dieses Vermögen vorrangig für die Begleichung der Kautions einzusetzen. Dies ist gerechtfertigt, weil es sich hier lediglich um eine Sicherheitsleistung handelt, auf die der Leistungsberechtigte einen Erstattungsanspruch hat.

### 5.3 Aufteilung Kautions

Die Kautions kann gemäß § 551 Abs. 2 BGB in 3 gleichen monatlichen Teilbeträgen gezahlt werden. Die 1. Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.

Der Vermieter hat die Kautions nach § 551 Abs. 3 BGB bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen.

### 5.4 Darlehen als Regelfall

Die Hilfe soll gem. § 22 Abs. 3 SGB II als Darlehen erbracht werden. Da Mietkautionen einschließlich der Zinsen bei Beendigung des Mietverhältnisses dem Mieter zustehen, ist eine darlehensweise Hilfestellung regelmäßig geboten. Ein etwaiger Verbrauch der Mietkaution kann nur aufgrund schuldhaften vertragswidrigen Verhaltens des Mieters eintreten. Dies wird auch durch die hier im SGB II eingeflossene Soll-Vorschrift dokumentiert, die ein Abweichen hiervon nur bei Vorlage eines atypischen Falls zulassen würde.

#### 5.4.1 Bescheid

Das Darlehen ist durch schriftlichen Bescheid mit der Zweckbestimmung „Mietkaution für die Wohnung.....“ (Anschrift einsetzen) zu gewähren.

#### 5.4.2 Zahlung

Die Kautionsbeträge sind unmittelbar an den Vermieter oder sonstigen Empfangsberechtigten zu überweisen.

## 5.5 Ehe- / Lebenspartner

Von Verheirateten und Lebenspartnern ist **vor Auszahlung** die schriftliche Erklärung zu verlangen, dass sie für die Rückzahlung des Darlehens als Gesamtschuldner haften. Dies gilt auch für in eheähnlicher Gemeinschaft lebende Partner, wenn beide hilfebedürftig sind.

## 5.6 Abtretungserklärung

Der Leistungsberechtigte hat darüber hinaus **vor Auszahlung** eine Abtretungserklärung in 4-facher Ausfertigung des Inhalts zu unterschreiben, dass er die Kautions einschließlich Zinsen an die ARGE abtritt und die Beträge bei Beendigung des Mietverhältnisses bzw. bei Fälligkeit an diese ausbezahlen sind. Je eine Ausfertigung ist für die Akte und den Mieter bestimmt. Der Vermieter erhält 2 Ausfertigungen, wovon er 1 Ausfertigung mit Unterschrift (Eingangsbestätigung) zurückzusenden hat.

## 5.7 Freiwillige Ratenvereinbarung

Ungeachtet der Erstattungspflicht des Vermieters **kann** der Leistungsberechtigte das Darlehen bereits während des laufenden Hilfebezugs selbst tilgen. Dazu bedarf es einer schriftlichen Erklärung, wonach er mit einer ratenweisen Einbehaltung von den laufenden Leistungen einverstanden ist. Die monatlichen Raten sollen nicht mehr als 10 v.H. des Regelsatzes eines HV betragen. Der Einbehaltung kann jedoch mit Wirkung für die Zukunft jederzeit widersprochen werden.

### 5.7.1 Ausscheiden aus Hilfebezug

Scheidet der Leistungsberechtigte aus dem Hilfebezug aus und ist das Darlehen noch nicht vollständig erstattet, ist zu prüfen, ob die Restschuld in einer Summe oder in monatlichen Raten zurückzuzahlen ist. Dazu ist der Leistungsberechtigte aufzufordern, seine wirtschaftlichen Verhältnisse darzulegen. Eine Verpflichtung zur Rückzahlung besteht insoweit, als das mtl. Einkommen den für die Bedarfsgemeinschaft maßgebenden Pfändungsfreibetrag (i.d.R. gem. § 850 c ZPO) übersteigt. Das Ergebnis der Entscheidung ist durch schriftlichen Bescheid mitzuteilen, wenn nicht bereits im Darlehensbescheid die Rückzahlungsverpflichtung begründet worden ist.

### 5.7.2 Tilgungsbestätigung

Nach Einbehaltung der letzten Rate bzw. Tilgung der Restsumme ist dem Leistungsberechtigten (Mieter) schriftlich mitzuteilen, dass das Darlehen getilgt und die Abtretung als erledigt anzusehen ist. Dem Vermieter ist eine Mehrausfertigung zu übersenden.

## 5.8 Kautions zum Teil aus nicht einzusetzendem Vermögen

Hat der Leistungsberechtigte die Kautions zum Teil aus nicht einzusetzendem Vermögen (siehe oben) geleistet, sind ihm die aufgelaufenen Zinsen in voller Höhe zu belassen. In diesen Fällen ist in der Abtretungserklärung die Höhe des Betrages auf den gewährten Teilbetrag zu begrenzen und die Textstelle „zzgl. Zinsen“ zu streichen.

## 6 Wohnungsbeschaffungskosten

### 6.1 Voraussetzungen

Kosten für die Wohnungsbeschaffung können in angemessener Höhe bei vorheriger Zusicherung übernommen werden. Dazu gehören sowohl die **Inserierungskosten** für Suchanzeigen in der örtlichen Presse als auch **Maklergebühren** und **Genossenschaftsanteile**. Voraussetzung für die Kostenübernahme ist der Nachweis des Leistungsberechtigten, dass eine Alternative zur Beschaffung einer angemessenen Wohnung nicht vorhanden bzw. die Anmietung nur auf diese Art und Weise möglich war. Diese Voraussetzungen sind i.d.R. bei den **Maklergebühren** nicht erfüllt, so dass eine Übernahme solcher Kosten nur in **ganz besonderen Ausnahmefällen** in Betracht kommt.

### 6.2 Genossenschaftsanteile

Bei **Genossenschaftsanteilen** handelt es sich um Geschäftsanteile, deren Kauf zur Anmietung einer Wohnung berechtigen und auf die i.d.R. eine Dividende gezahlt wird. Die Höhe der Kosten eines Geschäftsanteils wird von der Vertreterversammlung der Baugenossenschaft festgesetzt.

Bei Übernahme von **Genossenschaftsanteilen** gilt die Ziff. 5 entsprechend.

Hat der Vermieter die Abtretung des Genossenschaftsanteils durch Vertrag oder Satzung (z.B. bei Bauvereinen) ausgeschlossen, sind mit dem Vermieter und dem Mieter schriftliche Vereinbarungen darüber zu treffen, dass der Genossenschaftsanteil bei Beendigung des Mietverhältnisses gekündigt wird und die Auszahlung des Betrages einschließlich der aufgelaufenen Dividende an die ARGE bei Fälligkeit gewährleistet ist. Die Sicherung des Anspruchs kann z.B. wie folgt bewirkt werden:

Der **Mieter** unterschreibt eine Blankokündigung des Genossenschaftsanteils, die bei der ARGE hinterlegt wird und im Fall der Beendigung des Mietverhältnisses mit dem entsprechenden Datum versehen an den Vermieter gesandt wird. Außerdem unterzeichnet der Mieter eine Erklärung, wonach der Genossenschaftsanteil einschl. der Dividende bei Fälligkeit an die ARGE ausbezahlt ist (mit Angabe der Bankverbindung).

