
Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Neufassung gültig ab dem 16.06.2014

Inhaltsverzeichnis

I.	ALLGEMEINES	4
II.	UNTERKUNFTSKOSTEN	4
1.	Definition Unterkunft.....	4
1.1	Besondere Wohnverhältnisse	5
1.1.1	Mietverhältnisse unter Verwandten	5
1.1.2	Zweitwohnung	5
1.1.3	Atypische Wohnverhältnisse	6
1.1.4	Übernahmefähige Unterkunftskosten.....	6
1.1.5	Ausgeschlossene Kosten	7
2.	Angemessenheit der Unterkunftskosten (§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB II)	7
2.1	Richtwerte (Abstrakte Angemessenheit) nach der sog. Produkttheorie	8
2.1.1	angemessene Wohnfläche/Quadratmeterzahl (1. Faktor)	9
2.1.2	Angemessener Quadratmeterpreises (2. Faktor) inkl. Einbeziehung der sog. „kalten Betriebskosten“ nach § 2 Betriebskostenverordnung	10
2.1.2.1	Kalte Betriebskosten – Grundsatz.....	10
2.1.2.2	Alternative Bruttokaltmiete	11
2.1.2.3	Abstrakt angemessene Betriebskosten.....	12
2.2	Prüfung des Einzelfalles – konkrete Angemessenheit.....	12
2.2.1	Abweichen vom Richtwert auf Grund von Besonderheiten des Einzelfalles – besondere Lebensumstände.....	12
2.2.2	Abweichen vom Richtwert auf Grund von Wirtschaftlichkeitsaspekten	13
2.2.3	Tatsächliche Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums	14
2.3	Kostensenkungsverfahren und Übernahme unangemessener Unterkunftskosten	15
2.3.1	Allgemeines.....	15
2.3.2	Möglichkeiten zur Kostensenkung.....	15
2.3.3	Unmöglichkeit/Unzumutbarkeit der Kostensenkung	15
2.3.3.1	Unmöglichkeit der Kostensenkung.....	15
2.3.3.2	Zumutbarkeitsprüfung	15
2.3.4	Wirtschaftlichkeitsprüfung	16
2.3.5	Aufforderung zur Senkung der Kosten.....	16
2.3.6	Befristete Übernahme unangemessener Unterkunftskosten	17
2.4	Mieterhöhungen	17
2.4.1	Allgemeines zu Mieterhöhungen	17
2.4.2	Berücksichtigung von Modernisierungskosten bei Mietwohnungen	17
2.4.2.1	Definition von Modernisierung/Abgrenzung zu Instandsetzung bzw. Instandhaltung.....	18
2.4.2.2	Voraussetzungen für eine spätere Umlage der Kosten bzw. Mieterhöhungen.....	18
2.4.2.3	Mietminderungsanspruch während der Modernisierungsmaßnahmen.....	19
3.	Bedarfe für Heizung und Warmwasser	19
3.1	Zentrale Warmwasseraufbereitung	19
3.2	Einheitlicher Betrag für Heizung und den Haushaltsstrom	19
3.3	Angemessenheit der Heizkosten.....	20
3.4	Ermittlungen der Ursachen und weitere Verfahrensweise bei unangemessenen Heizkosten	21
3.4.1	Ermittlung der Ursachen.....	21
3.4.2	Verfahren bei Überschreiten der Nichtprüfungsgrenze.....	22
3.4.2.1	Verfahren bei unangemessenen Heizkosten auf Grund objektiver Faktoren	22

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

3.4.2.2	Verfahren bei unwirtschaftlichem Heizverhalten (subjektive Faktoren)	23
3.5	Selbstversorger	24
III.	EIGENTUMSWOHNUNGEN/EIGENHEIME	26
1.	Allgemeines	26
2.	Unterkunftskosten/Nebenkosten	27
2.1	Vergleichbare Kaltmiete	27
2.2	Vergleichbare Betriebskosten	28
3.	Instandhaltungs- und Renovierungskosten	28
4.	Heizkosten	30
IV.	JAHRESENDABRECHNUNGEN	30
1.	Allgemeines	30
2.	Heiz- und Betriebskosten	30
3.	Nachzahlungen	31
4.	Guthaben	31
V.	VERFAHREN BEI EINEM UMZUG	32
1.	Allgemeines zu Zusicherungen	32
2.	Abschluss eines Neuvertrages	33
2.1	Leistungsberechtigte Personen über 25 Jahren	33
2.2	Leistungsberechtigte Personen unter 25 Jahren (§ 22 Abs. 5 SGB II)	34
2.2.1	Pflicht zur Erteilung der Zusicherung	35
2.2.1.1	Schwerwiegende soziale Gründe oder ähnlich schwerwiegender Grund (§ 22 Abs. 5 S. 2 Nr. 1 und 3 SGB II)	35
2.2.1.2	Zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich (§ 22 Abs. 5 S. 2 Nr. 2 SGB II)	35
2.2.2	Einholung einer Zusicherung entbehrlich	35
2.3	Leistungen anlässlich eines Wohnungswechsels	35
2.3.1	Wohnungsbeschaffungskosten/doppelte Mietzahlungen/ Mietkaution/ Genossenschaftsanteile	36
2.3.2	Umzugskosten	37
2.3.3	Renovierungskosten	38
2.3.3.1	Einzugsrenovierung	38
2.3.3.2	Schönheitsreparaturen, insbesondere Auszugsrenovierung	39
VI.	DIREKTZAHLUNG AN DEN VERMIETER § 22 ABS. 7 SGB II	40
VII.	ÜBERNAHME VON SCHULDEN NACH § 22 ABS. 8 SGB II	41
VIII.	UNTERSTÜTZUNGSLEISTUNGEN BEI STREITIGKEITEN MIT DEM VERMIETER	43
ANLAGE 1	45
	Grundsicherungsrelevante Mietobergrenzen inkl. Betriebskosten im Kreis Gütersloh ab 16.06.2014	
ANLAGE 2	46
	Grundsicherungsrelevante Mietobergrenzen inkl. Betriebskosten im Kreis Gütersloh bis 15.06.2014	
ANLAGE 3	48
	Angemessene jährliche Brennstoffverbräuche – Nichtprüfungsgrenzen in m ² /Jahr	48

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

ANLAGE 4	49
Berechnung des entsprechenden Preises pro kWh/m ² des jeweiligen örtlichen Energieversorgers	49
ANLAGE 5	50
Anteile der Gesamtenergiekosten in den Regelbedarfen	50
ANLAGE 6	51
Orientierungshilfe/Zusammenarbeit mit dem Mieterbund.....	51
ANLAGE 7	52
Gesetzestext zu § 22 SGB II - Bedarfe für Unterkunft und Heizung	52

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

I. Allgemeines

Nach § 22 SGB II werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, dies jedoch nur soweit sie **angemessen** sind.

Grundsatz

Die Ermittlung der regional für den Kreis Gütersloh angemessenen BfU wurde nach der aktuellen Rechtsprechung auf der Grundlage eines überprüfbaren, schlüssigen Konzepts zur Datenerhebung und -auswertung unter Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze vorgenommen. Um diese Anforderungen zu erfüllen, hat der Kreis Gütersloh die Erstellung eines Gutachtens zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen nach SGB II und XII in Auftrag gegeben. Das Ergebnis der Erhebung bildet die Grundlage dieser Fachlichen Anweisung. Aufgrund der hohen Rückmeldequote war es möglich, jede Kommune im Kreisgebiet einzeln und als eigenständigen Vergleichsraum abzubilden.

