

Durchführung des SGB II - Grundsicherung für Arbeitssuchende

Richtlinie zu § 22 SGB II – Kosten der Unterkunft und Heizung

1. Kosten der Unterkunft

1.1 Arten der Unterkunftskosten

- 1.1.1 Miete
- 1.1.2 Untermiete
- 1.1.3 Eigenheim/ Eigentumswohnung
- 1.1.4 Obdachlosenunterkünfte/ Übergangswohnungen

1.2 Angemessenheit der Kosten der Unterkunft

- 1.2.1 Abstrakte Ermittlung der angemessenen Miethöchstgrenze
- 1.2.2 Angemessene Wohnflächenhöchstgrenze
- 1.2.3 Angemessener Quadratmeterzins
- 1.2.4 Neben- bzw. Betriebskosten
- 1.2.5 Nicht hilfebedürftige Haushaltsangehörige

1.3 Unangemessene Unterkunftskosten

1.4 Verfahren

- 1.4.1 Nachweis der Miete/ Hauslasten
- 1.4.2 Zahlungsempfänger/in

2. Heizung

2.1 Formen der Hilfestellung

2.2 Angemessener Verbrauch

2.3 Kosten für die Warmwasseraufbereitung

2.4 Brennstoffe für Einzelheizungen

2.5 Heizkostenabrechnungen

- 2.5.1 Nachzahlungen von Heizkosten
- 2.5.2 Guthaben aus Heizkostenabrechnungen

3. § 22 Abs. 3 SGB II – Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten und Mietkaution

3.1 Zustimmung zum Umzug

- 3.1.1 Jugendliche bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres

3.2 Wohnungsbeschaffungskosten

3.3 Umzugskosten einschließlich Renovierung

3.4 Mietkautionen und Genossenschaftsanteile

- 3.4.1 Darlehen
- 3.4.2 Rückzahlung der Darlehen

Anlagen

- 1 Muster- Mietbescheinigung
- 2 Muster- Rentabilitätsberechnung
- 3 Musterbewilligungsbescheid- Darlehen gemäß § 22 SGB II

1. Kosten der Unterkunft

Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 werden Leistungen für die Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

1.1 Arten der Unterkunftskosten

1.1.1 Miete

Zu den laufenden Kosten für die Unterkunft zählt bei Bewohnerinnen/ Bewohnern von Mietwohnungen grundsätzlich nur die vereinbarte „Kaltmiete“ (Grundmiete + Neben- bzw. Betriebskosten **ohne** Heizkosten).

Neben- bzw. Betriebskosten sind lt. Betriebskostenverordnung Kosten, die dem/ der Eigentümer/ in (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum (Erbbaurecht) am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.

Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Ausgaben:

- laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuern) sowie Kosten
- der Wasserversorgung
- der Entwässerung
- des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschl. der Abgasanlage; Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten
- des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
- des Betriebs des Personen- und Lastenaufzugs
- der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- der Gartenpflege
- der Beleuchtung (Außenbeleuchtung und Beleuchtung der von den Bewohner/ innen gemeinsam benutzten Gebäudeteilen)
- der Schornsteinreinigung
- der Sach- und Haftpflichtversicherung
- für den Hauswart
- des Betriebs der Gemeinschafts- Antennenanlage
- des Betriebs der Einrichtung für Wäschepflege.

Diese Aufzählung ist nicht abschließend; weitere Einzelheiten zu den Betriebskosten sind § 2 der Betriebskostenverordnung zu entnehmen.

Nicht zu den Unterkunftskosten gehören Aufwendungen für Kochfeuerung und Warmwasserversorgung. Sie sind mit der Regelleistung abgegolten.

Garage/ Einstellplatz

Die Kosten für eine Garage oder einen Einstellplatz zählen grundsätzlich nicht zu den Unterkunftskosten. Sie sind daher nicht als Bedarf i.S.d. § 22 Abs. 1 SGB II anzuerkennen und demzufolge bei den zu übernehmenden Unterkunftskosten herauszurechnen.

1.1.2 Untermiete

Aufwendungen für möblierte Zimmer können nur insoweit als angemessene Kosten der Unterkunft angesehen werden, soweit es sich um die Abgeltung des reinen Raumbedarfs handelt und das vereinbarte Entgelt ortsüblich ist.

1.1.3 Eigenheim/ Eigentumswohnung

Grundsätzlich sind bei einer Eigentumswohnung 120 m² bei einem Eigenheim 130 m² Wohnfläche mit einer Grundstücksfläche von 500 m² in Städten und mit einer Grundstücksfläche von 800 m² im ländlichen Bereich angemessen.

Bewohnt/ bewohnen der/ die Hilfebedürftigen (HB) ein geschütztes Eigenheim i.S.d. § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II werden seine/ ihre Unterhalts- und Heizkosten in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen übernommen, soweit diese angemessen sind und während der Zeit der Hilfeberechtigung (ggf. verteilt auf jeweils 12 Monate) lt. Nachweis tatsächlich entstehen.

Insbesondere sind folgende Kosten anzuerkennen und auf entsprechende Monatsbeträge umzurechnen bzw. alternativ zum Zeitpunkt des tatsächlichen Bedarfs (d.h. im Fälligkeitsmonat) zu berücksichtigen:

- übliche Neben- bzw. Betriebskosten entsprechend den Mietwohnungen (s.Ziff. 1.1.1)
- Schuldzinsen und dauernde Lasten (z.B. Erbbauzinsen), soweit sie mit dem Gebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen

Zinsen sind in nachgewiesener Höhe zu übernehmen, soweit der Zinssatz einen angemessenen Umfang nicht übersteigt. Als Orientierungshilfe für die Angemessenheit kann der Zinssatz für Baudarlehen der öffentlichen und privaten Kreditinstitute zum Zeitpunkt der Aufnahme des Kredites zugrunde gelegt werden. Es sind nur Zinsen für Darlehen zu berücksichtigen, die mit der Errichtung, der Instandhaltung und der Modernisierung des Hauses in unmittelbarem Zusammenhang stehen.

Ist aus dem Darlehensvertrag nicht eindeutig erkennbar, wofür der Kredit aufgenommen wurde, hat der HB schriftlich eine entsprechende Erklärung abzugeben.

Angemessene Aufwendungen

Als Maßstab für die angemessenen Aufwendungen eines Eigenheims kann lt. Urteil des Verwaltungsgerichtshofes (VGH) Baden- Württemberg vom 21.03.1996 die den Familienverhältnissen entsprechende angemessene Wohnungsmiete gelten. Somit sind die Unterhaltskosten von Bewohner/ innen eines geschützten Eigenheimes angemessen, wenn die o.g. Schuldzinsen und dauernden Lasten die Höhe der nach Ziff. 1.2.1 abstrakt ermittelte angemessene Miethöchstgrenze (Grundmiete) nicht überschreiten.

Beispiel:

Zwei HB (Bedarfsgemeinschaft) leben in der Stadt Vetschau und bewohnen ein geschütztes Einfamilienhaus. Die monatlichen Schuldzinsen betragen 280 €. Die abstrakt ermittelte angemessene Miethöchstgrenze (Grundmiete) beträgt:

$$65 \text{ m}^2 \times 4,50 \text{ € (Grundmiete für Vetschau)} = 292,50 \text{ €}$$

Die Höhe der Schuldzinsen von 280 € liegt noch unter der angemessenen Miethöchstgrenze von 292,50 €, so dass eine Übernahme gerechtfertigt ist.

Sind die Aufwendungen angemessen, sind die o.g. Betriebskosten in tatsächlicher Höhe zu übernehmen (s. Ziff. 1.1.1 und 1.2.3).

Nicht angemessene Aufwendungen

Sind die Aufwendungen jedoch unangemessen hoch, sind diese in der Regel **längstens für sechs Monate** zu übernehmen (§ 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II). Der/ die HB haben Bemühungen anzustreben, die Aufwendungen in geeigneter Form zu senken. Das kann z.B. durch Vermieten oder auf andere Weise (z.B. durch Verlängerung der Laufzeit des Kredites, Umschuldung) erfolgen. Diese Bemühungen hat/ haben der/ die HB nachzuweisen (Wohnungsinserate; Vorsprache bei der jeweiligen kreditgebenden Bank usw.)

Solange eine Senkung der Aufwendungen aus objektiven Gründen nicht möglich oder aus subjektiven Gründen nicht zumutbar ist, sind die unangemessenen Aufwendungen weiter in tatsächlicher Höhe zu übernehmen.