Die ARGE überweist den zu zahlenden Betrag an den Vermieter. Der **Vermieter** übersendet das Geschäftsanteilbuch und verpflichtet sich, die Kündigung des Mietverhältnisses unverzüglich mitzuteilen.

**Lehnt der Vermieter oder der Mieter solche schriftlichen Vereinbarungen ab, ist auch die Übernahme des Genossenschaftsanteils abzulehnen.**

## 7 Umzugskosten

### 7.1 Gesetzliche Grundlage

Nach § 22 Abs. 3 SGB II können bei vorheriger Zusicherung durch den kommunalen Träger auch angemessene Umzugskosten übernommen werden.

**Zur örtlichen Zuständigkeit siehe Ziff. 1.4.2 und 1.4.4**

### 7.2 Voraussetzungen

Im Hinblick auf § 22 Abs. 3 Satz 2 SGB II kommt eine Übernahme in Betracht, wenn

- der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst wurde oder
- der Umzug aus anderen Gründen notwendig ist und
- ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann und
- die Zusicherung zur Übernahme der Miet- und Umzugskosten vorher eingeholt wurde.

#### 7.2.1 Andere Gründe

Ein Umzug aus anderen Gründen kann z.B. notwendig sein, wenn

- der Berechtigte dadurch den Weg zu seiner Arbeitsstelle erheblich verkürzt,
- die neue Wohnung um einen notwendigen Wohnraum erweitert wird,
- durch den Umzug die Pflege naher Angehöriger erleichtert oder ermöglicht wird.

#### 7.2.2 Selbsthilfe und Kostenübernahme

Vorrang hat die Selbsthilfe. Grundsätzlich ist von allen Leistungsempfängern zu verlangen, dass sie den Umzug selbst bzw. mit Hilfe der Haushaltsgemeinschaft und/oder Nachbarn, Bekannten usw. durchführen. In diesen Fällen sind folgende Aufwendungen als Bedarf anzuerkennen:

- Bewirtungsgeld für vorgenannte Helfer, die nicht zur Haushaltsgemeinschaft gehören, bis zur Höhe von insgesamt **50,00 €**
- Ausleihgebühren für Umzugskartons
- Kosten für ein Leih-Transportfahrzeug einschl. Kraftstoffkosten

Bei der Anmietung eines Transportfahrzeugs ist der preisgünstigste zumutbare Anbieter in Anspruch zu nehmen. Etwaige von den jeweils ansässigen Autoleihfirmen für Sozialämter und Agenturen für Arbeit eingeräumte Sondertarife (ggfls. Nachfrage im Einzelfall) sind in Anspruch zu nehmen, es sei denn andere Anbieter sind preisgünstiger.

Die Kraftstoffkosten sind gesondert gegen Vorlage des Tankbelegs zu erstatten.

Als Nachweis der Berechtigung für die Inanspruchnahme etwaiger Sondertarife gilt gegenüber den Firmen der Bescheid über die Bewilligung der Umzugskosten bzw. der Leihgebühren oder ein von der jeweiligen Dienststelle ausgestellter Berechtigungsschein.

#### 7.2.3 Selbsthilfe ist nicht bzw. nicht in vollem Umfange möglich

Macht der Leistungsberechtigte geltend, dass er den Umzug aus persönlichen Gründen (z.B. Krankheit, Behinderung, Alter usw.) nicht bzw. nicht im vollen Umfang selbst durchführen kann (Nachweis erforderlich) und / oder stehen ihm die Helfer nicht oder nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung, **ist unter Einbeziehung eingereicherter Kostenvoranschläge (i.d.R. 3) der günstigste Anbieter zu ermitteln. Dabei sollte ein Kostenvoranschlag von einem Wohlfahrtsverband eingeholt werden, wenn vor Ort ein entsprechendes Angebot besteht und dadurch Unternehmen am Markt keine Wettbewerbsnachteile entstehen.**

Zahl der benötigten Helfer als auch Zeitumfang sind im Einzelfall festzulegen. Die Zahlung sollte regelmäßig nur gegen Vorlage der Rechnung erfolgen.

#### 7.2.4 Verfahren

Die Umzugskosten sind dem Leistungsberechtigten zu bewilligen, die Auszahlung ist jedoch unmittelbar an die Einrichtung/das Unternehmen vorzunehmen. Vor Auszahlung hat der Leistungsberechtigte schriftlich zu bestätigen, dass der Umzug ordnungsgemäß durchgeführt wurde.

### 7.3 Renovierungskosten

#### 7.3.1 Allgemeines

Der **Regelsatz enthält Anteile für wohnungsbezogene Kleinreparaturen und Ausbesserungsarbeiten (Wohnungsinstandhaltung)**.

Die entsprechenden Regelsatzanteile sind damit zu verwenden für

1. Kosten für eine innerhalb der Wohnung anfallende **Kleinreparatur**, die entsprechend der im Mietvertrag aufgenommenen Klausel (Übernahmeverpflichtung) seitens des Vermieters gegenüber dem Mieter geltend gemacht werden und/oder
2. die von einem Mieter innerhalb der Wohnung in Eigenarbeit vorgenommenen **Ausbesserungsarbeiten** (BSG Urteil vom 19.3.2008, B 11b AS 31 / 06 R).

**Nicht mit dem Regelsatz abgegolten** sind die regelmäßig anfallenden **Schönheitsreparaturen** mit der Folge, dass im Falle einer wirksamen vertraglichen Verpflichtung und bei Vorliegen eines Bedarfs in notwendigem Umfang (i.d.R. Materialkosten) eine Beihilfe gewährt werden kann.

**Zu beachten ist, dass die Renovierungskosten zu den Unterkunftskosten zu zählen sind.** Insofern gelten für eine Übernahme die gleichen Maßstäbe wie für die Übernahme der Unterkunftskosten (Miet- und Mietnebenkosten) selbst. Grundsatz ist daher, dass eine Kostenübernahme nur in angemessenem Umfang in Betracht kommt (siehe § 22 Abs. 1 Satz 1 bis 3 SGB II). Handelt es sich nicht um einen notwendigen Umzug, so sind nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Satz 2 SGB II nur die bisherigen Kosten der Unterkunft maßgebend. Dies betrifft insoweit auch eine einmalige Erhöhung der Unterkunftskosten in der Regel in dem Monat des Einzuges / Auszuges (hier: Renovierungskosten).

#### 7.3.2 Einzugsrenovierung

Voraussetzungen für die Übernahme **angemessener Kosten für eine Einzugsrenovierung** sind unter Einbeziehung der unter 7.3.1 erfolgten allgemeinen Ausführungen, dass

- a) die Kostenübernahme rechtzeitig beantragt wurde (vor Bedarfsdeckung),
- b) der Umzug erforderlich ist und
- c) ein notwendiger Bedarf gegeben ist.