Schlüssiges Konzept

Die Angemessenheit der Aufwendungen ist an den Besonderheiten des Einzelfalles zu ermitteln. **Bei festgestellten** Überschreitungen der angemessenen Höchstgrenzen ist immer eine **Einzelfallprüfung** vorzunehmen, die ein Abweichen von diesen Regelungen in begründeten Einzelfällen ermöglicht. Weiter besteht in jedem Fall die Notwendigkeit der Einzelfallprüfung, ob ein möglicher Umzug wirtschaftlich ist. Die Regelungen ermöglichen es, soziale Sondersituationen zu berücksichtigen. Dies gilt z.B. für Personen mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen, Behinderungen und Familien mit Kindern.

Prüfung des Einzelfalles

Ergänzende Hinweise sind der Arbeitshilfe des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II zu entnehmen. Die Arbeitshilfe steht zum Download auf der Internetseite des Ministeriums zur Verfügung unter <https://broschueren.nordrheinwestfalendirekt.de/herunterladen/der/datei/arbeitshilfe-bedarfe-fuer-unterkunft-und-heizung-nach-22-sgb-ii/von/arbeitshilfe-bedarfe-fuer-unterkunft-und-heizung-nach-22-sgb-ii/vom/staatskanzlei/1531>.

Hinweise des MAIS NRW

II. Unterkunftskosten

1. Definition Unterkunft

Eine „Unterkunft“ sind alle baulichen Anlagen oder Teile hiervon, die geeignet sind, vor den Auswirkungen der Witterung zu schützen und einen Raum für Privatheit zu gewährleisten. Unterkünfte sind daher neben Mietwohnungen und Eigentumswohnungen oder Eigenheimen insbesondere auch Not- oder Obdachlosenunterkünfte, Frauenhäuser und ggf. Wohnwagen.

Definition einer Unterkunft

Voraussetzung für die Übernahme der Kosten ist aber, dass es sich um eine privat genutzte Unterkunft handelt. Kosten für gewerblich genutzte Räume werden nicht übernommen, auch wenn sich Leistungsberechtigte tagsüber ausschließlich dort aufhalten. Wenn der angemietete Wohnraum so klein ist, dass ein Lagerraum zur angemessenen Unterbringung von persönlichen Gegenständen des Betroffenen erforderlich ist, kann ein Anspruch auf Leistungen für den zusätzlichen Lagerraum bestehen. Die Kosten für die Unterkunft und einen Lagerraum dürfen allerdings in der Gesamtsumme die Angemessenheitsgrenze nicht überschreiten.

Nur Privatunterkünfte

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Da grundsätzlich nur Kosten für den aktuellen Unterkunftsbedarf übernommen werden, ist maßgeblich, ob die Unterkunft tatsächlich genutzt wird. Es kommt nicht auf die Rechtmäßigkeit der Nutzung (beispielsweise fehlende Untermieterlaubnis) und formal vertragliche Verhältnisse an, solange der leistungsberechtigten Person Kosten entstehen.

Tatsächliche Nutzung

Allerdings ist eine Unterkunft dann nicht anzuerkennen, wenn die Nutzung als Wohnraum gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt, die die öffentliche Sicherheit und Ordnung bewahren sollen und auch dem Schutz der Allgemeinheit dienen.

Die tatsächliche Nutzung entfällt bei Abwesenheit nicht, solange der gewöhnliche Aufenthalt (§ 30 SGB Abs. 3 Satz 2 SGB I) unberührt bleibt, also z.B. bei Urlaubsaufenthalten und zeitlich überschaubaren Aufenthalten im Krankenhaus.

Gewöhnlicher Aufenthalt

Bei einer Haftstrafe, auch wenn diese nur kurzzeitig ist, kommt eine Übernahme aufgrund des Leistungsausschlusses nach § 7 Abs. 4 SGB II nur nach dem SGB XII in Betracht. Lebte der Inhaftierte vor der Haft gemeinsam mit weiteren Personen in einer Bedarfsgemeinschaft, entfallen die gesamten Unterkunftskosten nun auf diese. Bei einer längeren Haftstrafe ist dann ggf. ein Kostensenkungsverfahren durchzuführen.

Haftstrafe

1.1 Besondere Wohnverhältnisse

Bei der Prüfung, ob Unterkunftskosten entstehen, ist grundsätzlich ein tatsächlich abgeschlossener Mietvertrag erforderlich. Dieser muss aber nicht zwingend in Schriftform vorliegen (Formfreiheit). In jedem Fall ist aber im Einzelfall ein kritisches Hinterfragen der Ernsthaftigkeit des Mietvertrages geboten.

Mietvertrag

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

Tatsächliche Aufwendungen

Bzgl. der Anwendbarkeit des § 9 Abs. 5 SGB II (sog. Unterhaltsvermutung) wird auf die entsprechende [fachliche Anweisung der BA § 9 SGB II, RZ 9.21 \(Unterhaltsvermutung\)](#) verwiesen.

1.1.1 Mietverhältnisse unter Verwandten

Werden Wohnungen oder Häuser von nahen Angehörigen gemeinsam bewohnt ist zunächst von einer **kopfteiligen Aufteilung der Gesamtkosten** auszugehen.

Mietverhältnisse unter Verwandten

Werden (Unter-)Mietverträge für gemeinsam bewohnten Wohnraum vorgelegt, ist eine dort vereinbarte abweichende Aufteilung der Gesamtkosten nur in Ausnahmefällen unter Prüfung der Angemessenheit und der Individualität des Einzelfalls anzuerkennen (z. B. falls die Wohnverhältnisse bereits vor dem Leistungsbezug nach dem SGB II vorlagen und auch so gelebt werden).

Beziehen sich die (Unter-)Mietverträge auf abgeschlossene Wohneinheiten (z. B. Einliegerwohnungen), ist von den mietvertraglich vereinbarten Kosten auszugehen.

Einliegerwohnungen

1.1.2 Zweitwohnung

Unterkunftskosten können grundsätzlich im Rahmen des § 22 SGB II nur für eine Unterkunft anerkannt werden, auch wenn mehrere Wohnungen genutzt

Zweitwohnung

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

werden (könnten).

Beispiel:

Ein Familienvater nimmt mehrere 100 km von seinem Wohnort entfernt eine Arbeitsstelle an, die eine 6-monatige Probezeit vorsieht. Um seine Familie nicht vor der Festanstellung aus dem bisherigen sozialen Umfeld reißen zu müssen nimmt er sich ein möbliertes Zimmer.

Die Kosten dieses Zimmers können im Rahmen der Einkommensermittlung berücksichtigt werden oder ggf. kommt auch die Übernahme von Kosten aus dem Vermittlungsbudget nach § 16 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 SGB II i.V.m. § 44 SGB III in Betracht (vgl. Dienstanweisung Nr. 1 zu Förderrichtlinien unter I:\Daten\52_AV\allgemein_AV-FM\Förderinstrumentarium).