Weigert/ n sich der/ die HB, die ihm möglichen und zumutbaren Mittel zur Verringerung unangemessener Aufwendungen einzusetzen, entfällt die Privilegierung des § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II. Der/ die HB kann/ können dann nur noch die Übernahme der angemessenen Aufwendungen beanspruchen, denn der Verwertungsschutz des Wohneigentums macht eine Kostensenkung durch Wohnungswechsel indes nicht stets und unabhängig von den Umständen des Einzelfalls mit der Folge von vornherein unzumutbar, dass Überschreitungen der Angemessenheitsgrenze dauerhaft hinzunehmen wären.

Tilgungsbeträge

Die Übernahme von Tilgungsbeträgen für Darlehen, die zum Bau, Erwerb oder Modernisierung eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung aufgenommen worden sind, können wegen ihres vermögensbildenden Charakters nicht als Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden.

Erhaltungsaufwendungen

Erhaltungsaufwendungen (EAW) umfassen Ausgaben für die Instandsetzung und Instandhaltung, nicht jedoch die Ausgaben für Verbesserungen.

EAW bei selbstgenutztem Wohneigentum rechnen zu dem Zeitpunkt und in dem Umfang, in dem sie für den Substanzerhalt oder die Sicherung der Benutzbarkeit erforderlich sind, zu den Unterkunftskosten. Diese sind von den grundsätzlich nicht umfassten wertsteigernden Erneuerungsmaßnahmen abzugrenzen (Hessischer VGH, Entscheidung v. 19.10.1993- Az.: 9 UE 1430/ 90).

Der EAW, der ein besonderer Unterkunftsbedarf ist, ist **auf Antrag** durch eine einmalige Leistung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu decken. Dies gilt nicht für Reparatur- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen, deren Kosten durch zweckbezogene Leistungen Dritter (z.B. Leistung der Brandschutzversicherung o.a. Versicherungen) gedeckt sind (Bayerischer VGH, Beschluss v. 01.06.2005- Az.: S 23 AS 312/ 04 ER).

Instandsetzungsaufwendungen sind als Teil der Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II **als Zuschuss** zu gewähren. Zu ihnen können z.B. die Neueindeckung eines durch nicht versicherte Sturmschäden zerstörten Daches oder Reparaturarbeiten an der Heizungsanlage gehören.

Für die Übernahme der Kosten der Erhaltungsmaßnahme ist es grundsätzlich erforderlich, dass der HB **mindestens drei Kostenvoranschläge** von entsprechenden Firmen vorlegt. Das kostengünstigste Angebot ist anzuerkennen.

Der Landkreis OSL als zuständiger Grundsicherungsträger für die Leistungen der Kosten der Unterkunft kann die Notwendigkeit und den Umfang der Erhaltungsarbeiten durch Dritte (z.B. verwaltungsinterne Bauabteilung; Sachverständige) zur Vermeidung unnötiger Erstattungs- aufwendungen prüfen lassen. Aus diesem Grund sind Erhaltungsarbeiten **ab einem Wert von 3.000 €** durch Zustimmung des Landkreises OSL abhängig. Hierzu sind alle damit verbundenen Unterlagen (Antrag, Kostenvoranschläge ect.) dem Landkreis einzureichen.

EWA können **nur für HB**, die Leistungen nach den Bestimmungen des SGB II erhalten, im Rahmen der Unterkunftskosten übernommen werden.

Ausnahme: Wohnungseigentum

Anderes wie oben gilt bei Wohnungseigentum für die nach den Beschlüssen der Eigentü- merversammlung laufend zu leistenden Zahlungen für die Gebäudeinstandhaltungsrücklage. Diese ist nach Vorlage eines entsprechenden Nachweises in tatsächlicher Höhe monatlich i.R.d. Unterkunftskosten zu übernehmen.

1.1.4 Obdachlosenunterkünfte/ Übergangswohnungen

Die für Obdachlosenunterkünfte oder andere durch die Ordnungsbehörden in Anspruch ge- nommenen Wohnungen zu entrichtende Nutzungsentgelte sind als Kosten der Unterkunft anzusehen und zu berücksichtigen.

1.2 Angemessenheit der Kosten der Unterkunft

Gemäß § 22 Abs. 1 SGB II sind die Unterkunftskosten in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen sind.

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

1.2.1 Abstrakte Ermittlung der angemessenen Miethöchstgrenze

Maßgeblich für die Höhe der Unterkunftskosten einer Mietwohnung sind im Regelfall die Wohnfläche sowie der Mietzins je Quadratmeter Wohnfläche.

Lt. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 28.04.2005 ist bei der Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten **abstrakt** auf das **Produkt** aus **angemessener Wohnfläche** und **angemessenen Quadratmeterzins** abzustellen (sog. Produktmethode).

Zur Ermittlung der im Einzelfall angemessenen Wohnfläche s. Ziff. 1.2.2, zur Ermittlung des in der Kommune angemessenen Quadratmeterzins s. Ziff. 1.2.3 !

Das Produkt beider Faktoren ergibt die **Höchstgrenze der Grundmiete**, die im Einzelfall als angemessen angesehen werden kann.

Beispiel: 3- Personenhaushalt, wohnhaft in Lauchhammer

$$\text{angemessener Mietzins} = 80 \text{ m}^2 \times 4,25 \text{ €} = 340,00 \text{ €}$$

D.h. unabhängig von Größe und Ausstattung der tatsächlich angemieteten Wohnung eines in Lauchhammer lebenden 3- Personenhaushaltes ist die Unterkunft angemessen, soweit ihre Grundmiete 340,00 € nicht übersteigt. Eine Wohnung mit einer über diesem Betrag liegenden Grundmiete ist- auch wenn sie nur eine Größe von 60 m² hat- unangemessen.

1.2.2 Angemessene Wohnflächenhöchstgrenzen

Für die Feststellung der Wohnflächenhöchstgrenzen wird grundsätzlich § 10 Wohnraumförderungsgesetz (Wohnungsgrößen) zu Grunde gelegt.

Hiernach werden folgende Wohnflächen als Höchstgrenzen anerkannt:

- Alleinstehende: bis zu 50 m²
- Haushalt mit 2 Familienmitgliedern: bis zu 65 m²
- Haushalt mit 3 Familienmitgliedern: bis zu 80 m²
- Haushalt mit 4 Familienmitgliedern: bis zu 90 m²
- für jeden weiteren zum Familienhaushalt rechnenden Angehörigen zusätzlich bis zu 10 m².

Eine Überschreitung der Höchstgrenzen ist nur in besonders gelagerten Einzelfällen, wenn der/ dem HB oder ihren/ seinen Angehörigen wegen dauernder Behinderung (z.B. Rollstuhlfahrer/ in) besonderer Wohnraum (max. 10 m²) zuzubilligen ist, anzuerkennen.

1.2.3 Angemessener Quadratmeterzins

Es ist davon auszugehen, dass sich die Höhe des Mietzinses im Wesentlichen nach dem Wohnungsstandard, d.h. wohnrelevanten Faktoren wie Ausstattung, Alter der Bausubstanz und Wohnlage richtet.

Lt. Urteil des Oberverwaltungsgericht (OVG) Nordrhein Westfalen vom 15.03.2004 ist bei der Beurteilung der Angemessenheit des Mietzinses je Quadratmeter nicht auf den jeweiligen lt. örtlichem Mietspiegel Durchschnitt aller gezahlten Mietpreise, sondern auf die Beträge abzustellen, die bei einfacher bzw. normaler Wohnlage für vergleichbare Wohnungen am Wohnort der/ des HB marktüblich sind.

Regelung für Altfälle

Anerkennung von Mietpreisspannen entsprechend der Mietübersicht des Katasteramtes in den einzelnen Ämtern, amtsfreien Städten und Gemeinden (aktueller Stand: 2004)

Amt, amtsfreie Stadt, Gemeinde	Angemessene Grundmiete pro m ²
Altdöbern	3,50 € - 5,00 €
Calau	4,00 € - 4,80 €
Vetschau	4,00 € - 5,00 €
Lübbenau/ Spreewald	3,80 € - 5,20 €
Großräschen	4,00 € - 4,50 €
Senftenberg	4,10 € - 5,20 €
Lauchhammer	4,00 € - 4,50 €
Schwarzheide	4,00 € - 4,80 €
Ruhland	4,10 € - 4,75 €
Ortrand	4,00 € - 4,80 €
Schipkau	3,50 € - 4,70 €

Im Vergleich zur bisherigen Regelung ist die Aufteilung der Mietpreisspannen nach Regionen neu. Nach dieser Tabelle ist nach Ausübung des Ermessens im Einzelfall die jeweilige Nettokaltmiete innerhalb der „von bis“ Spannen anzuerkennen. Die Anwendung der Mietpreisspannen gilt lediglich für die Altfälle. In Fällen, bei denen die Kaltmiete bis zum Höchstbetrag der jeweiligen Region bereits anerkannt wurde, sind folglich dann Umzüge vermeidbar. Insbesondere sind in den Städten Lübbenau und Senftenberg Umzüge vermeidbar, da hier die Obergrenzen bei 5,20 € liegen.