#### 7.3.3 Schönheitsreparaturen

Nach § 535 Abs.1 Satz 2 BGB hat der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Hierzu gehört auch die Pflicht zur Ausübung der Schönheitsreparaturen.

In der Regel macht der Vermieter von seinem Recht Gebrauch, die ihm nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB obliegende Pflicht nach Bedarf auch Schönheitsreparaturen durchzuführen, durch Vereinbarung auf den Mieter zu übertragen. Der BGH hat mit Urteil vom 23.6.2004, VIII ZR 361 / 03 entschieden, dass eine formularvertragliche Bestimmung, die den Mieter mit Renovierungsverpflichtungen belastet, die über den tatsächlichen Renovierungsbedarf hinausgehen, mit der gesetzlichen Regelung nicht vereinbar ist. Insofern hat der BGH eine

mietvertragliche Vereinbarung, die **starre regelmäßige Renovierungsfristen** vorsieht, als einseitige unverhältnismäßige Belastung für den Mieter grundsätzlich für **unzulässig** angesehen. Unzulässig bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die gesamte Klausel unwirksam ist mit der Folge, dass die gesetzliche Regelung und damit die Verpflichtung des Vermieters wieder greift.

Werden **Fristen** genannt, so dürfen diese nur eine **Orientierungshilfe** darstellen. Dieses muss eindeutig aus dem Mietvertrag hervorgehen. Möglich wäre eine Klausel, die die Durchführung von Schönheitsreparaturen bei Bedarf vorsieht und den Hinweis enthält, dass **im Allgemeinen** (nicht in der Regel) in nachfolgenden Zeitabständen von einem Renovierungsbedarf ausgegangen werden kann. Insoweit ist darauf hinzuweisen, dass der BGH in einem weiteren Urteil vom 26.9.2007 bereits **Bedenken** hinsichtlich der üblicherweise genannten **Fristen 3, 5 und 7 Jahre** angemeldet hat. Diese sind im Hinblick darauf, dass die Wohnungen regelmäßig nicht mehr mit Kohleöfen beheizt werden und im Gegensatz zu früheren Zeiten regelmäßig der einzelnen Person einer Haushaltsgemeinschaft mehr Platz zur Verfügung steht, anzupassen. **Angemessen ist grundsätzlich ein Zeitraum von 5 (Küchen, Bäder / Duschen), 8 (Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten) und 10 Jahren (Nebenträume), soweit keine Besonderheiten vorliegen.**

Handelt es sich um ältere, **vor dem 1.12.2007, abgeschlossene Mietverträge**, hält der Senat an seiner früheren Entscheidung, die den Fristenplan (auch starre Regelung) im Falle einer formularmäßigen Vereinbarung als zulässig angesehen hat, fest (BGH Okt. 2007). Aber auch für diese älteren Mietverträge gilt, dass der Mieter nur insoweit Schönheitsreparaturen durchzuführen hat, wie diese der Vermieter hätte durchführen müssen. Voraussetzung ist damit, dass unabhängig von im Mietvertrag genannten Fristen ein **Renovierungsbedarf** gegeben sein muss.

**Nach alledem können Kosten für Schönheitsreparaturen in angemessenem Umfang übernommen werden, wenn**

- a) eine Übertragung dieser Verpflichtung auf den Mieter im Rahmen des Mietvertrages erfolgt ist **und**
- b) es sich bei einem **nach dem 30.11.2007** abgeschlossenen Mietvertrag um eine wirksame Mietklausel handelt und
- c) aufgrund des Zustandes der jeweiligen Räume ein tatsächlicher Renovierungsbedarf als notwendig anzusehen ist.

Als Orientierungshilfe sind die nachfolgenden Renovierungsfristen zu Grunde zu legen:

Räume	Reguläre Frist	Frist bei Vorlage von Besonderheiten (Kohleöfen)
Küchen, Bäder/Duschen	05 Jahre	03 Jahre
Wohn- u. Schlafräume, Flure, Dielen u. Toiletten	08 Jahre	05 Jahre
Nebenträume	10 Jahre	07 Jahre

### 7.3.4 Auszugsrenovierung

Mit Urteil vom 25.6.03, Az. VIII ZR 335 / 02, hat der Bundesgerichtshof festgestellt, dass eine im Formularmietvertrag festgelegte Verpflichtung, die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen renoviert zu übergeben, wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters nach § 9 AGBG **unwirksam** ist.

Darüber hinaus hat eine unwirksame Klausel zur Durchführung von Schönheitsreparaturen zur Folge, dass die Klausel zur Auszugsrenovierung ebenfalls unwirksam ist, da es sich um eine der Schönheitsreparatur untergeordnete Klausel handelt.

Die Verpflichtung zur Durchführung einer Auszugsrenovierung belastet den Antragsberechtigten übermäßig auch in dem Falle, in dem dieser bereits die Einzugsrenovierung vorgenommen hat, weil die Wohnung nicht bezugsfertig war. Der BGH erwägt insoweit eine Einschränkung der Zulässigkeit der Abgeltung.

**Die Gewährung einer Beihilfe für eine Auszugsrenovierung kommt dem entsprechend nur in Betracht, wenn**

1. im Mietvertrag die **Verpflichtung** zur Durchführung einer Auszugsrenovierung aufgenommen wurde,
2. es sich um eine **rechtswirksame Mietvertragsklausel** handelt,
3. der Antragsberechtigte nicht bereits die Einzugsrenovierung durchgeführt hat und
4. sich tatsächlich zum Zeitpunkt des Auszuges ein Renovierungsbedarf, ggf. auch nur bezogen auf Teile der Wohnung, ergibt.

### 7.3.5 Abgeltungsklausel

Diese beinhaltet einen Ausgleichsanspruch des Vermieters, wenn die im Mietvertrag vereinbarte Auszugsrenovierung von dem Mieter nicht durchgeführt wird, obwohl dies wirksam vereinbart wurde (s.o.).

Der Vermieter muss dem Mieter die Möglichkeit einräumen, innerhalb einer angemessenen Frist die Barleistung durch Selbsthilfe abzuwenden.

### 7.3.6 Material- / Helferkosten (Privatpersonen)

Unter den in Ziff. 7.2.2 genannten Voraussetzungen kann ein Bewirtungsgeld (Getränke, Speisen) von bis zu **50,00 €** bewilligt werden. Eine weitere Bezahlung dieser Helfer kommt nicht in Betracht.

Als Renovierungskosten werden daher im Regelfall außer den vorgenannten Bewirtungskosten nur die notwendigen **Materialkosten** als Bedarf anerkannt.

### 7.3.7 Beauftragung einer Firma in Ausnahmefällen

Macht der Leistungsberechtigte geltend, dass er die Renovierung aus persönlichen Gründen (Krankheit, Behinderung, Alter usw.) nicht bzw. nicht im vollen Umfang selbst durchführen kann (Nachweis erforderlich) und/oder stehen ihm die vorgenannten Helfer nicht zur Verfügung, ist Ziff. **7.2.3** analog anzuwenden.