Ausnahmsweise können jedoch doppelte Mietzahlungen übernommen werden. Dies kann z.B. bei einem vom Jobcenter veranlassten Umzug der Fall sein, wenn für einen Übergangszeitraum Doppelmietzahlungen unvermeidbar sind. Dabei handelt es sich allerdings um Wohnungsbeschaffungs- bzw. Umzugskosten i.S.d. § 22 Abs. 6 SGB II ([siehe Ziffer V 2.3.1](#)) und nicht um BfU und Heizung i.S.d. § 22 Abs. 1 SGB II.

1.1.3 Atypische Wohnverhältnisse

Bei den atypischen Unterkunftsverhältnissen umfassen die tatsächlichen Aufwendungen die (privaten oder öffentlich-rechtlichen) Dritten geschuldeten Aufwendungen für die Deckung des Unterkunftsbedarfs, z. B.:

- Nutzungsentgelt, das nach beendetem Mietverhältnis entsteht, wenn die Mieter in der Wohnung bleiben,
- notwendige Aufwendungen der örtlichen Ordnungsbehörde zur Abwendung drohender Obdachlosigkeit, soweit vom Leistungsberechtigten hierfür Ersatz verlangt wird
- Stellplatzmiete für einen Wohnwagen.

**Nutzungsentgelte,
Obdachlosenunter-
künfte usw.**

1.1.4 Übernahmefähige Unterkunftskosten

Bei Mietobjekten:

- Vertraglich vereinbarter Mietzins (Grundmiete oder Nettokaltmiete)
- Nutzungsentschädigungen (z.B. bei Weiternutzung einer Wohnung nach Ende des Mietvertrages)
- Beiträge bei Genossenschaftswohnungen
- Nebenkosten (kalte Betriebskosten), die gem. § 556 BGB i.V.m. Betriebskostenverordnung auf den Mieter umgelegt werden dürfen
- Kosten des Erhaltungsaufwandes
- Schönheitsreparaturen, soweit sie vertraglich geschuldet sind
- Anschlussgebühren für Kabelfernsehen oder „SAT-Schüssel“ (nur , wenn sie im Mietvertrag fest an die Miete der Wohnung gekoppelt sind und nicht vermieden oder verringert werden können)
- Angemessene Kosten für Unterbringung und Einlagerung von Hausrat und Möbeln

**Regelmäßig
übernahmefähige
Kosten**

Bei selbst bewohntem Wohneigentum:

- übliche Nebenkosten
- Schuldzinsen

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

- Sonstige Abgaben und Steuern (z.B. Grundsteuer, dauernde Lasten, sonstige öffentliche Ausgaben, Erbbauzinsen)
- Kosten für den Erhaltungsaufwand

1.1.5 Ausgeschlossene Kosten

Keine Unterkunftskosten sind solche Bedarfe, die bereits in dem **Regelbedarf** erfasst sind.

Hierzu zählen:

- Haushaltsenergie (Strom) [s. II 3.2](#) und [Anlage 4](#)
- **Schadensersatzansprüche** des Vermieters wegen Beschädigung der Mietsache durch unsachgemäßen und damit vertragswidrigen Gebrauchs, da diese nur aus Anlass des Mietverhältnisses aber nicht für die Unterkunft entstehen. Aufwendungen für **kleinere Reparaturen und Instandhaltungen** sind bereits im Regelbedarf erfasst [vgl. Ziffer V 2.3.3.2](#).

Sind in der Miete derartige Kosten enthalten, müssen diese aus den Unterkunftskosten herausgerechnet werden. Abzustellen ist hierbei auf den tatsächlichen Kostenanteil, soweit dieser ausgewiesen ist. Für den Fall, dass die Kosten nicht ausgewiesen sind, sind die jeweiligen in der Regelleistung enthaltenen Beträge ([s. Anlage 5](#)) zu berücksichtigen.

Die Kosten für

- Garagen- oder Stellplatzmiete,
- Kabelanschluss,
- Möblierung
- Hausreinigung

sind als Bedarfe der Unterkunft (Betriebskosten) nur zu berücksichtigen, wenn die Unterkunft **nicht ohne diese anzumieten** ist und durch den Mietvertrag eine entsprechende Zahlungsverpflichtung entstanden ist. Diese Kosten finden dann lediglich im Rahmen der Angemessenheitsprüfung Berücksichtigung.

Bei Möblierungszuschlägen kann davon ausgegangen werden, dass die leistungsberechtigte Person den Aufwendungen nicht ausweichen kann. Eine unmöblierte Anmietung der Wohnung oder eine gesonderte Kündigung der KÜcheneinrichtung kommt in der Regel nicht in Betracht.¹

2. Angemessenheit der Unterkunftskosten (§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB II)

Die „Angemessenheit“ der Unterkunftskosten ist ein gerichtlich **in vollem Umfang überprüfbarer unbestimmter Rechtsbegriff**, hinsichtlich dessen dem Leistungsträger kein Beurteilungsspielraum zusteht. Der Unterkunftsbedarf ist auf eine nach Ausstattung, Substanz, Zuschnitt und Lage einfache Wohnung der unteren Kategorie gerichtet. Der bisherige Lebensstandard ist unerheblich.

Die Angemessenheit für die Unterkunftsbedarfe (Grundmiete zzgl. kalter Betriebskosten) und für die Heizkosten ist jeweils getrennt zu prüfen.

Auf der ersten Stufe ([vgl. Ziffer 2.1.1](#)) ist die **abstrakte Angemessenheit** anhand der Ermittlung eines Richtwertes festzustellen. Eine Wohnung ist abstrakt angemessen, wenn die Miete inkl. kalter Betriebskosten den Richtwert nicht überschreitet. Die Richtwerte für den Kreis Gütersloh ergeben sich aus der [Anlage 1](#).

**Nicht übernehme-
fähige Kosten**

**Bereits in der Re-
gelleistung enthal-
tene Kosten**

**Ausnahmsweise
Bedarfe der Unter-
kunft soweit miet-
vertraglich verein-
bart**

Angemessenheit

**Ermittlung der
Angemessenheit**

¹ BSG, Urteil vom 07.05.2009, B 14 AS 14/08 R

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Auf der zweiten Stufe ([vgl. Ziffer 2.1.2](#)) wird die **konkrete Angemessenheit** unter Berücksichtigung des Einzelfalles durch Anwendung einer 3-Schritt-Prüfung ermittelt.

2.1 Richtwerte (Abstrakte Angemessenheit) nach der sog. Produkttheorie

Die Richtwerte entsprechend der Anlage 1 wurden für den Kreis im Rahmen des Gutachtens zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen nach SGB II und XII (siehe Ziffer I) u.a. durch eine umfangreiche Mietenniveauerhebung ermittelt. Aufgrund des hohen Rücklaufs der Ergebnisse der Mietenniveauerhebung im Kreis Gütersloh konnte für jede Gemeinde und Wohnraumgrößenklasse einzeln ein abstrakt angemessener Quadratmeterpreis ermittelt werden.

Richtwert

Folgende Ausführungen erläutern das zugrundeliegende Verfahren:

Grundsätzlich hat die Ermittlung der angemessenen Grundmiete (Richtwert) entsprechend der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ([BVerwG vom 28.04.2005 – 5C.15.04](#)) nach der sogenannten **Produkttheorie** zu erfolgen. Danach ergeben sich die angemessenen Kosten aus dem Produkt von angemessener Wohnungsgröße (Quadratmeterzahl) und dem angemessenem Mietzins pro Quadratmeter (Quadratmeterpreis).