Die Anwendung der Mietpreisspannen für die Altfälle gilt befristet bis zum **30.06.2008** (längstens im Einzelfall für **2 Jahre**).

Die Übergangsregelung von 2 Jahren gilt nicht grundsätzlich für jeden einzelnen Altfall. Mit der Neuregelung der Mietpreisspannen wäre es durchaus möglich, dass z.B. für einen Mieter mit einer Wohnung in Großräschen eine höhere Nettokaltmiete (bisher 5,20 €) anerkannt wurde und ab 01.07.2006 durch die Neuregelung der Mietpreisspannen nach Regionen der Höchstbetrag bei 4,50 € liegt. Umzüge sind folglich nicht auszuschließen.

Regelung für Neufälle

Anerkennung einer durchschnittlichen Grundmiete der jeweiligen Ämter, amtsfreien Städte und Gemeinden

Amt, amtsfreie Stadt, Gemeinde	Durchschnittliche Grundmiete
Altdöbern	4,25 €
Calau	4,40 €
Vetschau	4,50 €
Lübbenau/ Spree-wald	4,70 €
Großräschen	4,25 €
Senftenberg	4,70 €
Lauchhammer	4,25 €
Schwarzheide	4,40 €
Ruhland	4,43 €
Ortrand	4,40 €
Schipkau	4,10 €

Nach dieser Tabelle wird bei Neufällen die Durchschnittsgrundmiete als **Angemessenheits-höchstgrenze** zu Grunde gelegt.

Bei den Neufällen ab 01.07.2006 kommt die durchschnittliche Grundmiete je Amt bzw. amt-freie Stadt oder Gemeinde als Obergrenze der anzuerkennenden Kaltmiete zur Anwendung.

Durch die Verwaltung ist jährlich die durchschnittliche Grundmiete der einzelnen Regionen neu zu prüfen und gegebenenfalls der jeweiligen Entwicklung zu den Nettokaltmieten anzupassen und neu festzulegen.

Vergleichsfälle:

Es gibt so genannte Vergleichsfälle, bei denen die Wohnfläche größer ist, aber das Produkt aus Wohnfläche und dem geringeren Kaltmietzins die zulässige Gesamtmiete aus tatsächlicher Fläche und dem Kaltmietzins von 5,20 € fiktiv nicht erreicht werden konnte. Für die Zukunft ist nun ab 01.07.2006 die fiktive Berechnung der anzuerkennenden Miete auf den oberen Betrag der Mietpreisspanne je Region aus der Tabelle mit den Mietpreisspannen zu beschränken. Da die Übergangsregelung nur 2 Jahre gilt ist auf die Durchschnittsgrundmiete zu verweisen.

1.2.4 Neben- bzw. Betriebskosten

Ist die o.g. Grundmiete angemessen, sind die Betriebskosten grundsätzlich in tatsächlicher Höhe zu übernehmen. Die im Mietvertrag festgesetzten Betriebskosten sind in der Regel anzuerkennen, zumal die meisten abzurechnenden Positionen gleichmäßig auf alle Mieter eines Mehrfamilienhauses verteilt werden. Als Orientierung (nicht als feste Größe !) für die Angemessenheit der Betriebskosten könnte 1,00 € pro angemessene Wohnflächenhöchstgrenze (Ziff. 1.2.2) dienen. Sind augenscheinlich zu hohe Betriebskosten auf den Mieter umgelegt worden, ist die Ursache hierfür zu prüfen.

Lediglich die Position **Wasser** ist individuell zu beeinflussen. Sollten sich im Einzelfall konkrete Hinweise auf unwirtschaftliches Verhalten ergeben, weil der Wasserverbrauch überdurchschnittlich vom Üblichen abweicht, wäre die Ursache hierfür genau zu prüfen. So ist ein Durchschnittswert für den Verbrauch von Wasser pro Jahr pro Person von 30- 40 m³ (Kubik) angemessen.

Vorsorgliche Erhöhung der Betriebskosten durch den Vermieter

Betriebskosten, die von Vermietern vorsorglich in Erwartung höherer tatsächlicher Kosten erhöht werden, ohne zurzeit eine genaue Abrechnungsgrundlage vorlegen zu können, sind nicht zu übernehmen.

Eine Abrechnung der höheren Betriebskosten erfolgt nach Prüfung der Angemessenheit mit der Betriebskostenabrechnung im Folgejahr. Dabei ist zu beachten, dass sich die höheren Betriebskosten nicht aus dem Verbrauchsverhalten des Mieters ergeben, sondern aufgrund des steigenden Preisindex bei Gas und Wasser. Infolgedessen ist der Bedarf nach Vorlage der Abrechnung grundsätzlich anzuerkennen.

Die Mieter sind in geeigneter Form zu belehren, den Angeboten der Vermieter zu vorsorglichen Erhöhungen der Betriebskosten nicht zuzustimmen.

Hat der Mieter dennoch der Erhöhung der Betriebskosten aufgrund einer fiktiv berechneten Steigerung durch den Vermieter zugestimmt, sind jedoch auch ohne vorherige Zusicherung unter Berücksichtigung der Prüfung der Angemessenheit ggf. die Kosten zu übernehmen.

Gleiches gilt auch in den Fällen, wenn trotz Belehrung die Zustimmung des Mieters eigens getroffen wurde.

1.2.5 Nicht hilfebedürftige Haushaltsangehörige

Bei der Ermittlung der Wohnflächenhöchstgrenze (s. Ziff. 1.2.2) ist auf die Anzahl der zum Haushalt gehörenden Personen (unabhängig von ihrer Bedürftigkeit) abzustellen.

Leben im Haushalt nicht zur Bedarfsgemeinschaft i.S.d. § 7 Abs. 3 SGB II gehörende Personen (z.B. Verwandte; Personen, die hilfeberechtigt i.S.d. SGB XII oder SGB III sind), so muss grundsätzlich verlangt werden, dass diese den auf sie entfallenden Anteil an den tatsächlichen Kosten der Unterkunft selber tragen.

Bestehen (wirksame) Untermietverhältnisse und sonst rechtlich verbindliche Regelungen, sind diese Kosten maßgeblich. Ansonsten ist eine Aufteilung nach der Kopfzahl unabhängig vom Alter einer jeden Person vorzunehmen, da sich in den meisten Fällen der Wohnungsbedarf nach der Nutzung nicht exakt abgrenzen lässt.

Ist der/ die Hauptmieter/in bzw. Wohnungseigentümer/in ein/e nicht hilfebedürftige/r Haushaltsangehörige/r, ist zu prüfen, ob dem/der HB der Wohnraum ggf. unentgeltlich zur Verfügung gestellt wird und ein Unterkunftsbedarf für ihn/ sie insoweit gar nicht besteht (es wird vom dem/der Leistungsberechtigten kein Unterkunfts-kostenanteil gefordert).

1.3 Unangemessene Unterkunftskosten

Eine unangemessene Wohnung aufgrund der Größe, als auch von den Kosten ist durch einen Wohnungswechsel, durch Vermietung oder durch andere Weise zu reduzieren.

Wird die Wohnung bereits längere Zeit bewohnt, sind zunächst mit Verweis auf § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II die tatsächlichen Unterkunftskosten in voller Höhe zu übernehmen. Gleichzeitig ist die Angemessenheit der Kosten zu prüfen.

Aufforderung der Hilfebedürftigen

Der Hilfebedürftige ist mit Bescheid unter **Fristsetzung von max. 6 Monaten** aufzufordern, sich um eine angemessene Wohnung zu bemühen und hat seine Bemühungen in geeigneter Form nachzuweisen. Es wird erwartet, dass der Hilfebedürftige sich intensiv und ernsthaft um eine angemessene und preisgünstige Wohnung bemüht. Dabei ist es im Regelfall durchaus zuzumuten, die Wohnungssuche auf das gesamte Kreisgebiet auszudehnen. Der Hilfebedürftige muss seine Aktivitäten (Reaktion auf Inserate, Vorsprachen bei Wohnungsbauunternehmen, Wohnungstauschbörse) kontinuierlich nachweisen.

Belehrung der Hilfebedürftigen

Der HB ist schriftlich darüber zu belehren, dass er verpflichtet ist, seine unangemessenen Unterkunftskosten zu senken. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, werden nach Ablauf von 6 Monaten nur noch die angemessenen Kosten der Unterkunft übernommen.