Für eine Wohnungsrenovierung können je nach Umfang der notwendigen Tätigkeiten bis zu **2 Hilfskräfte** eingesetzt werden. Wird eine örtliche Einrichtung beauftragt, sollte der Materialeinkauf auch von dieser durchgeführt werden.

### 7.3.8 Bedarfsermittlung

Die in den folgenden Ausführungen zugrunde gelegten Mengen und Preise sind in Baumärkten ermittelt worden. Sie entsprechen den Herstellerangaben und der mittleren Qualitäts- und Preisklasse.

### 7.3.9 Art, Menge und Preise des Materialbedarfs

Da die Renovierungsarbeiten i.d.R. nicht von Fachleuten durchgeführt werden und daher ein höherer Materialverbrauch zu unterstellen ist, sind bei den Flächenberechnungen die Flächen für Türen, Fenster und Fliesen einzubeziehen.

Ist die zu renovierende Wohnung bereits mit Raufasertapete ausgestattet, kommt i.d.R. nur eine Beihilfe für die Kosten des Anstrichs in Betracht.

### 7.3.10 Materialbedarf

Für eine Renovierung werden i.d.R. folgende Materialien benötigt:

<b>Raufasertapete:</b>	1 Rolle = 25 m x 0,53 m	= 13,25 qm	=	<b>4,75 €</b>
<b>Tapetenkleister:</b>	1 Paket	reicht für 25 qm	=	<b>3,49 €</b>
<b>Wand- / Deckenfarbe:</b>	1 Eimer =10 Ltr.	reicht für mind. 55 qm	=	<b>20,00 €</b>
	1 Eimer =5 -10 Ltr.	reicht für 30 qm	=	<b>12,00 €</b>

<b>Vorstreichfarbe:</b>	1 Dose =0,75 Ltr.	reicht für 10 qm	=	<b>8,70 €</b>
<b>Lackfarbe:</b>	1 Dose =0,75 Ltr	reicht für 10 qm	=	<b>8,20 €</b>

**Kleinmaterial:** Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass zumindest ein Teil des benötigten Kleinmaterials in den Haushalten vorhanden ist (z.B. Pinsel, Bürste, Schere, Spachtel, usw.). Andernfalls ist dieser Bedarf aus dem Regelsatz abzudecken. Darüber hinaus ist für den Spezialbedarf bei Renovierungsarbeiten (Füllspachtel, Quast, Deckenrolle, Tür- und Fensterrolle, Abdeckplane und Klebeband) **eine Pauschale von 20,00 €** als Bedarf anzuerkennen.

**Sonstiges:** Ein Tapeziertisch ist als notwendiger Bedarf anzusehen. Es wird erwartet, dass der Tisch ausgeliehen wird. Evtl. anfallende **Leihgebühren** sind bis zu **einem Höchstbetrag von 8,00 €** anzuerkennen. Besteht keine Möglichkeit der Ausleihe, ist ein Bedarf für die **Beschaffung** in Höhe von **25,00 €** anzuerkennen. Soweit der Leistungsberechtigte weitere notwendige Bedarfe geltend macht, sind sie nach der Besonderheit des Einzelfalls im angemessenen Umfang zu berücksichtigen (z.B. Heizkörperfarbe = 0,75 Ltr.= 10 qm = 10,00 €, Raufasertapete für das notwendige Tapezieren von Decken – Mengen u. Preise siehe oben -).

Stand: 01.10.2010 - derzeit in Überarbeitung!

## 8 Eigenheime und Eigentumswohnungen (Hausgrundstücke)

### 8.1 Angemessenheit der Unterkunft

#### 8.1.1 Vermögensprüfung

Im Rahmen der Antragsprüfung ist zunächst festzustellen, ob das Hausgrundstück gem. § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II zum geschützten Vermögen gehört. Ist das 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**. In diesen Fällen sind ohnehin die jeweiligen Vorschriften über die Vermögensverwertung anzuwenden.

#### 8.1.2 Gleiche Beurteilung der Angemessenheit wie bei Mietwohnungen

In Bezug auf die berücksichtigungsfähigen Kosten der Unterkunft ist zu beurteilen, ob sie das Maß des Angemessenen nicht überschreiten. Dabei ist **nicht** davon auszugehen, dass die auf dem Hausgrundstück liegenden Lasten bei den von der Vermögensverwertung ausgenommenen Hausgrundstücken ohne weitere Prüfung im nachstehenden Sinn als angemessen gelten. Vielmehr sind hier die **gleichen Kriterien wie bei Mietwohnungen heranzuziehen** (BSG vom 18.6.08, Az. B 14 / 11b AS 67 / 06 R, Rz.24 (-29)). Als mit dem Höchstbetrag abgedeckt sind die Zinsen und die Instandhaltungsaufwendungen anzusehen. Zusätzlich können Mittel zur Verfügung gestellt werden für wohnungsbezogene Kleinreparaturen bis zu einem Jahreswert von 100,00 € .I. der für die Haushaltsgemeinschaft einzubeziehenden Regelsatzanteile. Ein entsprechender Aufwand muss tatsächlich gegeben sein.

### 8.2 Belastungen

#### 8.2.1 Ermittlung der Aufwendungen

Bei Eigenheimen mit nur einer Wohnung (im folgenden Hausgrundstücke genannt) und bei Eigentumswohnungen sind als Belastung 1/12 der jährlichen Ausgaben zugrunde zu legen. Bei einer eigengenutzten Wohnung in einem **Zwei – oder Mehrfamilienhaus** sind als **Belastung** 1/12 der Jahresausgaben zu berücksichtigen, die auf den von den Leistungsberechtigten **selbst genutzten Teil** entfallen. Die Belastungen sind auf der Grundlage der Ausgaben für das letzte Kalenderjahr unter Berücksichtigung der bereits eingetretenen und noch zu erwartenden Veränderungen zu ermitteln. Die Ermittlung der anzuerkennenden Unterkunftskosten erfolgt durch eine **Rentabilitätsberechnung**. Dabei ist zu beachten, dass kein pauschaler, sondern nur **tatsächlichen Aufwand** berücksichtigt wird.

#### 8.2.2 Berücksichtigungsfähige Aufwendungen

##### 8.2.2.1 Schuldzinsen

Schuldzinsen sind berücksichtigungsfähig, soweit sie mit dem Hausgrundstück in unmittelbarem Zusammenhang stehen (Leibrenten als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstücks sind nicht zu berücksichtigen). Sie gelten insoweit als angemessen, als sie den Höchstbetrag der Grundmiete dieser Richtlinien nicht überschreiten.

##### 8.2.2.2 Grundsteuern, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungen

Zu den sonstigen öffentlichen Abgaben zählen Straßenreinigungs-, Müllabfuhr- und Kanalbenutzungsgebühren. Hinzu kommen Beiträge zu einer Gebäudeversicherung (Feuer-, Sturm-, Wasser- und Haftpflichtversicherung für den Grundbesitz).