Im Rahmen der Produkttheorie kann auch unmittelbar die Angemessenheit der Bruttokaltmiete geprüft werden. Die abstrakt angemessenen kalten Betriebskosten werden zur abstrakt angemessenen Nettokaltmiete hinzuaddiert. Wenn nach der Produkttheorie auch die Summe der beiden Bestandteile als angemessen angesehen werden kann, sind die geltend gemachten Aufwendungen zu übernehmen.

$$\begin{array}{c} \text{abstrakt angemessene Quadratmeterzahl (Wohnungsgröße)} \\ \times \\ \text{abstrakt angemessener Quadratmeterpreis} \\ \text{(Miete zuzüglich kalter Betriebskosten)} \\ = \\ \text{Richtwert (abstrakte Angemessenheit)} \end{array}$$

Der Richtwert für den Mietpreis hat nicht den Charakter einer Pauschale, vielmehr soll er eine **Orientierung** bieten.

Die leistungsberechtigte Person kann zu Gunsten oder zu Lasten eines Kriteriums (z. B. der Wohnungsgröße) abweichen, wenn sie dies bei einem weiteren Kriterium (z. B. dem Mietpreis) ausgleicht. Entscheidend ist allein, dass die individuelle Kostenbelastung nicht über dem Ergebnis des abstrakt angemessenen Richtwertes liegt. Die Leistungsberechtigten haben die Möglichkeit, hohe Betriebskosten mit einer geringen Kaltmiete auszugleichen (oder umgekehrt) und damit mehr Spielraum bei der Auswahl angemessenen Wohnraums.

Beispiel:

Für einen Ein-Personen-Haushalt in Gütersloh ist ein abstrakt angemessener Richtwert von 344 € (50 m² x 6,88 €) festgelegt.

- a) *Wird eine nur 40 m² große Wohnung bewohnt, kann ein Mietzins für die Bruttokaltmiete bis zu einer Grenze von 8,60 EUR/m² anerkannt werden, da die Gesamtmiete den Richtwert von insgesamt 344 € nicht übersteigt.*
- b) *Wird hingegen eine 60 m² große Wohnung bewohnt, ist ein Mietzins für die*

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Bruttokaltmiete bis zu einer Grenze von 5,73 EUR/m² zu berücksichtigen. Auch in diesem Fall ist die Bruttokaltmiete bis zu einer Grenze von 344 € zu übernehmen.

Dabei bestimmt sich der Richtwert nach dem konkreten Wohnort, so dass im Regelfall ein Umzug in eine andere Wohngemeinde auch dann nicht verlangt werden kann, wenn sich dort ein niedrigerer Vergleichsmaßstab ergäbe als am Wohnort, weil Leistungsberechtigten eine Aufgabe ihres sozialen Umfeldes allein aus diesem Grunde grundsätzlich nicht zuzumuten ist. Zur Anwendung des § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II vgl. auch [Kapitel V - Verfahren bei einem Umzug](#)

Umzug in andere Kommune wg. niedriger Richtwerte kann grds. nicht verlangt werden

2.1.1 Angemessene Wohnfläche/Quadratmeterzahl (1. Faktor)

Die abstrakt angemessene Wohnfläche ergibt sich aus Nr. 8.2 Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) zum Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW) - [vgl. Urteil des BSG vom 16.05.2012 \(B 4 AS 109/11 R\)](#). Zur Festlegung der angemessenen Wohnflächen ist auf die Wohnraumgröße für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau abzustellen.

Abstrakt angemessene m²

Die abstrakte Angemessenheit der Wohnfläche bestimmt sich nach der Zahl der tatsächlich und dauerhaft in der Unterkunft wohnhaften Personen, wobei auch Klein(st)kinder bei der Berechnung mitzählen. Für die Beurteilung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße ist **nur die Quadratmeterzahl** erheblich, nicht jedoch die Anzahl der Zimmer. Es gibt keinen generellen Grundsatz dahingehend, dass jedem Kind unabhängig von seinem Alter, insbesondere wenn es sich um Kinder gleichen Geschlechts und annähernd gleichen Alters handelt, ein eigenes Zimmer zur Verfügung stehen müsste.

Als abstrakt angemessene Wohnfläche kann angesehen werden:

Tabelle abstrakt angemessene m²

1 Person	50 m ²
2 Personen	65 m ²
3 Personen	80 m ²
4 Personen	95 m ²
Je weitere Person	zusätzlich 15 m ²

Die abstrakt angemessenen Wohnflächen stellen Höchstgrenzen dar, d.h. sie begründen **keinen Mindestanspruch** des Antragstellers.

Zu beachten ist, dass die in den Nr. 8.2 WNB vorgesehenen Erhöhungen der Wohnungsgröße wegen **personenbezogener Merkmale** (z.B. bei jungen Ehepaaren, Blinden, rollstuhlfahrenden Schwerbehinderten, Alleinerziehenden mit einem oder mehreren Kindern ab vollendetem 6. Lebensjahr) nicht in die Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße einzubeziehen sind. Eine generelle bzw. pauschale Erhöhung der angemessenen Quadratmeterzahl scheidet daher aus. Zu berücksichtigen sind entsprechende persönliche Merkmale jedoch ggf. bei der konkreten Einzelfallprüfung ([siehe II.2.1.2.2](#)).

Abhängig von der Stellung der Personen untereinander ist **zwischen Bedarfs-, Haushalts- oder Wohngemeinschaft zu unterscheiden**.

Wohngemeinschaften

Die **Bedarfsgemeinschaft/Einstandsgemeinschaft** ergibt sich aus § 7 SGB II.

Abgrenzung zur Bedarfs- und Haushaltsgemeinschaft

Voraussetzung für das Vorliegen einer **Haushaltsgemeinschaft** ist eine gemeinsame Wirtschafts- und Lebensführung. Zur gemeinsamen Wirtschaftsführung gehören z. B. die gemeinsame Beschaffung der Lebensmittel und die ge-

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

meinsame Zubereitung der Mahlzeiten. Sofern Verwandte und/oder Verschwägerter miteinander zusammenleben, ist eine Haushaltsgemeinschaft grundsätzlich zu unterstellen. Dies gilt insbesondere für Eltern und ihre Kinder.

Für Einstands- und Haushaltsgemeinschaften gilt die in der Tabelle unter [Ziffer II. 2.1.1](#) aufgeführte Staffelung zur Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnfläche.

Eine **Wohngemeinschaft** liegt vor, wenn Personen zusammenleben und sich die Aufwendungen für die Unterkunft teilen, die sonstige Haushaltsführung jedoch getrennt voneinander vorgenommen wird, d. h. jeder wirtschaftet für sich selbst. In Zweifelsfällen kann durch einen **Hausbesuch** eine Klärung bzgl. der Form des Zusammenlebens herbeigeführt werden.

Grundlagen einer Wohngemeinschaft

Bei reinen Wohngemeinschaften sind getrennt voneinander die abstrakt angemessenen Kosten für jede Person oder Bedarfsgemeinschaft anzuerkennen.

angemessene m² bei reinen Wohngemeinschaften

Beispiel:

Eine Alleinerziehende mit einem Kind lebt mit einer weiteren Person in einer reinen Wohngemeinschaft.