Keine Übernahme unangemessener Unterkunftskosten

Eine Verpflichtung zur Übernahme unangemessener Unterkunftskosten besteht nicht, wenn ein Hilfebedürftiger

1. eine unangemessen teure Wohnung anmietet, ohne zuvor das Job Center davon in Kenntnis zu setzen. Infolge hat er nur Anspruch auf die angemessenen Kosten.
2. trotz vorheriger Ablehnung eine Wohnung mit unangemessen hohen Unterkunftskosten bezieht,
3. einen zumutbaren möglichen Umzug oder sonstige zur Senkung der Kosten mögliche und zumutbare Maßnahmen verweigert,
4. sich trotz Aufforderung in angemessener Frist – in der Regel 6 Monate – nicht um eine angemessene Wohnung bemüht.

Liegen einer der Voraussetzungen der Punkte 1-4 vor, sind nur die **angemessenen Kosten** der Unterkunft zu übernehmen.

Vor Entscheidung des Wohnungswechsels ist die Besonderheit des Einzelfalles zu prüfen. Unter der Voraussetzung, dass

- z.B.
- der HB eine gute Vermittelbarkeit aufweist (Alter, Beruf)
 - zu hohe Umzugskosten im Vergleich zur Kostenreduzierung der neuen Unterkunft entstehen
 - ein zu hoher Sanierungsbedarf in der neuen Wohnung besteht,
 - der HB aufgrund seiner Behinderung eine behindertengerechte Wohnung bewohnt,

ist von einem Wohnungswechsel abzugehen.

1.4 Verfahren

1.4.1 Nachweis der Miete/ Hauslasten

Als Nachweis über die Höhe der Miete einschließlich der umlagefähigen Neben- bzw. Betriebskosten hat der/ die HB den Mietvertrag vorzulegen.

Wenn und soweit aus diesem nicht alle erforderlichen Angaben ersichtlich sind, ist von dem/ der HB zusätzlich die als **Anlage 1** abgedruckte und von der Vermieterin/ Vermieter auszufüllende Mietbescheinigung nachzureichen.

Für die Ermittlung der berücksichtigungsfähigen Hauslasten ist ein Vordruck zu verwenden, der dem Muster nach **Anlage 2** entspricht.

1.4.2 Zahlungsempfänger

In der Regel werden die Kosten der Unterkunft an den Hilfebedürftigen gezahlt. Sie sind jedoch direkt an den Vermieter zu zahlen, wenn nur so eine zweckentsprechende Verwendung sichergestellt werden kann.

Die unmittelbare Zahlung an den Vermieter darf nicht voraussetzungslos erfolgen, sondern nur wenn tatsächlich Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Hilfebedürftige die Leistungen nicht für Unterkunft und Heizung einsetzen wird. Dies gilt einerseits insbesondere, wenn der Hilfebedürftige in der Vergangenheit bereits Mietschuldner war.

Dies kann aber auch dann gelten, wenn prognostisch damit gerechnet werden kann, dass zukünftig eine ordnungsgemäße Verwendung nicht erfolgen wird. Anhaltspunkte hierfür können sich z.B. durch die Inanspruchnahme von Leistungen nach § 16 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 SGB

II ergeben. In diesem Fall soll darauf hingewirkt werden, dass der Hilfebedürftige durch entsprechende Erklärung gegenüber dem Job Center der Überweisung an den Vermieter zustimmt.

2. Heizung

Gemäß § 22 Abs. 1 SGB II werden Leistungen für Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Ausnahme hierzu bilden die Kosten für Kochfeuerung bzw. Warmwasseraufbereitung (s. Ziff. 2.3), welche mit den Regelleistungen abgegolten sind.

2.1 Formen der Hilfestellung

Die Aufwendungen für Heizung können auf dreierlei Weise berücksichtigt werden:

- a.) als Teil der Aufwendungen für die Unterkunft, wenn die Heizkosten durch den Mietzins mit abgegolten sind (sog. „Warmmiete“),
- b.) als Beschaffung von Brennstoffen für Einzelheizungen für HB, die selbst für ihren Heizungsbedarf sorgen müssen, oder
- c.) als laufende Leistungen für HB, die monatliche Abschlagzahlungen, in Fällen, in denen die/der HB nicht selbst für seinen/ihren Heizungsbedarf zu sorgen hat und die Heizkosten nicht bereits durch den Mietzins (s. Buchst. a) abgegolten werden. Die häufigsten Anwendungsfälle sind hier die Heizkosten für zentral beheizte Wohnungen und für Wohnungen, die über Leistungs- und Rohrnetze (Gas, Strom, Fernwärme usw.) von Versorgungsunternehmen beheizt werden. Neben den durch Vertrag vereinbarten Abschlagzahlungen auf die Heizkosten sind bei Vorlage der Jahresrechnung auch die nicht durch die monatliche Abschlagzahlung gedeckten Heizkosten zu übernehmen (s. Ziff. 2.5.) soweit sie dem angemessenen Verbrauch entsprechen (s. Ziff. 2.2.).

2.2 Angemessener Verbrauch

Die Angemessenheit der Heizkosten ist in der Praxis schwierig zu prüfen. So schwanken die notwendigen Heizkosten entsprechend dem baulichen Zustand und der Lage der Wohnung (Erd-/Dachgeschoss, Eckwohnung) erheblich, so dass bei gleichem vernünftigen Heizverhalten trotzdem erheblich unterschiedliche Kosten anfallen können.

Der angemessene Umfang der Heizkosten muss der Besonderheit des Einzelfalles entsprechen. Diese ist durch Pauschalen schwer zu erfassen. Höchstwerte können Anhaltspunkte sein. Die Angemessenheit kann letztlich nur auf der Basis der konkreten Voraussetzungen jedes einzelnen Haushalts festgesetzt werden.

Dennoch sind bei überdurchschnittlicher Inanspruchnahme der Heizung - insbesondere, wenn konkrete Anhaltspunkte für unvernünftiges Heizverhalten vorliegen - Leistungen hierfür nur in einer Höhe zu gewähren, wie sie einem angemessenen Verbrauch entsprechen.

Heizkosten – einschließlich der Berücksichtigung der Warmwasserkosten – sind angemessen, wenn sie insgesamt (Pauschale und Nachzahlung) einen Betrag in Höhe von **1,20 € je m² im Monat** nicht überschreiten. Soweit die Wohnung angemessen i.S.d. Ziff. 1.2.1 bzw. das Eigenheim geschützt im Sinne d. § 12 Abs. 3 SGB II (s. Ziff. 1.1.3) ist, sind hierbei die Wohnflächenhöchstgrenzen (Ziff. 1.2.2) zugrunde zu legen.

Ausnahme: Eigenheimbesitzer/ innen

Die o.g. Wohnflächenhöchstgrenze kann bei Eigenheimbesitzer /innen **bis zur Höhe** der tatsächlichen Wohnfläche überschritten werden, wenn die Heizkosten ansonsten nachweislich nicht angemessen gedeckt werden können.

Bereits mit dem Bewilligungsbescheid ist auf die Notwendigkeit des sparsamen Umgangs mit Heizenergie hinzuweisen.

Bei erstmaliger Überschreitung sind die HB auf das Erfordernis wirtschaftlichen Verhaltens hinzuweisen. Bei fortlaufendem unwirtschaftlichen Verhaltens werden nur die angemessenen Kosten anerkannt (siehe auch Belehrungspflicht unter 3.1.3.).

Zusätzliche Heizkosten können anerkannt werden, wenn sie durch das Vorliegen einer Krankheit oder einer Behinderung begründet sind. Auch der jeweilige bauliche Zustand und die Lage der Wohnung (Erd-/ Dachgeschoß) sind bei der Entscheidung zu berücksichtigen. Die Gründe sind aktenkundig zu machen.

Soweit nicht alle Haushaltsangehörigen hilferechtigt nach dem SGB II sind, ist der anteilige Heizkostenbedarf (Kopfzahl) der Berechnung der Heizungsbeihilfe zugrunde zu legen.

2.3 Kosten für die Warmwasseraufbereitung

Nicht zu den Heizkosten nach Ziff. 2.1 gehören die Kosten für die Warmwasseraufbereitung, wenn sie über die Zentralheizungsanlage vorgenommen wird. Die Kosten für die Warmwasserbereitung sind mit den Regelleistungen § 20 SGB II abgegolten.

Sofern eine besondere Abrechnung der Kosten für die Bereitstellung von Warmwasser nicht vorgenommen wird, ist hierfür in analoger Anwendung der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Wasserkosten ein Anteil von 0,20 € je qm Wohnfläche zu Grunde zulegen.