Zu den sonstigen Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Hausgrundstücks gehören insbesondere die Kosten für Schornsteinfeger, Wasser und Flurbeleuchtung. Auch hier gilt, dass die Aufwendungen nur in der durch entsprechende Belege nachgewiesenen Höhe anerkannt werden können. Bei Geltendmachung weiterer Kosten ist die Betriebskostenverordnung heranzuziehen.

### 8.2.2.3 Instandhaltung und Kleinreparaturen ohne Wertsteigerung

Die Instandhaltung ist eine Maßnahme zur Bewahrung und Wiederherstellung des ursprünglichen bzw. eigentlichen Gebäudezustandes. Begrifflich umfasst die Instandhaltung damit die Instandsetzung, die Wartung, Inspektion und Verbesserung.

Etwaige **Wertverbesserungen** zählen grundsätzlich **nicht zu den notwendigen Kosten**, die im Rahmen der Grundsicherung anerkannt werden können. Es ist nicht Aufgabe des Grundsicherungsträgers, mit aus Steuermitteln finanzierten Leistungen grundlegende Sanierungs- und Erhaltungsarbeiten zu finanzieren. Insofern sind hierunter lediglich Maßnahmen zu zählen, die periodisch regelmäßig (ca. alle 10-15 Monate) anfallen und sich auf notwendige Kleinreparaturen, Wartungs- und Ausbesserungsarbeiten beziehen. Insofern ist auf den Beschluss des LSG NRW vom 19.10.07 – L 1 B 38 / 07 AS zu verweisen.

Größere Reparaturarbeiten, wie beispielsweise der Austausch einer Heizungsanlage, eine aufwendigere Reparatur der Heizung und Aufwendungen für eine Dachsanierung beinhalten regelmäßig auch eine Wertsteigerung. Darüber hinaus würde eine derartige größere Maßnahme auch den fortlaufend fällig werdenden Instandhaltungsaufwand übersteigen.

In Betracht kommen damit lediglich

- a) **wohnungsbezogene Kleinreparaturen bzw. Ausbesserungsarbeiten** im Sinne des Mietrechts, wenn der Kostenaufwand höher ist als die für die Haushaltsmitglieder in den Regelsätzen enthaltenen Anteile für Instandhaltung hochgerechnet auf ein Jahr (i.d.R. mit einem Aufwand bis zu 100,00 €),
- b) im Übrigen **am Gebäude bzw. an den im Gebäude befindlichen Anlagen**, wie Heizungsanlage, vorzunehmende **Kleinreparaturen ohne Wertsteigerung** (i.d.R. mit einem Aufwand bis zu 200,00 €).

Die Kosten für derartige Kleinreparaturen ohne Wertsteigerung erhöhen in dem Monat, in dem diese anfallen, den Aufwand für die Kosten der Unterkunft. Sie sind in tatsächlicher Höhe zu übernehmen. Wird der Höchstbetrag einschließlich der Zinsbelastung und ggfls. anzuerkennender Tilgungsleistungen bezogen auf ein Jahr hierdurch überschritten und ist davon auszugehen, dass weiterhin ggfls. durch Übernahme von Kosten regelmäßig anfallender Kleinreparaturen sich auch in Zukunft eine Überschreitung ergibt, ist zu prüfen, ob eine Kostensenkungsaufforderung wirtschaftlichen Gesichtspunkten entspricht bzw. ob diese zumutbar ist.

### 8.2.2.4 Tilgungsbeträge, größere Instandhaltungsaufwendungen mit Wertsteigerung, Instandhaltungsrücklage

#### 8.2.2.4.1. Grundsatz

**Tilgungsbeträge für Hypotheken** oder sonstige im Zusammenhang mit dem Haus/der Wohnung aufgenommene Darlehen sind in der Regel **nicht den Kosten der Unterkunft zuzuordnen** (BSG Urteil vom 7.11.2006, B 7b AS 2 / 05 R). Ausschlaggebend hierfür ist, dass die Sozialleistung **nicht** dazu gedacht ist, **Vermögenswerte** anzusammeln.

Ebenfalls eine Wertsteigerung und damit eine **Vermögensansammlung** liegt einem größeren **Instandhaltungsaufwand und der Instandhaltungsrücklage** zugrunde. Insofern sind diese Aufwendungen genauso zu behandeln wie Tilgungsleistungen.

Eine Instandhaltungsrücklage ist entsprechend des Beschlusses der Eigentümerversammlung laufend vom Eigentümer einer Eigentumswohnung aufzubringen.

Größere Instandhaltungskosten sind dem Monat als Ausgabe zuzuordnen, in dem die Ausgabe anfällt.

#### 8.2.2.4.2. Ausnahme

Eine Zuschussgewährung kommt nach dem Urteil des BSG vom 18.6.2008, B 14 / 11b AS 67 / 06 R bezogen auf die **gesamten Finanzierungskosten (Zinsen und Tilgung)** nur bis zur **Höhe der abstrakt angemessenen Kosten einer Mietwohnung** in Betracht, wenn der Antragsberechtigte ohne Übernahme gezwungen wäre, seine Wohnung aufzugeben. Eine derartige Handhabung entspricht dem Gleichbehandlungsgrundsatz im Hinblick auf die bei Bezug einer Mietwohnung ebenfalls bis zu dieser Höhe zu berücksichtigenden Mietkosten. Zum Erhalt einer angemessenen Eigentumswohnung bzw. eines angemessenen Einfamilienhauses sind daher bis zum einschlägigen Höchstbetrag notwendige Finanzierungskosten (Zins- und Tilgungsleistungen), ggf. zuzüglich Instandhaltungsaufwendungen bzw. einer Instandhaltungsrücklage im Rahmen eines Zuschusses zu übernehmen.

Zunächst hat der Antragsberechtigte allerdings **alle anderen Möglichkeiten**, wie Tilgungsaussetzung oder Herabsetzung der Tilgungsrate, **auszuschöpfen**.

Darüber hinaus ist für eine Zuschussgewährung Voraussetzung, dass

1. es sich um angemessenen Wohnraum handelt und
2. die Instandhaltung notwendig und nicht aufschiebbar ist.

#### 8.2.2.4.3. Darlehen nach § 22 Abs. 5 SGB II

Wird der Höchstbetrag unter Einbeziehung der Schuldzinsen überschritten, ist zu prüfen, inwieweit eine darlehensweise Übernahme nach § 22 Abs. 5 SGB II in Betracht kommt. Zu beachten ist, dass etwaig geschütztes Vermögen vorrangig einzusetzen ist.

#### 8.2.2.4.4. Keine Schonfrist für Tilgung, größere Instandhaltungskosten und Instandhaltungsrücklage

Während Zinsen und notwendige kleinere Instandhaltungsaufwendungen ohne Wertverbesserung, die den maßgeblichen Höchstbetrag an Grundmiete übersteigen, auch vorübergehend (bis zu 6 Monate) übernommen werden können, greift diese Übergangsregelung für Tilgungsleistungen, Instandhaltungsrücklagen und größere Instandhaltungsaufwendungen nicht. Eine Kostenübernahme im Rahmen eines Zuschusses kommt hierfür von Beginn an nur in Höhe des für die Zinsen noch nicht ausgeschöpften Höchstbetrages in Betracht.