Für die Alleinerziehende und ihr Kind wären 65 m² als abstrakt angemessenen anzusehen und für die weitere Person 50 m².

D. h. die abstrakt angemessene Wohnfläche beträgt 50 m² für jede alleinstehende leistungsberechtigte Person. Die Aufteilung der Aufwendungen für die Unterkunft ist auch bei Wohngemeinschaften kopfteilig vorzunehmen. Sind zwischen den Bewohnern nachweislich abweichende Regelungen getroffen worden, so sind diese zu berücksichtigen (z. B. Aufteilung der Kosten nach genutzter Wohnfläche).

2.1.2 Angemessener Quadratmeterpreis (2. Faktor) inkl. Einbeziehung der sog. „kalten Betriebskosten“ nach § 2 Betriebskostenverordnung

In den abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis der Unterkunft sind im Rahmen der Produkttheorie auch die sogenannten „kalten“ **Betriebskosten i.S.d. § 556 BGB** einzubeziehen (vgl. u.a. [Urteil des BSG vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R.](#))

Abstrakt angemessener Quadratmeterpreis

2.1.2.1 Kalte Betriebskosten – Grundsatz

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks laufend entstehen. Dies jedoch grundsätzlich nur, soweit es sich um ihrer Art nach in § 2 Betriebskostenverordnung aufgeführte Betriebskosten handelt:

Umlagefähige Betriebskosten

- laufende öffentliche Lasten des Grundstückes,
- Wasserversorgung (Wassergeld, Kosten der Wasseruhr, Frischwasser, Abwasser usw.),
- Entwässerung (Kanalgebühren, Oberflächenentwässerung usw.),
- Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
- die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Betrieb des Personen- oder Lastenaufzuges (auch Strom, Überwachung, Reinigung, aber keine Reparatur),
- Straßenreinigung,

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

- Müllabfuhr,
- Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung,
- Gartenpflege,
- Allgemeinstrom (Außenbeleuchtung und Beleuchtung gemeinsam genutzter Räume wie z. B. Flure, Treppen, Keller),
- Schornsteinreinigung,
- Sach- und Haftpflichtversicherung,
- Hauswart (aber keine Verwaltungstätigkeiten),
- Gemeinschaftsantennen- oder Kabelanlage (nur Investitionskosten),
- Sonstige Betriebskosten.

Die kalten Betriebskosten sind in angemessener Höhe zu übernehmen, soweit sie nicht in der Regelleistung enthalten sind. Dabei ist zu beachten, ob die Betriebskosten mietvertraglich zur Disposition des Hilfebedürftigen stehen und ob sie wegen verbrauchsunabhängiger Erhebung seinem Einfluss entzogen sind.

Bei fehlerhaften bzw. zweifelhaften Betriebskostenabrechnungen kann die leistungsberechtigte Person an den Mieterbund OWL verwiesen werden ([vgl. Ziffer IV 1\) und VIII](#)).

Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse sind nicht zu übernehmen, wenn der Leistungsberechtigte nicht mietvertraglich hierzu verpflichtet ist und sein Zugang zum TV bereits anderweitig technisch sichergestellt ist ([vgl. Ziffer II. 1.1.5](#)).

Kabelanschluss

Nicht übernahmefähig ist der Rundfunkbeitrag (ehem. GEZ-Gebühr). Dieser ist in der Aufstellung des § 2 Betriebskostenverordnung nicht enthalten und darf somit nicht in die Betriebskosten einfließen; dies gilt auch für Einrichtungen gemeinnütziger Träger (z.B. Diakonie Gütersloh e.V., Daheim e.V.).

Rundfunkbeitrag

Personen, die Sozialleistungen wie BAföG, Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe, Grundsicherung im Alter oder Blindenhilfe beziehen, können weiterhin **Befreiung vom Rundfunkbeitrag** beantragen.

Sind für die Frischwasserversorgung (nicht für die Warmwasserkosten) monatliche Abschläge zu leisten, so werden diese, soweit angemessen, in tatsächlicher Höhe übernommen. Als angemessen kann ein Verbrauch von **maximal 5 m³ Wasser pro Person/Monat** angesehen werden. Ein erhöhter Wasserverbrauch kann im Einzelfall allerdings dann als angemessen angesehen werden, wenn z.B. Kleinkinder vorhanden sind, oder gesundheitliche Gründe es erfordern. Liegen konkrete Anhaltspunkte für unwirtschaftliches Verhalten vor, ist der Leistungsberechtigte innerhalb einer angemessenen Frist zur Verhaltenskorrektur aufzufordern. Ggf. kommt auch eine Sanktion in Betracht.

Frischwasser

Wird im Mietvertrag eine Pauschale für die Nebenkosten erhoben und nicht im Einzelnen ausgewiesen für welche Nebenkosten sie gelten soll, kann der Vermieter zum Jahresabschluss keine Nachzahlung fordern.

Pauschalen

2.1.2.2 Alternative Bruttokaltmiete

Grundsätzlich hat der Vermieter das Recht eine Bruttokaltmiete zu erheben (Mietzins zzgl. der in § 2 Betriebskostenverordnung gen. Nebenkosten). Dies gilt jedoch nicht für die Heiz- und Warmwasserkosten. Diese sind nach der Heizkostenverordnung separat abzurechnen.

Bruttokaltmiete

Ist der Vermieter nicht bereit für die Heiz- und Warmwasserabrechnung eine Abrechnung zu erstellen, ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Pauschale als ange-

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

messen angesehen werden kann.

2.1.2.3 Abstrakt angemessene Betriebskosten

Im Rahmen des Gutachtens zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen nach SGB II und XII (siehe Ziffer I) wurden durch eine umfangreiche Datenerhebung über die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten auch die abstrakt angemessenen kalten Betriebskosten im Kreis Gütersloh ermittelt.

Die Auswertung ergibt für den Kreis Gütersloh **durchschnittliche angemessene kalte Betriebskosten in Höhe von 1,48 €/m²**, d.h. Betriebskosten werden bis zu 1,48 € je Quadratmeter der entsprechend der Haushaltsgröße abstrakt angemessenen Wohnflächen ohne weitere Prüfung übernommen, soweit die verbrauchsabhängigen Nebenkosten (Wasserverbrauch) nicht unangemessen hoch sind ([vgl. Anlage 2](#)). Eine höhere Berücksichtigung ist im Einzelfall möglich, soweit es sich um nicht durch die leistungsberechtigten Personen beeinflussbare Nebenkosten handelt.

2.2 Prüfung des Einzelfalles – konkrete Angemessenheit

Sind die tatsächlichen Kosten höher als der Richtwert, ist zu überprüfen:

Einzelfallprüfung

- ob eine Abweichung nach oben zulässig ist aufgrund **besonderer Lebensumstände** ([siehe 2.2.1](#)) oder aus **Wirtschaftlichkeitsaspekten** ([siehe 2.2.2](#)) oder
- ob an dem Wohnort eine Unterkunft, deren tatsächliche Kosten nicht den Richtwert übersteigen, **tatsächlich verfügbar** ist ([siehe 2.2.3](#)).