Dieser Betrag für die Warmwasseraufbereitung ist bei der Berechnung der Heizkosten grundsätzlich heraus zurechnen.

2.4 Brennstoffe für Einzelheizungen

Die Beschaffung von Brennstoffen für Einzelheizungen ist vor allem notwendig, wenn die Wohnung mit Kohle oder Öl beheizt wird, etwa mit einer Etagenheizung oder mit Öfen (Ziff. 2.1 b).

Die Heizungskosten werden in einer **monatlichen Summe entsprechend der Ziffer 2.2** an den HB gezahlt.

Die Beträge für feste Brennstoffe sind Richtwerte. Gründe für einen höheren Bedarf können unter anderen sein: besonders langer, kalter Winter, hohe Preise, Kleinkinder, Pflegebedürftigkeit etc.

Eine Aufstockung des Brennstoffbedarfs kann in besonderen Einzelfällen erforderlich werden bei Krankheit des HB, besonders schlechten Wohnverhältnissen (wie feuchte Wohnung, Baracke, ungünstige Heizverhältnisse) sowie überdurchschnittlicher Kälte im Laufe des Winters. Die Entscheidung ist aktenkundig zu begründen.

Ausnahme: Heizkosten als Sachleistung

In Fällen, in denen offenkundig oder zu befürchten ist, dass die Heizungsbeihilfe nicht zweckentsprechend verwendet wird, ist eine Kostenübernahmeerklärung an den jeweiligen Lieferer zu übergeben und die Rechnung direkt vom Job Center zu begleichen. Hier gelten auch die Angemessenheitskriterien unter Ziff. 2.2.

2.5 Heizkostenabrechnungen

In den Fällen, in denen monatliche Abschlagzahlungen entrichtet werden (s. Ziff. 2.1. zu Buchst. c.) erhält der /die Mieter nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes die konkrete Heizkostenabrechnung (Guthaben oder Nachforderung).

2.5.1 Nachzahlung von Heizkosten

Eine nach Ablauf der Heizperiode von den Vermietern geforderte Nachzahlung von Heizkosten ist abzüglich der ggf. enthaltenen Kosten für die Warmwasserbereitung (s. Ziff. 2.3.) zu übernehmen, wenn im Zeitpunkt der Nachforderung die Voraussetzungen für die Gewährung von Leistungen nach dem SGB II vorliegen. Die Übernahme der Nachzahlung von Heizkosten erfolgt in der Rechnungslegungsfrist mit vorgelegter Rechnung. Ist die Frist der Übernahme der Rechnung abgelaufen, wäre nur gemäß § 22 Abs. 5 SGB II - zur Behebung einer vergleichbaren Notlage - ein Darlehen zu gewähren. Diese Voraussetzung dürfte bei der Nachzahlung von Heizkosten nicht vorliegen (fristlose Kündigung der Wohnung).

Nach der Übernahme der Nachzahlung entsprechend der Frist der Rechnungslegung ist der Hilfebedürftige zu belehren, zukünftig mit seinen Heizkosten sparsam umzugehen. Als Nachweis der Belehrung ist ein Merkblatt vom HB zu unterzeichnen. Eine weitere Übernahme der Nachzahlungen von unangemessenen Heizkosten kann im Folgejahr nur erfolgen, wenn sie begründet und gerechtfertigt ist. Hier ist im Einzelfall eine Prüfung vorzunehmen.

2.5.2 Guthaben aus Heizkostenabrechnungen

Ein **Guthaben** aus Heizkostenabrechnungen und / oder Betriebskostenabrechnungen ist grundsätzlich zur Deckung eines Bedarfs im Zuflussmonat bestimmt und insofern gemäß § 19 Satz 2 SGB II als **zweckgebundene Einnahme** auf die Kosten der Unterkunft anzurechnen, soweit es tatsächlich zufließt.

In der Praxis wird ein Heizkostenguthaben in der Regel von der/ dem Vermieter/ in mit bestehenden Mietforderungen verrechnet. Es reduziert somit von vornherein den Bedarf an Unterkunftskosten im Verrechnungsmonat.

Wird das Heizkostenguthaben jedoch dem Mieter ausgezahlt, ist es in der Form als zweckgebundene Einnahme zu berücksichtigen, dass es den Bedarf an Unterkunftskosten reduziert.

Übersteigt das Einkommen im Monat des Zuflusses des Heizguthabens den monatlichen Grundsicherungsbedarf, ist das Guthaben im Zuflussmonat sowie auf mehrere Folgemonate so aufzuteilen bzw. so anzurechnen, dass weiterhin Hilfebedürftigkeit besteht.

3. § 22 Abs. 3 SGB II- Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten und Mietkautionen

Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkautionen und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch das Job Center übernommen werden. Über die Gewährung der Hilfe ist nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden. Die Ermessensentscheidung ist im Bescheid ausdrücklich zu begründen (§ 35 Abs. 1 SGB X).

3.1 Zustimmung zum Umzug

Gemäß § 22 Abs. 2 SGB II soll die/ der HB **vor Abschluss eines Vertrages** über eine neue Unterkunft das zuständige Job Center in Kenntnis setzen. Das Job Center hat dem Umzug zuzustimmen, wenn der **Umzug erforderlich** ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft **angemessen** sind.

Eine Hilfe kommt grundsätzlich nur in Betracht,

- wenn die Notwendigkeit des Bezuges einer neuen Wohnung anzuerkennen ist,
- wenn der Umzug durch das Job Center veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und
- wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

Aus anderen Gründen ist der Umzug notwendig, wenn er erforderlich im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 2 SGB II ist.

Andere Gründe liegen z.B. in Fällen vor, in denen Hilfebedürftige bisher in keiner Wohnung wohnten, wie z.B. der Personenkreis der Spätaussiedler, Obdachlosen und der Nichtsesshaften.

Eine Anerkennung der Notwendigkeit des Umzuges wäre z.B. eine unzureichende bisherige Unterbringung aufgrund der Personenzahl der Haushaltsgemeinschaft und der Erhalt einer preisgünstigeren Wohnung. Soziale Gründe müssen den Einsatz öffentlicher Mittel rechtfertigen.

3.1.1 Jugendliche bis zur Vollendung des 25.Lebensjahres

Sofern Personen, die das 25.Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden ihnen Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25.Lebensjahres nur erbracht, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat (§ 22 Abs. 2a Satz 1 SGB II).

Gemäß § 22 Abs. 2 a Satz 2 SGB II ist der kommunale Träger zur Zusicherung verpflichtet, wenn

1. der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann,

2. der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
3. ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

Vom Erfordernis der Zusicherung kann abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen (§ 22 Abs. 2 a Satz 3 SGB II).

Handelt es sich um schwerwiegende soziale Gründe, sollte dem Jugendamt der Fall bekannt sein. Ein entsprechender Nachweis ist dann in der Akte zu führen.

Ähnlich schwerwiegende und wichtige Gründe, die anerkannt werden, sind zu begründen und aktenkundig zu machen. Dabei kann es sich jedoch nicht um Gründe handeln, die sich darauf stützen, dass ein Jugendlicher mit den allgemein üblichen Alltagsproblemen (Streitigkeiten mit den Eltern; sich nicht unterordnen können) in der Familie nicht zurecht kommt.

3.2 Wohnungsbeschaffungskosten

Zu den Wohnungsbeschaffungskosten zählen Aufwendungen, die mit dem Finden und der Anmietung einer Wohnung verbunden sind, wie beispielsweise eine Maklercourtage, die durch den Umzug übergangsweise entstehenden doppelten Mietbelastungen und die Kosten für eine Wohnungsbesichtigung. Wohnungsbeschaffungskosten können nur übernommen werden, soweit sie **notwendig und unumgänglich** sind.

In begründeten Fällen können Geschäftsanteile von Wohnungsgenossenschaften übernommen werden. Wohnungsgenossenschaften verlangen bei Abschluss eines Mietvertrages, dass ein Genossenschaftsanteil gezahlt wird, wenn der zukünftige Mieter noch nicht Mitglied ist. Ist der Wohnbedarf unabweisbar und steht eine andere Wohnung nicht zur Verfügung, kann ein Genossenschaftsanteil entsprechend der Regelung unter Ziff. 3.4 übernommen werden.

3.3 Umzugskosten einschließlich Renovierung

Zu den Umzugskosten gehört der Transport des Hausrates. Kosten für das Packen des Hausrates können nur bei vorliegenden Behinderungen oder Krankheiten übernommen werden.