#### Beispiel:

Der Antragsberechtigte verfügt über eine 60 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung, die er zusammen mit seiner Ehefrau bewohnt. Hierfür fallen Zinsleistungen in Höhe von 150,00 €, Tilgungsleistungen in Höhe von 100,00 € und eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von 90,00 € an. Der für zwei Personen maßgebende Höchstbetrag unter Einbeziehung eines Mietpreises von 4,90 € beläuft sich auf 294,00 €.

Vorrangig sind im Rahmen des Höchstbetrages die Zinsen zu begleichen. Dies macht einen Betrag von 150,00 € aus, womit noch ein Betrag von 144,00 € verbleibt, der als Zuschuss zur Deckung der notwendigerweise zu erbringenden Tilgungsleistung (100,00 €) und Instandhaltungsrücklage (90,00 €, davon 44,00 € anerkennungsfähig) verbleibt.

Hinsichtlich der darüber hinaus noch bestehenden Zahlungsverpflichtung ist zu prüfen, inwieweit eine darlehensweise Hilfestellung möglich ist.

### 8.3 Verfahren bei unangemessenen Unterkunfts-kosten

#### 8.3.1 Kriterien für den Höchstbetrag und die Fristsetzung)

Für die Festlegung des Höchstbetrages gelten die für Mietwohnungen getroffenen Regelungen entsprechend.

Für die Absenkung der Unterkunfts-kosten auf ein angemessenes Maß ist entsprechend der für Mietwohnungen bestehenden Regelungen eine **Frist von 6 Monaten** einzuräumen. **Ein fehlender Verkauf führt nicht zu einer Fristverlängerung**. Vielmehr ist auch hier analog der für Mieter bestehenden Regelungen nur relevant, ob eine Kostensenkung unter anderem durch Anmietung einer angemessenen Unterkunft zumutbar bzw. innerhalb der gesetzten Frist möglich ist. Der Antragsberechtigte ist im Rahmen der Aufforderung darauf hinzuweisen, dass er seine ihm zumutbaren Bemühungen zu dokumentieren und regelmäßig nachzuweisen hat (Untervermietung, Umschuldung, Verkauf, Suche nach einer angemessenen Unterkunft). **Da es sich hierbei um eine fiktive Frist in Anlehnung an die für Mieter bestehenden Regelungen handelt, ist es aus Rechtssicherheitsgründen zum Zwecke der Darlegung in diesen Fällen erforderlich, dass seitens des Leistungsträgers entsprechende Wohnraumangebote innerhalb der gesetzten Frist nachgehalten werden.**

#### 8.3.2 Möglichkeiten zur Absenkung, Fristablauf, Bescheiderteilung

Es gelten die Regelungen für Mietwohnungen entsprechend.

##### 8.3.2.1 Aufforderungsschreiben

Die Aufforderung an den Leistungsberechtigten zur Senkung der Unterkunfts-kosten (kein Verwaltungsakt) hat schriftlich und in ausreichend begründeter Form zu erfolgen.

## 9 Schulden aus Unterkunfts-, Heiz- und sonstigen Energiekosten

### 9.1 Voraussetzungen für die Schuldenübernahme

Nach § 22 Abs. 5 SGB II können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Als eine vergleichbare Notlage wird beispielsweise die Sperrung der Energieversorgung angesehen.

Grundsätzliche Voraussetzung ist, dass der Antragsberechtigte bereits

- a) laufende Leistungen für Unterkunft und Heizung erhält oder
- b) ein Anspruch hierauf bestehen würde.

Ergibt sich kein laufender Hilfsanspruch im Rahmen des SGB II (**auch kein fiktiver**), so ist auf den Leistungsbereich des SGB XII zu verweisen.

Der § 22 Abs. 5 SGB II stellt eine Ausnahmeregelung dar, weshalb immer vorrangig zu prüfen ist, ob eine Hilfestellung über die regulären Bestimmungen möglich ist. Handelt es sich um einen **Regelbedarf** (Stromkosten) bzw. um einen **laufenden Bedarf** (Unterkunft und Heizung) ist eine Hilfestellung nach § 23 SGB II (Stromkosten) bzw. nach § 22 Abs. 1 SGB II zu prüfen.

Die Leistungen nach dem SGB II werden in Form eines **Dauerverwaltungsaktes** auf Antrag bewilligt. Das BSG hat mit Urteil vom 22.3.2010, B 4 AS 62/09 R für diesen Rechtskreis entschieden, dass der für die Leistungsbewilligung an sich **gestellte Antrag auch eine Nachforderung abdeckt**, die aus einer **Preiserhöhung und/oder einem höheren Verbrauch** resultiert. Eine gesonderte Antragstellung ist hierfür danach innerhalb des Bewilligungszeitraumes nicht erforderlich. Dies hat zur Folge, dass eine verspätete Einreichung einer Nachberechnung (nach Fälligkeitstermin) innerhalb eines Bewilligungszeitraumes i.d.R. nicht dazu führt, dass sich diese in eine Schuldverpflichtung umwandelt.

Eine Nachberechnung stellt danach zum Zeitpunkt der Geltendmachung eine **Schuldverpflichtung** dar,

- wenn und soweit diese resultiert aus in der Vergangenheit nicht bzw. nicht in voller Höhe entrichtete Vorauszahlungen,
- wenn im Rahmen eines **Neufalles** die Übernahme einer Nachforderung an Heiz-, Betriebs- bzw. Stromkosten beantragt wird, die bereits **vor Stellung des Erstantrages** auf Gewährung von Grundversicherungsleistungen zur Zahlung **fällig** war.

Liegen Unterbrechungen des Hilfebezuges vor, ist eine nach Fälligkeit eingereichte Nachberechnung aufgrund einer Preiserhöhung oder eines Mehrverbrauchs nur dann als Schuldverpflichtung zu bewerten, wenn während des gesamten der Nachberechnung zugrunde liegenden Abrechnungszeitraumes keine laufenden Leistungen bezogen wurden. Nur dann kann davon ausgegangen werden, dass der zuvor gestellte grundsätzliche Antrag nicht auch die Übernahme etwaig später erfolgter Nachberechnungen umfasst.

#### 9.1.1 Leistungen zur Sicherung der Unterkunft

§ 22 Abs. 5 SGB II stellt eine mögliche **Schuldenübernahme** ins pflichtgemäße Ermessen (**Kann-Leistung**) des Leistungsträgers. Die Hilfe muss danach mindestens **gerechtfertigt** sein. Diese Voraussetzung wird regelmäßig nicht erfüllt, wenn es sich um eine unangemessene Unterkunft handelt. Eine Versagung kann auch in Wiederholungsfällen bzw. bei Verletzung sozialrechtlicher Obliegenheiten in Betracht kommen.