Eine Abweichung vom Richtwert ist nur nach vorheriger Absprache mit der Sachgebietsleitung zulässig.

2.2.1 Abweichen vom Richtwert auf Grund von Besonderheiten des Einzelfalles – besondere Lebensumstände

Bei der Prüfung, ob Besonderheiten vorliegen, müssen die **Lebensumstände** des Leistungsberechtigten berücksichtigt werden.

Abweichen vom Richtwert erforderlich

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

- Gesundheitliche Beeinträchtigungen,
- nur kurzzeitige (absehbare) Hilfebedürftigkeit,
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z. B. suchtkranke Menschen; Versorgung durch Nachbarschaftshilfe; Alleinerziehende, betreuende Familienangehörige),
- besondere Wohngemeinschaften/Wohngruppen (z.B. für bislang wohnungslose Menschen, betreutes Wohnen, Pflegewohngemeinschaften),
- Vermeidung von Wohnungslosigkeit.

In folgenden Fällen **kann** von der o. g. Berechnung der abstrakt angemessenen Wohnfläche **abgewichen** werden (die Liste gibt nur Beispiele wieder und ist nicht als abschließend anzusehen):

Abweichende Festlegung der angemessenen m²

- **Rollstuhlfahrer/Benutzer eines Rollators**

Sofern der Leistungsberechtigte aufgrund einer Gehbehinderung eine größere Wohnfläche benötigt, kann der Richtwert für die Größe der Bedarfs-

Rollstuhlfahrer und Rollator

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

gemeinschaft + eine zusätzliche Person als abstrakt angemessen angenommen werden. Dies gilt insbesondere für Rollstuhlfahrer oder Leistungsberechtigte, die auf einen Rollator auch in der Unterkunft angewiesen sind. Ein zusätzlicher Raumbedarf ist nur zu berücksichtigen, wenn dieser auch tatsächlich gegeben ist. Wenn ein solcher z.B. aufgrund des besonderen Zuschnitts der Wohnung oder der Aufteilung im konkreten Fall nicht erforderlich ist, kann eine pauschale Erhöhung um 15 m² nicht vorgenommen werden. In Zweifelsfällen ist die Abteilung Gesundheit des Kreises Gütersloh einzuschalten.

- **Zukünftiger Bedarf/Schwangerschaft**

Bei der Überprüfung der Angemessenheit ist es geboten, bereits einen mit hinreichender Sicherheit zukünftig eintretenden Bedarf zu berücksichtigen. So wird bei Schwangerschaft und damit Erhöhung der Kopfzahl der Haushaltsgemeinschaft spätestens nach der 12. Schwangerschaftswoche kein Kostensenkungsverfahren mehr eingeleitet und es wird die bereits erhöhte m²-Zahl als angemessen anerkannt. Dies gilt auch für den Fall einer zu erwartenden Rückkehr von Kindern, bspw. aus der Heimerziehung oder Familienpflege.

Familienzuwachs

- **Wechselnder Aufenthalt von Kindern**

Bei wechselndem Aufenthalt von Kindern in den Haushalten der Eltern richtet sich eine Erhöhung der m²-Zahl nach dem jeweiligen Einzelfall. Bei der Prüfung ist z. B. zu berücksichtigen wie viele Kinder das Besuchsrecht ausüben, in welchem Alter die Kinder sind, das Geschlecht der Kinder, wie viele Personen sich in der jeweiligen BG befinden, usw. Es ist auch die Bewilligung von halben Quadratmeteranteilen in diesen Konstellationen möglich.

Wechselnder Aufenthalt von Kindern

Halten sich Jugendliche in Jugendhilfeeinrichtungen auf, so ist bei der Festlegung der angemessenen m² eine Zukunftsprognose über die Dauer des Aufenthaltes zu ermitteln. Dabei sind u.a. auch der Schutz der Familie, die Angaben des Jugendamtes über die „Rückführung“ des Jugendlichen und die Dauer des Aufenthaltes in der Einrichtung, zu berücksichtigen.

- **ambulant betreutes Wohnen (abW)**

Ambulant betreutes Wohnen zeichnet sich dadurch aus, dass der Leistungsberechtigte durch einen Fachdienst mit dem Ziel betreut wird, ein selbständiges und selbstbestimmtes Leben führen zu können. Die Betreuung kann abhängig vom individuellen Bedarf in der eigenen Unterkunft oder in therapeutischen Wohngemeinschaften wahrgenommen werden. Beim abW handelt es sich nicht um reine Wohngemeinschaften, da gerade durch das „enge“ Zusammenleben der Leistungsberechtigten die Selbständigkeit jeder einzelnen Person aufrecht erhalten werden soll. Sofern die Betreuung einer leistungsberechtigten Person in der eigenen Unterkunft stattfindet, ist von einer abstrakt angemessenen Wohnfläche von 50 m² auszugehen. Werden mehrere Personen gemeinsam betreut (Wohngemeinschaft mit Gemeinschaftsräumen), gilt die gleiche Regelung wie bei reinen Wohngemeinschaften ([siehe II. 2.2.1](#)) d. h. auch hier beträgt die abstrakt angemessene Wohnfläche 50 m² für jeden Leistungsberechtigten (allein genutzter Wohnraum + anteilige Gemeinschaftsflächen).

Ambulant betreutes Wohnen

2.2.2 Abweichen vom Richtwert auf Grund von Wirtschaftlichkeitsaspekten

Ein Abweichen vom Richtwert ist bei Wohnungen, die bereits vor dem Leistungsbezug bezogen wurden, aus wirtschaftlichen Gründen möglich.

Wirtschaftlichkeitsaspekte

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Von dem Richtwert kann z.B. dann abgewichen werden, wenn

- die leistungsberechtigte Person mit einer Mieterhöhung (insbesondere seit dem 01.05.2013 nach Durchführung energetischer Modernisierungsmaßnahmen nach § 555 b Nr. 1 BGB) konfrontiert wird, die zu einer Überschreitung der abstrakt angemessenen Vergleichsmiete führt. Bei Mieterhöhungen durch energetische Modernisierung sind die Unterkunfts- und Heizkosten unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit in einer **Gesamtschau** zu betrachten: Ein Abweichen vom Richtwert ist angezeigt, wenn die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach der energetischen Modernisierung die Summe aus abstrakt angemessener Vergleichsmiete plus dem Grenzwert für unangemessene Heizkosten nicht übersteigen (vgl. auch [Ziffer 2.2.7.4](#) sowie zur Berechnung vgl. [Ziffer 3.4.2.](#))
- die durch den Wohnungswechsel verursachten Kosten in keinem Verhältnis zu den einzusparenden Kosten stehen (§ 22 Abs. 1 S. 4 SGB II).