Grundsätzlich ist anzustreben, dass ein Hilfebedürftiger den Umzug mit Nachbarschafts-, Bekannten- bzw. Verwandtenhilfe selbst durchzuführen hat, ansonsten hat er von verschiedenen Spediteuren, Transportfirmen Kostenvoranschläge vorzulegen. In der Regel geht man von **3 Kostenvoranschlägen** aus, wobei das günstigste Angebot gewählt wird.

Zu den Umzugskosten gehören auch die Kosten für eine wegen des Umzugs erforderliche **Renovierung** der neuen Wohnung, wenn das Jobcenter dem Umzug entsprechend der Regelung nach Ziff. 3.1 zugestimmt hat.

In der Regel sind pauschal **3,00 € pro m² Wohnflächenhöchstgrenze** (Ziff. 1.2.2) angemessen. Eine darüber hinaus gehende Kostenübernahme in begründeten Einzelfällen ist aktenkundig zu machen.

3.4 Mietkautionen und Genossenschaftsanteile

Mietkaution ist eine Sicherheitsleistung gemäß § 550 b BGB. Mietkautionen, die bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Vermieter zu erstatten sind, können grundsätzlich nur in Form des Darlehens gewährt werden.

Der Anspruch auf Übernahme einer Mietkaution kann grundsätzlich nur in Fällen begründet werden, in denen sowohl der Auszug aus der bisherigen als auch der Einzug in die neue Wohnung notwendig ist.

Darüber hinaus kann eine Mietkaution dann übernommen werden, wenn der Hilfebedürftige sie nicht aus eigenen Mitteln leisten kann und die Überlassung der Wohnung von der Kautionszahlung abhängig gemacht wird. Beahlt dagegen der Hilfebedürftige die vom Vermieter geforderte Kautionszahlung, so ist eine Notlage in der Regel nicht mehr vorhanden.

Bei Antragstellung auf Gewährung eines Darlehens für eine Mietkaution ist des Weiteren zu prüfen, ob anderer geeigneter Wohnraum ohne Kautionszahlung vorhanden ist.

Beantragt ein Hilfebedürftiger die Übernahme einer Mietkaution, hat aber gleichzeitig noch Anspruch auf Rückerstattung seiner aus eigenen Mitteln für die alte Wohnung hinterlegten Kautionszahlung, ist ihm unter den o.g. Voraussetzungen – die Kautionszahlung für eine neue Wohnung nur in Höhe des offenen Betrages zu gewähren. Bei Erhalt der für die alte Wohnung hinterlegten Kautionszahlung, ist diese unverzüglich zur Tilgung des für die neue Wohnung gewährten Kautionsdarlehens einzusetzen.

Nach § 550 b BGB darf die Sicherheitsleistung das 3-fache der monatlichen Grundmiete (ohne Nebenkosten) nicht übersteigen.

Die Sicherheitsleistung ist auf das Kautionskonto, nach Vorlage der Abtretungserklärung und der Vorlage des Einzahlungsbeleges des Vermieters zur Mietkaution, einzuzahlen. Wegen der Zinsen muss der Hilfebedürftige einen Freistellungsauftrag erteilen.

Die zu zahlende Kautionszahlung kann nicht in Einzelbeträge (Anteilsbeträge) getrennt werden. Zur Übernahme der vollen Kautionszahlung ist derjenige Leistungsträger verpflichtet, der für den Hauptmieter entsprechende Leistungen erbringt. Sind mehrere Hauptmieter vorhanden, bei denen einem Mieter Leistungen nach dem SGB II und dem anderen Leistungen nach dem SGB XII gewährt werden, so ist aufgrund des Vorrangs der Leistungen nach dem SGB II die Mietkaution durch das Job Center zu tragen.

Der Mietkaution insoweit gleichzusetzen sind bei Genossenschaftswohnungen der Erwerb von Pflichtanteilen an einer Wohnungsbaugenossenschaft (Genossenschaftsanteile). Diese sind daher auch nur als Darlehen zu übernehmen.

3.4.1 Darlehen

Das Darlehen ist in Form eines einseitigen Verwaltungsaktes einschließlich der Modalitäten der Rückzahlung zu regeln. Im Darlehensbescheid sind die Rückzahlungsverpflichtungen zu definieren (z.B. ausreichendes Einkommen, Erlangung von Vermögen, sofortige Fälligkeit bei unrichtigen Angaben, siehe dazu auch Muster - Abtretungserklärung). Wird im Darlehensbescheid ein Termin der Rückzahlung nicht bestimmt, ist ein gesonderter Rückforderungsbescheid erforderlich.

In diesem Rückforderungsbescheid sind die Darlehensbedingungen (Höhe, Fälligkeit, Ratenzahlung, Zahlungstermine, Regelung im Falle des Verzuges) aufzuführen bzw. nochmals aufzuführen.

Die festgesetzte Ratenzahlung des Darlehens beginnt in der Regel im darauf folgenden Monat, frühestens mit Bestandskraft des Bescheides (4 Wochen).

3.4.2 Rückzahlung der Darlehen

Die Rückzahlung der Darlehen wird in der Regel durch monatliche Aufrechnung **in Höhe von bis zu 7 vom Hundert** mit der monatlichen Gesamtregelleistung getilgt. Fällt ein Hilfebedürftiger aus dem laufenden Leistungsbezug des SGB II raus, sind monatliche Ratenzahlungen individuell nach dem Einkommen und Vermögen festzulegen. Die Verjährungsfrist beträgt 30 Jahre nach § 195 BGB. 18.06.15

Im Falle des Todes des Hilfebedürftigen vor vollständiger Rückzahlung des Darlehens ist zu prüfen, ob der Darlehensrest gegenüber den Erben geltend gemacht werden kann und soll; in diesem Falle muss er als Nachlassverbindlichkeit beim Nachlassgericht angemeldet werden. Der Rückzahlungsanspruch verjährt in entsprechender Anwendung des § 195 BGB in 30 Jahren.

Für das Darlehen werden in der Regel keine Zinsen oder andere Kosten erhoben. Zinsen, die durch die Anlegung einer Kautions bzw. der Genossenschaftsanteile erwirtschaftet wurden, stehen dem Darlehensgeber zu, sofern nicht bereits teilweise Rückzahlungen an den Darlehensgeber erfolgt sind.

Die Hilfe ist bei Kautionen auf der Grundlage eines Bescheides nach § 22 Abs. 3 SGB II zu gewähren (s. **Anlage 3**).

Beim Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen steht die Erteilung der Zusicherung im Soll-Ermessen des Job Centers. Sie kann nur in atypischen Einzelfällen verweigert werden.

Die **örtliche Zuständigkeit** für die Erteilung der Zusicherung bestimmt sich nach § 36 Satz 2 SGB II. Entscheidend ist, wo der Leistungsberechtigte zum Zeitpunkt des Entstehens des Bedarfs **seinen gewöhnlichen Aufenthalt** hat.

Für die Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten wird deshalb regelmäßig der Träger am alten Wohnort des Hilfebedürftigen örtlich zuständig sein. Bei Übernahme von Mietkautionen kommt es darauf an, ob diese schon vor Einzug fällig werden.

Verteiler:

Job Center (3 X Geschäftstellen)
Frau Dr. Heise
Frau Körner
SG I-IV
RPA

Hinweis: Die Richtlinie zu § 22 SGB II - Kosten der Unterkunft, ist analog auf das SGB XII anzuwenden. Eine Anpassung zum SGB XII wird erarbeitet.

Durchführung des SGB II – Grundsicherung für Arbeitssuchende

Richtlinie zu § 22 Abs. 5 und 6 SGB II – Mietschulden

1. § 22 Abs. 5 SGB II – Mietschulden

1.1 Personenkreis

1.2 Leistungsarten

1.3 Ermessensentscheidung

1.4 Anspruchsvoraussetzungen

- 1.4.1 Sicherung der Unterkunft
- 1.4.2 Vergleichbare Notlage
- 1.4.3 Gerechtfertigkeit der Hilfe
- 1.4.4 Drohende Wohnungslosigkeit

1.5. Bekannt werden der Hilfebedürftigkeit nach Mitteilung des Gerichts § 22 Abs. 6 SGB II

1.6 Form der Hilfestellung

1.7 Übernahme von Mietschulden inhaftierter Personen

1. § 22 Abs. 5 SGB II- Mietschulden

Sofern Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden, können Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist.

1.1 Personenkreis

Anspruchsberechtigt sind alle Personen, die Leistungen gemäß § 22 Abs. 1 SGB II – Kosten für Unterkunft und Heizung erhalten.

1.2 Leistungsarten

Zu den Leistungen zur Sicherung der Unterkunft gehören alle Maßnahmen, die geeignet sind, den Hilfebedürftige (HB) vor Obdachlosigkeit zu bewahren.