Unter der genannten Ausnahmeregelung sind auch **andere notwendige Leistungen zur Sicherung der Unterkunft** zu fassen, deren Übernahme nicht nach den regulären Bestimmungen des § 22 Abs. 1 SGB II möglich ist (s. auch Beschluss LSG Halle vom 16.11.05, L 2 B 68 / 05 AS ER). Zu benennen sind hier beispielsweise größere Instandhaltungsaufwendungen, wie Reparatur oder Austausch einer Heizungsanlage bei **angemessenem Wohneigentum**.

Die Hilfe **soll** in Form eines **Darlehens** erbracht werden. Eine Zuschussgewährung kommt danach nur in atypischen Ausnahmefällen in Betracht. Ausschlaggebend hierfür ist, dass im Rahmen des SGB II an eine vorübergehende Leistung gedacht ist. Hauptziel ist die Integration in den Arbeitsmarkt.

### 9.1.2 Vorrang der Abwendung im Rahmen der Selbsthilfe

Voraussetzung für die Hilfestellung ist auch, dass die nachfragende Person selbst oder durch Dritte versucht hat, durch geeignete Maßnahmen den Verlust der Wohnung oder die Sperrung der Versorgungsleitungen zu verhindern (z.B. durch das Angebot einer ratenweisen Abtragung der Rückstände).

### 9.1.3 Einsatz von geschütztem Vermögen

**Vorrangig** einzusetzen ist bei der Hilfe nach § 22 Abs. 5 SGB II das an sich geschützte Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II.

### 9.1.4 Bescheiderteilung

Das Darlehen wird durch **Bescheid (VA)** bewilligt. Der Darlehenszweck ist genau zu bezeichnen. Nebenbestimmungen, wie Auflagen und Rückzahlungsmodalitäten, sind in den Bescheid aufzunehmen. Eine Rückzahlung ist spätestens bei Ausscheiden aus dem Leistungsbezug zu verlangen. **Zu beachten ist, dass eine Rückzahlung während des Leistungsbezuges nur auf freiwilliger Basis möglich ist (vgl. § 43 SGB II).** Eine derartige Vereinbarung kann für die Zukunft jederzeit widerrufen werden.

Eine zweckentsprechende Verwendung ist durch Zahlung an den Gläubiger sicherzustellen. Insofern wird auf § 22 Abs. 4 SGB II verwiesen. Das Darlehen soll erst ausgezahlt werden, wenn der Bescheid durch Ablauf der Rechtsbehelfsfrist oder durch schriftlichen Rechtsbehelfsverzicht unanfechtbar geworden ist.

### 9.1.5 Kostenersatz nach § 34 SGB II

Werden Schulden ausnahmsweise im Rahmen einer Beihilfengewährung übernommen, weil es sich um einen atypischen Sachverhalt handelt, ist zu prüfen, ob sich ein Ersatzanspruch nach § 34 SGB II ergibt.

## 9.2 Schulden aus Unterkunftskosten

### 9.2.1 Voraussetzungen

Die Hilfe kann nur erbracht werden, wenn z.B. der Verlust der Unterkunft droht, weil der Leistungsberechtigte mit der Miete oder bei Wohnungseigentum mit den Zins- u. Tilgungsleistungen in Rückstand geraten ist. Durch die Schuldenübernahme muss gewährleistet sein, dass die Wohnung nicht geräumt werden muss; hierzu ist **vor der Bescheiderteilung** eine **schriftliche Räumungsverzichtserklärung** für den Fall der Schuldenübernahme vom Vermieter einzuholen. Ferner muss an der Erhaltung der Wohnung ein besonderes Interesse bestehen; dies ist i.d.R. der Fall, wenn ein minderjähriges Kind im Haushalt lebt, eine Person im Haushalt längerfristig oder schwerwiegend erkrankt oder behindert ist oder Obdachlosigkeit einzutreten droht. Ferner muss der Wohnraum **angemessen** sein.

### 9.2.2 Höchstbetrag einer Schuldenübernahme, Wirtschaftlichkeitsprüfung

Eine Schuldenübernahme muss unter anderem notwendig und gerechtfertigt sein. Dabei sind sowohl Art und Umfang des Bedarfs als auch die Ursachen des Bedarfs zu berücksichtigen. Wirtschaftlichen Gesichtspunkten als auch der Zielsetzung dieser Ausnahmeregelung entspricht es, je nach **Sachverhalt** und Höhe der **Schuldverpflichtung**, der drohenden Wohnungslosigkeit auch durch Anmietung einer anderen angemessenen Unterkunft zu begegnen.

Beläuft sich der Betrag des beantragten Darlehens auf **mehr als 4 lfd. Monatsgesamtmieten**, soll (Ausnahme atypischer Fall) bereits aus diesem Grunde der Antrag abgelehnt und der Bedarfsgemeinschaft eine andere angemessene Wohnung vor einer Räumung zur Verfügung gestellt werden. Beläuft sich der Betrag

des beantragten Darlehens auf **mehr als 6 lfd. Monatsgesamtmieten**, ist der Antrag abzulehnen und der Bedarfsgemeinschaft eine andere angemessene Wohnung vor einer Räumung zur Verfügung zu stellen.

Steht eine andere angemessene Unterkunft nicht zur Verfügung, sind weitergehende Prüfungen (z.B. Ursache des Bedarfs) vorzunehmen. Genauso ist auch bei geringeren Rückständen immer zu prüfen, ob eine Hilfe notwendig und gerechtfertigt ist.

### **9.2.3 Entschädigung, Gerichts-u. Anwaltskosten**

Bis zum Ablauf eines Monats nach Eintritt der Rechtshängigkeit eines Räumungsanspruchs gehören nur der fällige Mietzins sowie die fällige Entschädigung bei verspäteter Rückgabe der Mietwohnung nach § 571 Abs. 1 Satz 1 BGB zu den zu übernehmenden Kosten. Danach können zur Abwendung der Vollziehung eines Räumungsurteils auch Gerichts- und Anwaltskosten zu den zu übernehmenden Kosten gehören.

### **9.2.4 Weitere Leistungen zur Sicherung der Unterkunft**

Die Hilfe kann auch für geschuldete **Zins- und Tilgungsleistungen** sowie für einmalige Aufwendungen zur **notwendigen Erhaltung der Bausubstanz** eines **angemessenen** Eigenheims oder für eine aufwendige Reparatur bzw. den Austausch technischer Einrichtungen (z.B. der Heizungsanlage) gewährt werden. Die Kosten rechnen zu dem Zeitpunkt und in dem Umfang, in dem sie für den Substanzerhalt und/oder für die Sicherung der Benutzbarkeit der Unterkunft erforderlich sind, zu den die Unterkunft sichernden Aufwendungen. Erforderlich ist eine Maßnahme nur, wenn der Werterhalt und/oder die Funktionsfähigkeit bzw. die Benutzbarkeit der Unterkunft gefährdet ist (z.B. eindringende Feuchtigkeit, Heizungsschaden usw.) oder wenn es sich um eine seitens der zuständigen Baubehörden angeordnete bzw. gesetzlich vorgeschriebene Maßnahme handelt.