Durch einen Umzug und den Bezug der neuen Wohnung können erhebliche – vom Leistungsträger zu übernehmende – Kosten entstehen. Die möglicherweise entstehenden Kosten sind zur Überprüfung der Wirtschaftlichkeit des Umzugs den Einsparungen durch eine angemessene Miete während des Leistungsbezuges gegenüber zu stellen:

Als notwendige Leistungen zur Wohnungsbeschaffung und für den Umzug kommen in Betracht:

- Umzugskosten (Leihwagen, Umzugshelfer),
- nach § 23 Abs. 3 Nr. 1 SGB II erforderliche Erstausrüstungen (Einrichtungsgegenstände, die in der vorherigen Wohnung bereits vorhanden waren und im Eigentum des Vermieters standen),
- Erforderlichkeit eines Wohnungsumbaus (bei Pflegebedürftigkeit, Behinderungen)

Diesen Kosten sind die Einsparungen durch Mietsenkung für den prognostizierten Leistungszeitraum gegenüber zu stellen (Prognose zur Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt oder Beginn des Rentenbezugs).

Sofern die zu erwartenden Einsparungen geringer sind als die durch einen Umzug anfallenden Kosten, kann von einer Aufforderung zum Umzug abgesehen werden. Ein Anspruch des Kunden hierauf besteht nicht.

2.2.3 Tatsächliche Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums

Liegen **keine Gründe für ein Abweichen vom Richtwert** vor und wird die **tatsächliche Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung** bejaht, muss ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden ([s. II. 2.3](#)).

Es können substantiierte Bemühungen der leistungsberechtigten Person verlangt werden, wenn sich dieser auf mangelnden Wohnraum beruft. Für Letzteres trägt dann die leistungsberechtigte Person die Darlegungslast.

Bei der Prüfung von Verweisungsmöglichkeiten für abstrakt angemessene Wohnungen, die für die leistungsberechtigte Person zur Verfügung stehen, ist zu ermitteln, ob dieser ggf. die Anmietung „vereitelt“ hat. Die Beweislast bei Nichtvermietung einer zur Verfügung stehenden angemessenen Wohnung liegt bei der leistungsberechtigten Person.

Verfügbarkeit angemessenen Wohnraumes

Bemühungen der leistungsberechtigten Person

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Die Beweislast, das eine abstrakt angemessene Unterkunft tatsächlich verfügbar ist trifft grundsätzlich das Jobcenter Kreis Gütersloh. Eine Übersicht der tatsächlich verfügbaren Wohnungen wird zentral vorgehalten. Gibt es **konkret keine verfügbaren Wohnungen**, die den Angemessenheitskriterien entsprechen, müssen die tatsächlichen Unterkunfts-kosten übernommen werden, bis geeigneter Wohnraum konkret zur Verfügung steht.

**Zentraler Nachweis
des tatsächlich
verfügbaren Wohn-
raums**

2.3 Kostensenkungsverfahren und Übernahme unangemessener Unterkunftskosten

2.3.1 Allgemeines

Das Kostensenkungsverfahren ist einzuleiten, wenn die tatsächlichen Unterkunfts-kosten über dem Richtwert liegen, keine hinreichenden Gründe für ein Abweichen vom Richtwert vorliegen und angemessener Wohnraum verfügbar ist.

**Kostensenkungs-
verfahren**

2.3.2 Möglichkeiten zur Kostensenkung

Eine Kostensenkung kann in den meisten Fällen durch einen **Umzug** herbeigeführt werden. Zu beachten ist jedoch, dass die leistungsberechtigte Person nicht zu einem Umzug aufgefordert werden darf. Die Aufforderung darf **nur allgemein zur Kostensenkung** erfolgen. Da ein Umzug jedoch wiederum weitere Kosten nach sich zieht, ist zu prüfen, ob nicht durch mildere Mittel eine Senkung der Kosten herbeigeführt werden kann. Dies kann von der leistungsberechtigten Person erreicht werden durch:

**Möglichkeiten zur
Kostensenkung**

- Es kann mit dem Vermieter über eine Mietsenkung verhandelt werden.
- Denkbar sind auch die Kündigung von Nebenräumen oder einer zur Wohnung gehörenden Garage sowie der Verzicht auf die Nutzung von Garten, Terrasse oder Balkon.
- Eine zum Umzug alternative Kostensenkungsmethode ist die **Untervermietung**. Sie kann erfolgen, wenn die leistungsberechtigte Person und die (Haupt-) Vermieter damit einverstanden sind und geeignete Räume zur Verfügung stehen.

2.3.3 Unmöglichkeit/Unzumutbarkeit der Kostensenkung

Ist eine Kostensenkung nur durch einen Umzug möglich, ist zunächst – restriktiv – zu prüfen, ob dies tatsächlich und rechtlich möglich und zumutbar ist. Die Übernahme nicht angemessener BfU ist der Ausnahmefall. Die Pflicht zu Kostensenkungsbemühungen bleibt bestehen.

**Verpflichtung zur
Kostensenkung
bleibt bestehen**

2.3.3.1 Unmöglichkeit der Kostensenkung

Im Einzelfall kann die Kostensenkung für die leistungsberechtigte Person rechtlich (z. B. bei Vorliegen eines Zeitmietvertrages und keine Möglichkeit zur Untervermietung) oder tatsächlich unmöglich sein, so dass das Verfahren aussetzen ist.²

**Rechtliche oder
tatsächliche Un-
möglichkeit**

2.3.3.2 Zumutbarkeitsprüfung

Ist eine Kostensenkung objektiv möglich, ist zu prüfen, ob diese auch individuell

Unzumutbarkeit

² Auf die kündigungrechtlichen Vorschriften des BGB im Mietrecht und die entsprechende Rechtsprechung, insbesondere des BGH (z. B. Urt. v. 22.01.2003 – VIII ZR 244/02-) wird verwiesen.

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

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

In Zweifelsfällen kann die Abteilung Gesundheit des Kreises Gütersloh in die Prüfung einbezogen werden.

2.3.4 Wirtschaftlichkeitsprüfung

Nach § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II ist der Leistungsträger berechtigt, eine **Wirtschaftlichkeitsbetrachtung** eines möglichen Umzuges anzustellen. Es kann **im Einzelfall von einer Kostensenkungsaufforderung abgesehen werden**, wenn die Berücksichtigung der unangemessen hohen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung als Bedarf geringere Aufwendungen verursacht als bei einem Wohnungswechsel entstehen würden (z.B. durch Übernahme der Mietkaution, der Aufwendungen für einen Umzugswagen und die Verpflegung der Helfer, erforderliche Neuanschaffungen nach § 24 Abs. 3 Nr. 1 SGB II). Dies wird in der Regel der Fall sein, wenn absehbar ist, dass die leistungsberechtigte Person in naher Zukunft aus dem Leistungsbezug ausscheidet, weil eine Arbeit aufgenommen wird oder der Rentenbezug unmittelbar bevorsteht. Bei der anzustellenden Prognoseentscheidung sind die Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen. Da die Grundsicherung für Arbeitsuchende auf einen vorübergehenden Leistungsbezug angelegt ist, bleibt eine Kostensenkungsaufforderung zu einem späteren Zeitpunkt auf Grund einer geänderten Prognose möglich – vgl. auch [Ziffer 2.2.2](#).

Wirtschaftlichkeitsprüfung

2.3.5 Aufforderung zur Senkung der Kosten

Die leistungsberechtigte Person ist zur Kostensenkung schriftlich aufzufordern. Bei diesem Schreiben handelt es sich lediglich um ein Informationsschreiben, dem **keine Verwaltungsaktqualität** zukommt.

Aufforderung zur Kostensenkung

Die Aufforderung zur Kostensenkung ist entweder persönlich **gegen Empfangsbekanntnis oder mit Postzustellungsurkunde** zu übersenden.