Im einzelnen können insbesondere folgende Hilfearten in Betracht kommen:

- Übernahme von Mietrückständen
- Übernahme rückständiger Zinsleistungen und Tilgungsleistungen zur Abwendung einer Zwangsversteigerung eines nach § 90 Abs. 2 Nr. 5 SGB XII geschützten Hausgrundstückes
- Heizkostennachzahlungen

1.3 Ermessensentscheidung

Nach § 22 Abs. 5 SGB II **können** Schulden nur übernommen werden, wenn dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Liegen die o.g. Voraussetzungen vor, steht die Entscheidung über die Bewilligung der Leistung nach § 22 Abs. 5 SGB II im pflichtgemäßen Ermessen des Trägers der Grundsicherung für Arbeitssuchende.

Dabei ist neben den Umständen des Einzelfalles der HB zur Selbsthilfe zu befähigen sowie seine Eigenständigkeit und Eigenverantwortlichkeit zu stärken. Die Ermessensentscheidung ist im Bescheid ausdrücklich zu begründen.

Droht bei fehlender Schuldentilgung jedoch Wohnungslosigkeit, wird aus der Kann Leistung eine Soll Leistung. Das heißt in diesen Fällen hat der HB aufgrund der erheblichen sozialen Folgen von Obdachlosigkeit i.d.R. einen Anspruch auf Hilfe.

Notwendig ist die Leistung z.B. dann nicht, wenn wiederholt Mietschulden entstehen oder aus anderen Gründen eine erneut begründete Kündigung der Unterkunft zu erwarten ist. Den Träger trifft dann keine Leistungsverpflichtung.

Zu beachten ist, dass die pflichtgemäße Ermessensausübung der vollen gerichtlichen Nachprüfung unterliegt und deshalb ist es zweckmäßig und notwendig, die Gründe der Ermessensausübung schriftlich niederzulegen.

Stand: 01.05.2006 zu § 22 Abs. 5 u. 6 SGB II

1.4 Anspruchsvoraussetzungen

1.4.1 Sicherung der Unterkunft

Der Träger der Grundsicherung für Arbeit kann grundsätzlich nur Schulden zur Sicherung der Unterkunft übernehmen, wenn

- Die Unterkunft aufgrund einer bestehenden miet – bzw. kaufvertraglichen Berechtigung von dem HB tatsächlich genutzt wird; (Ausnahme: HB ist inhaftiert und kann daher seine Wohnung zurzeit gar nicht oder allenfalls während der Zeit des Hafturlaubes nutzen)

und

- durch die einmalige Schuldenübernahme die Unterkunft auf Dauer, also nicht nur vorübergehend, von dem HB erhalten werden kann. Ist trotz der Schuldenübernahme in Zukunft mit neuen Mietschulden und erneuter Kündigung zu rechnen oder eine erneute begründete Kündigung aus anderen Gründen zu erwarten, ist die Sicherung der Unterkunft durch Schuldenübernahme nicht möglich.

Wohnungslosigkeit droht, wenn der Vermieter nach § 543 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BGB die Wohnung wegen der Mietschulden gekündigt hat oder eine Kündigung deswegen konkret in Aussicht steht.

Die Sicherung der Unterkunft setzt voraus, dass diese auch tatsächlich gefährdet ist. Wenn die Wohnung bereits geräumt ist, erlischt der Anspruch auf Übernahme der Mietschulden (OVG Bautzen vom 18.05.1998, FEVS 49/99). Die Sicherung der Unterkunft ist auch in diesem Falle nicht mehr möglich. Dies gilt auch, wenn der Antrag auf Hilfe nach § 22 Abs. 5 SGB II bereits vorher gestellt war. Das Ziel der Hilfe kann in diesem Falle im Nachhinein nicht mehr erreicht werden.

Die Übernahme von Mietschulden trotz Räumung der Wohnung würde entgegen dem Sinn und Zweck der Regelung des § 22 Abs. 5 SGB II lediglich zu einer Befreiung des Hilfesuchenden von wirtschaftlichen Belastungen führen (Beschluss des BVerwG; Urteil vom 30.04.1992).

1.4.2 Vergleichbare Notlage

Wann eine Notlage i.S.d. § 22 Abs. 5 SGB II, die dem (drohenden) Verlust der Unterkunft vergleichbar ist, vorliegt, lässt sich allgemein schwer umschreiben. Der VGH Mannheim (FEVS 44, 160, 166) stellt darauf ab, ob eine Notlage vorliegt, die den „vorhandenen gegenständlichen Existenzbereich“ der HB betrifft.

Bei einer vergleichbaren Notlage im Sinne des § 22 Abs. 5 SGB II handelt es sich nicht um jegliche Notlage aus jeglichem Lebensbereich, sondern nur um eine solche, die sich ihrem Inhalt und Wesen nach mit der Gefährdung der Unterkunft vergleichen lässt. Sie muss den vorhanden gegenständlichen Existenzbereich des HB betreffen. Eine vergleichbare Notlage muss sich also nicht zwingend auf die Unterkunft beziehen; sie soll nur in ihrer Schwere und ihrer Bedeutung vergleichbar sein.

So liegt eine vergleichbare Notlage i.S.d § 22 Abs. 5 SGB II nicht vor bei einer drohenden Sperrung der Elektrizitäts-, Gas- oder Wasserzufuhr durch das Energieversorgungsunternehmen wegen vorhandener Schulden. Bedarfe in Form von Energie und Wasser sind mit dem Regelsatz abgegolten, so dass bei angedrohter Sperrung aufgrund von Schulden nur eine darlehensweise Leistungsgewährung nach § 23 Abs. 1 SGB II in Betracht kommen könnte.

Eine vergleichbare Notlage ist z.B. in der Regel dann gegeben, wenn eine Sperre der Heizungsversorgung wegen vorhandener Schulden oder anderer offener Zahlungsverpflichtungen gegenüber einem Energieversorgungsunternehmen droht oder bereits eingetreten ist 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.

1.4.3 Gerechtfertigkeit der Hilfe

Die Hilfe nach § 22 Abs. 5 SGB II muss gerechtfertigt sein. Dies ist grundsätzlich nur dann der Fall, wenn der Verlust der Unterkunft vom HB nicht selbst beseitigt werden kann (Selbsthilfe). Darüber hinaus sind sowohl Art und Umfang des Bedarfs als auch die Ursachen des Bedarfs zu berücksichtigen.

Vorrang der Selbsthilfe

So sind zunächst die Selbsthilfemöglichkeiten des HB, seine wirtschaftliche Situation und seine Vermögensverhältnisse zu prüfen.

Folgende Selbsthilfemöglichkeiten können z.B. in Betracht kommen:

- Einsatz von geschütztem Barvermögen nach § 12 Abs. 2 Ziff. 1 oder 4 SGB II.
- Hinausschieben der Bedarfsdeckung durch Stundung, Tilgungsstreckung oder ähnlichem. Die Mitarbeiter des Job Centers sollen im Einzelfall darauf hinwirken, dass die Vermieter (Gläubiger) angemessene Ratenzahlungen auf die Rückstände der nachfragenden bzw. hilfebedürftigen Person akzeptieren.
- Einsatz von freibleibenden Einkommensteilen (z.B. Erziehungsgeld, Einkommensfreibetrag)
- Einsatz von Mehrbedarfszuschlägen, die zur Schuldentilgung eingesetzt werden können
- Einsatz eines Kredites von einem Kreditinstitut, soweit der HB diesen zur Beseitigung der Notlage erhält und ohne Gefährdung seines Lebensbedarfes in Anspruch nehmen kann.

Stand: 01.05.2006 zu § 22 Abs. 5 und 6 SGB II

Verfügt die nachfragende bzw. hilfeschende Person über Selbsthilfemöglichkeiten, reichen diese jedoch nicht aus, die Unterkunft zu sichern, ist ggf. nur der fehlende Restbetrag aus Mitteln des Grundsicherungsträger zu übernehmen.

Ausnahmsweise können Leistungen nach § 22 Abs. 5 SGB II trotz Selbsthilfemöglichkeit in Betracht kommen, wenn im Einzelfall die Selbsthilfemittel zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht realisierbar sind bzw. nicht schnell genug realisiert werden können.

Ursachen des Bedarfs

Bei der Entscheidung der Übernahme oder Ablehnung der Mietschulden ist es in Ausübung des Ermessens sachgerecht, auf die Ursachen der Entstehung der Mietschulden einzugehen. Es ist bei einer Ablehnung insbesondere zu berücksichtigen, dass der HB von vornherein entschlossen war, die laufende Miete nicht zu zahlen, weil er davon ausging, der Grundsicherungsträger werde die entstehenden Rückstände eines Tages übernehmen müssen (Beschluss des Hamburgischen OVG vom 02.04.1990).