#### **9.2.4.1 Instandhaltungsmaßnahmen**

Soweit es sich um Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen handelt, hat der Leistungsberechtigte zunächst entsprechende prüfbare Unterlagen vorzulegen (z.B. aktuelles Vermögen, Darlegung der Schadensursache, Begründung für die Unaufschiebbarkeit der Maßnahme). Danach ist zu prüfen, ob vorrangige Ansprüche bestehen (z.B. gegenüber Versicherungen, Verursacher usw.) und inwieweit die Maßnahme in Eigenleistung bzw. unter Einbeziehung von Angehörigen und Freunden usw. bei Übernahme der Materialkosten durchgeführt werden kann.

#### **9.2.4.2 Verfahren**

Es wird i.d.R. notwendig sein, den Prüf- und Außendienst mit den Ermittlungen hinsichtlich des Umfangs und der Unaufschiebbarkeit der Maßnahme zu beauftragen. Duldet die Maßnahme keinen Aufschub und kann sie nicht in Eigenhilfe durchgeführt werden, sind von dem Leistungsberechtigten schriftliche Angebote/Kostenvoranschläge von 3 verschiedenen Anbietern einzuholen. Das günstigste Angebot ist zu berücksichtigen.

#### **9.2.4.3 Hinzuziehung des Fachbereiches Bauen**

Die **Arge des Kreises Unna** kann in schwierigen Einzelfällen die Hinzuziehung eines im Bauwesen sachverständigen Mitarbeiters des FB Bauen der Kreisverwaltung über die Fachaufsicht des Kreises veranlassen. Dies gilt sowohl für schriftliche Anfragen als auch für Begehungen des Hausgrundstücks. Den Anfragen sind alle für die Begutachtung erforderlichen Unterlagen beizufügen.

## 9.3 Schulden aus Heiz- und sonstigen Energiekosten

### 9.3.1 Voraussetzungen

Die Übernahme von **rückständigen Heiz- und sonstigen Energiekosten**, die sozialrechtlich als Schuldverpflichtung einzuordnen sind, kommt in Betracht, wenn die **Sperrung der Energieversorgung** bereits angedroht ist und ohne die Begleichung der Rückstände auch durchgeführt oder – bei einem Umzug – ein Neuanschluss abgelehnt würde und dadurch eine gesundheitliche Gefährdung von im Haushalt lebenden Personen, vor allem Kleinkindern oder kranken bzw. behinderten Personen, zu erwarten ist.

### 9.3.2 Haushaltsstrom

Vorauszahlungen, die für Haushaltsstrom erbracht werden, sind pauschal als mit dem Regelsatz abgegolten anzusehen. Das gleiche gilt für Nachforderungen (Jahresabrechnung), die sich auf Haushaltsstrom beziehen und sich aus einem Mehrverbrauch und/oder einer Preissteigerung ergeben. Wird im Rahmen dieses Regelbedarfs die Übernahme etwaiger Nachforderungsbeträge beantragt, so kommt hierfür eine **Darlehensgewährung nur nach § 23 Abs. 1 SGB II** in Betracht.

### 9.3.3 Betriebs- und Heizkosten

Eine Nachberechnung, die sich aufgrund eines Mehrverbrauchs und/oder einer Preissteigerung ergibt, ist genau wie die Vorauszahlung grundsätzlich den laufenden Kosten der Unterkunft und Heizung im Sinne des § 29 SGB XII zuzuordnen. Die jeweiligen Aufwendungen sind in diesem Rahmen übernahmefähig, soweit diese noch als angemessen anzusehen sind.

### 9.3.4 Selbsthilfemöglichkeiten, Kontaktaufnahme zu Energieversorgungsunternehmen

Eine Leistung kommt nur in Betracht, wenn die Selbsthilfemöglichkeiten bereits ausgeschöpft und ohne Erfolg geblieben sind. Handelt es sich um ein Energieversorgungsunternehmen, in dem die Kommune Mehrheitsgesellschafter ist, ist über die zuständigen Personen und Gremien (z.B. Geschäftsführung, Vorstand, Aufsichtsrat) darauf hinzuwirken, dass die Energiezufuhr grundsätzlich nicht gesperrt bzw. nach bereits eingetretener Sperre wieder hergestellt wird. Der Sozialhilfeträger ist nämlich verpflichtet, dem Hilfeempfänger als Sachleistung sowohl angemessenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen als auch die erforderliche Belieferung mit Strom, Gas und Wasser sicherzustellen, wenn eine angemessene Unterbringung auf andere Weise nicht möglich ist. Im Übrigen hat Kommune bei ihrem Handeln als Mehrheitsgesellschafter eines Energieversorgungsunternehmens die für sie geltenden öffentlich rechtlichen Verpflichtungen durchzusetzen. Dazu gehört vor allem, dass das Verhältnismäßigkeitsgebot gem. § 33 Abs. 2 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung und für die Gasversorgung - AVBEltV - (BGBl. I 1979, S. 676 und 684) gewahrt wird. Danach ist der Versorger zur Einstellung der Versorgung nicht berechtigt, wenn die Folgen der Einstellung außer Verhältnis zur Schwere der Zuwiderhandlung stehen und hinreichende Aussicht besteht, dass der Kunde seinen Verpflichtungen nachkommt.

#### 9.3.4.1 Mildere Mittel gegenüber Stromsperre

Die Einstellung der Versorgung ist das letzte Mittel, zu dem nach dem inneren Aufbau der AVBEltV erst gegriffen werden darf, wenn die dort vorgesehenen milderen Maßnahmen sich als erfolglos erwiesen haben oder bei pflichtgemäßer Prüfung von vorne herein keinen Erfolg versprechen. Als mildere Mittel zur Vermeidung künftig auflaufender Rückstände kommen folgende Schritte in Betracht:

- Verkürzung der Ablesezeiträume gem. § 20,
- Verlangen einer Sicherheitsleistung gem. § 29,
- Festsetzung einer höheren Vorauszahlung gem. § 28,
- Einbau eines Münzzählers gem. § 28 Abs. 3 AVBEltV

Eine Sperre ist i.d.R. auch nicht gerechtfertigt, wenn die laufenden Abschläge regelmäßig gezahlt werden und der Schuldner eine ratenweise Tilgung der Rückstände vereinbart hat bzw. anbietet. Die ARGE soll hier vermittelnd eingreifen und – soweit die laufende Hilfe dazu ausreicht – eine unmittelbare Überweisung der laufenden Abschläge und etwaiger Ratenbeträge an das Versorgungsunternehmen vornehmen.

#### **9.3.4.2 Eilverfahren**

Je nach Lage des Einzelfalls ist beim zuständigen Amtsgericht ein Antrag auf einstweilige Anordnung mit dem Ziel zu stellen, dass die Sperrung der Versorgungsleitung untersagt bzw. wieder aufgehoben wird.

Im Auftrag:

(N. Diekmännken)

Stand: 01.10.2010 - derzeit in Überarbeitung!