Auch die Gründe, die zur Gefährdung der Unterkunft oder zu anderweitigen Notlagen geführt haben, sind von Bedeutung. So kann eine Übernahme von Schulden dann nicht gerechtfertigt sein, wenn die Leistung „als positiver Verstärker nicht erwünschten Verhaltens“ wirken würde.

Dies ist z.B. dann der Fall, wenn

- bereits in der Vergangenheit eine Leistung zur Schuldentilgung für den gleichen Zweck erbracht wurde
- der HB sein Einkommen einsetzt, ohne den notwendigen Lebensunterhalt zu sichern,
- der HB die Miete im Vertrauen darauf, dass der Grundsicherungsträger die Schulden übernehmen wird, nicht zahlt

oder

- Mietschulden dadurch entstanden sind, dass der HB trotz Belehrung durch den Grundsicherungsträger in einer unangemessenen teuren Wohnung verblieben bzw. in eine solche verzogen ist und die Differenz zwischen angemessenen und tatsächlichen Kosten nicht aufgebracht hat.

1.4.4 Drohende Wohnungslosigkeit

Wohnungslosigkeit droht einzutreten, wenn die bisher bewohnte Unterkunft aufgrund einer Räumungsklage gefährdet ist, eine andere Wohnung auf dem Markt nicht angemietet werden kann und deshalb eine Unterbringung des HB nur in einer Not- und Obdachlosenunterkunft in Betracht kommt.

Ausnahmsweise kann auch dann eine Schuldenübernahme nach § 22 Abs. 5 SGB II in Betracht kommen, wenn auf dem aktuellen Wohnungsmarkt zwar angemessener Wohnraum zur Verfügung steht, an der Erhaltung der Wohnung aber ein besonderes Interesse besteht.

Stand. 01.05.2006 zu § 22 Abs. 5 und 6 SGB II

Dies ist dann der Fall, wenn der Bedarfs- bzw. Wohngemeinschaft mindestens ein minderjähriges Kind angehört oder die Wohnungsinhaber bzw. sein Ehegatte krank oder behindert ist.

1.5 Bekannt werden der Hilfebedürftigkeit nach Mitteilung des Gerichts

Mitteilungspflichten der Zivilgerichte § 22 Abs. 6 SGB II

Das Einsetzen der Hilfe ist abhängig von der Kenntnis der Bedürftigkeit. Wird die Hilfe von der bedürftigen Person nicht nachgefragt, so gilt als Bekannt werden der Zeitpunkt des Zugangs der gerichtlichen Mitteilung über die Räumungsklage i.S.d. § 22 Abs. 6 SGB II. Nach Eingang dieser Mitteilung gehört es daher zur Amtspflicht des Leistungsträgers zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Bewilligung von Leistungen vorliegen und ob Maßnahmen zum Erhalt der Wohnung zu ergreifen sind.

Nach § 543 Abs. 1 i.V.m. § 543 Abs. 2 Nr. 3 a und 3 b BGB kann der Vermieter außerordentlich fristlos kündigen, wenn der Mieter für 2 aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als 2 Termine erstreckt mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für 2 Monate erreicht.

Gemäß § 569 Abs. 1 i.V.m. § 543 Abs. 2 Nr. 3a und 3b BGB wird die Kündigung dann unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von 2 Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546 a Abs. 1 befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Dies gilt allerdings nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als 2 Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist.

(§ 546 a Abs. 1 BGB: Gibt der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, so kann der Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete oder die Miete verlangen, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist.)

Somit hat der Mieter bzw. der zuständige Grundsicherungsträger die Möglichkeit, innerhalb von 2 Monaten durch Zahlung der rückständigen Miete oder durch Abgabe einer Verpflichtungserklärung die Wohnung zu erhalten.

Macht ein Vermieter trotz Mietschuldenübernahme innerhalb der o.g. Monatsfrist den Verzicht auf Räumung von dem Ausgleich der Anwalts- und Gerichtskosten abhängig, so handelt er rechtswidrig, weil nur der Rückstand von Mietzinsforderungen, nicht aber von sonstigen Forderungen, zur Kündigung und damit zur Räumung berechtigt. Dies gründet sich auf § 554 BGB. Die Übernahme von Gerichts- und Anwaltskosten – als sonstige Forderungen – scheidet in diesem Fall im Rahmen des SGB II aus.

Die Praxis zeigt jedoch, dass in der überwiegenden Anzahl der Fälle die Einhaltung dieser Monatsfrist nicht möglich ist, da die Bürger sehr spät beim Träger vorsprechen (oftmals erst kurz vor Räumung) bzw. die Information durch das Gericht ebenfalls sehr spät erfolgt. Die Abgabe der Verpflichtung des Job Centers zur Mietschuldenübernahme zur Verhinderung der Räumung innerhalb der o.g. Monatsfrist ist in diesen Fällen nicht möglich. Das Ziel, nämlich die Erhaltung der Wohnung, kann in diesen Fällen nur erreicht werden, wenn neben dem Mietrückstand auch die gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten übernommen werden. Hierüber ist ein Nachweis erforderlich.

Stand: 01.05.2006 zu § 22 Abs. 5 und 6 SGB II

Die Information des Gerichts zur Räumungsklage ist unter Beachtung des Sozialgeheimnisses dem jeweiligen Amt als Kopie zu übersenden.

1.6 Form der Hilfestellung

Vor einer Übernahme von Mietrückständen ist grundsätzlich eine Bestätigung des Vermieters einzuholen, dass er bereit ist, das Mietverhältnis fortzusetzen.

Das Job Center kann gemäß § 22 Abs. 5 Mietschulden ausschließlich als Darlehen übernehmen. Die Darlehensgewährung ist einschließlich der Modalitäten der Rückzahlung einseitig durch Verwaltungsakt zu regeln (siehe Richtlinie zu § 22 Abs. 3 SGB II).

Kann der Grundsicherungsträger die Räumung der Wohnung nicht abwenden und in der Familie befinden sich minderjährige Kinder, ist das Jugendamt von der Räumung der Wohnung in Kenntnis zu setzen. Hierzu sollte in gemeinsamer Absprache nach einer Lösung im Interesse der Kinder gesucht werden.

Weiterhin ist in Absprache mit der Kommune, dem Jugendamt und dem Job Center zu prüfen, ob eine Wiedereinweisung in die Wohnung geboten ist. Auf eine Zusammenarbeit mit den vorhandenen Fachstellen zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit bei den Kommunen wird verwiesen.

Sind Mietschulden einer Haushaltsgemeinschaft für HB zu übernehmen, die Anspruch nach dem SGB XII und nach dem SGB II haben, wobei aber nicht beide Personen Mieter der Wohnung sind, ist die gesamte Schuld von dem Träger zu tragen, der Leistungen an den Mieter der Wohnung zahlt.

Sind Mietschulden für HB zu übernehmen, die beide Mieter der Wohnung sind und Leistungen von unterschiedlichen Leistungsträgern erhalten (SGB II und XII), so ist die Mietschuld in zwei gleiche Teile aufzuteilen. Die Leistungsträger haben vor der Bewilligung bzw. der Überweisung der Mietschuld ihre Entscheidung einvernehmlich in gemeinsamer Absprache zu beraten. Bei Wohngemeinschaften mit mehreren Mietern ist analog zu verfahren.

1.7 Übernahme von Mietschulden inhaftierter Personen

Beträgt die Haftstrafe einer inhaftierten Person nicht mehr als 6 Monate, gehört sie weiterhin zum Personenkreis der Berechtigten i.S.d. § 7 Abs. 1 SGB II (S. § 7 Abs. 4 SGB II). Bei längerer Haftdauer (mehr als 6 Monate, incl. Untersuchungshaft) gehört sie zum Kreis der Leistungsberechtigten nach dem SGB XII.

Bei kurzfristigem Freiheitsentzug ist in der Regel davon auszugehen, dass der Erhalt der Wohnung bzw. die Sicherung der Unterkunft im Vordergrund stehen, um Maßnahmen der Resozialisierung eines Haftentlassenen zu unterstützen. Mietschulden können im Einzelfall bei einer Haftstrafe von höchstens 6 Monaten nach § 22 Abs. 5 SGB II in Höhe von bis zu 2 Monatsmieten übernommen werden.

Verteiler:

Job Center (3 X Geschäftstellen)
Frau Dr. Heise
Frau Körner
SG I -IV
RPA

Hinweis: Die Richtlinie zu § 22 SGB II - Kosten der Unterkunft, ist analog für das SGB XII anzuwenden bis eine Anpassung zum SGB XII durch das SG I erarbeitet wird.