Die Aufklärungs- und Warnfunktion der Kostensenkung wird nur erfüllt, wenn aus ihr der aus Sicht des Leistungsträgers angemessene Mietpreis hervorgeht. Die leistungsberechtigte Person muss aus der Kostensenkungsaufforderung die Differenz zwischen ihren tatsächlichen Kosten der Unterkunft und dem als angemessen angesehenen Mietpreis erkennen, um entscheiden zu können, welche Maßnahmen einer Kostensenkung sie ergreifen kann oder will. Darüber hinaus müssen die Folgen mangelnder Kostensenkung aus der Aufforderung hervorgehen.

Das MAIS NRW hat in seiner Arbeitshilfe ein **Muster eines Informationsschreibens zur Kostensenkung sowie einer Kostensenkungsaufforderung** veröffentlicht ([vgl. Hinweis unter Ziffer I. Allgemeines](#)).

Leistungsberechtigte Personen, die durch eine konjunkturell bedingte Kurzarbeit hilfebedürftig geworden sind, sind für die Dauer der konjunkturellen Kurzarbeit grundsätzlich nicht zu einer Kostensenkung nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II aufzufordern.

Keine Kostensenkung bei konj. Kurzarbeit

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

2.3.6 Befristete Übernahme unangemessener Unterkunftskosten

Ab der Aufforderung zu Kostensenkung bietet § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II eine begrenzte Bestandsschutzregelung, die die Leistungsberechtigten vor einer abrupten Änderung der Wohnsituation schützen soll. Die Dauer der Übernahme der unangemessenen Unterkunfts- und Heizkosten ist nach objektiven Gesichtspunkten einzelfallbezogen festzulegen, **in der Regel sechs Monate**. Abweichungen nach oben und unten sind im Einzelfall möglich.

Befristete Übernahme tatsächlicher BfU

Eine befristete Berücksichtigung unangemessener Unterkunftskosten scheidet aus, wenn

Keine befristete Übernahme

- die unangemessene Unterkunft im laufenden Leistungsbezug **ohne Zusage** angemietet wurde, oder
- die unangemessene Unterkunft **in Kenntnis** dessen angemietet wurde, dass die Aufwendungen unangemessen sind oder dass die Kosten von der leistungsberechtigten Person alleine nicht getragen werden können (sog. „Bösgläubigkeit“).

Erklärt die leistungsberechtigte Person ausdrücklich und schriftlich, dass sie zur Kostensenkung nicht bereit ist, kann die Übernahme der lediglich angemessenen Kosten sofort erfolgen.

In Ausnahmefällen sind die über dem Richtwert liegenden Unterkunftskosten auch über die Frist hinaus zu übernehmen:

Verlängerung der befristeten Übernahme

- bei Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit, bis diese beseitigt ist.
- wenn eine Unterkunft im Rahmen des Richtwertes tatsächlich nicht verfügbar war, bis eine Unterkunft tatsächlich vorhanden ist.

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

2.4 Mieterhöhungen

2.4.1 Allgemeines zu Mieterhöhungen

Reguläre Mieterhöhungen, die turnusmäßig entsprechend den Vorgaben von § 558 BGB erfolgen, sind bei der Kaltmiete zu berücksichtigen. Grundsätzlich gilt, dass innerhalb von drei Jahren der Vermieter die Miete um nicht mehr als 20 Prozent anheben darf. Frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung kann ein Vermieter eine weitere Erhöhung geltend machen. Eine Ausnahmeregelung gilt durch die zum 01. Juni 2014 in Kraft getretene Kappungsgrenzenverordnung für Rheda-Wiedenbrück, nach der die Kappungsgrenze bei der Anpassung von bestehenden Mietverträgen an die ortsübliche Vergleichsmiete auf 15% begrenzt wurde.

Allgemeine Mieterhöhungen

Wird durch eine reguläre Mieterhöhung die Angemessenheitsgrenze überschritten, ist das Verfahren zur Kostensenkung einzuleiten.

2.4.2 Berücksichtigung von Modernisierungskosten bei Mietwohnungen

Die leistungsberechtigte Person kann mit einer Mieterhöhung nach Durchfüh-

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Die energetischen Modernisierungsmaßnahmen nach § 555 b Nr. 1 BGB konfrontiert werden die zu einer Überschreitung der abstrakt angemessenen Vergleichsmiete führt.

Durch Modernisierungsmaßnahmen sind langfristig gesehen Einsparungen bei den Kosten für Heizung und Warmwasser zu erwarten. Durch die Umlage der Modernisierungskosten auf die Kaltmiete, die eine Mieterhöhung bedeutet, ist deshalb bis auf weiteres von einem möglichen Kostensenkungsverfahren abzu-
sehen, solange keine Erkenntnisse über die Höhe und den Umfang der Einsparungen vorliegen.

**Langfristige
Einsparungen**

Bei zweifelhaften Mieterhöhungen bei Modernisierung gem. § 559 BGB (tatsächliche Modernisierungsmaßnahme, Begrenzung der jährlichen Mieterhöhung auf 11 % der Aufwendungen für die Wohnung, Form u. Frist gem. § 559) kann die leistungsberechtigte Person ggf. an den Mieterbund OWL verwiesen werden ([vgl. Ziffer VIII](#)).

**Zweifel an
Modernisierung**

2.4.2.1 Definition von Modernisierung/Abgrenzung zu Instandsetzung bzw. Instandhaltung

Es muss zunächst unterschieden werden, ob es sich bei den vorgesehenen Maßnahmen des Eigentümers um eine Instandsetzung bzw. Instandhaltung oder um eine Modernisierungsmaßnahme handelt.

Durch eine **Instandsetzung bzw. Instandhaltung (= Erhaltungsmaßnahme)** werden bauliche Mängel behoben und die Wohnung wird dadurch wieder in ihren bestimmungsgemäßen Zustand versetzt (§ 555 a BGB).

**Erhaltungs-
maßnahme**

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen, insbesondere zum Zweck nachhaltiger Energieeinsparungen oder einer Erhöhung des Gebrauchswertes. Eine Auflistung, was als Modernisierungsmaßnahme zu werten ist, beinhaltet § 555 b BGB.

**Modernisierungs-
maßnahme**

2.4.2.2 Voraussetzungen für eine spätere Umlage der Kosten bzw. Mieterhöhungen

Eine vorgesehene Modernisierungsmaßnahme muss spätestens 3 Monate vor deren Durchführung schriftlich durch den Vermieter angekündigt und die erwartete Verbesserung des Wohnwertes dargestellt werden. Dabei hat er deren Art, voraussichtlichen Umfang, voraussichtlichen Beginn und Dauer sowie den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung mitzuteilen (§ 555c BGB).

**Ankündigung der
Modernisierungs-
maßnahme
(35.72)**

In der (Mieterhöhungs-)Erklärung nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen hat der Vermieter den monatlichen Erhöhungsbetrag anzugeben und nachvollziehbar zu berechnen. Die Gesamtkosten und die Kosten der einzelnen Modernisierungsmaßnahmen sind aufzuführen (§ 559 b BGB). Die in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen und erhaltenen Fördermittel sind in Abzug zu bringen (§ 559 Abs. 2 und § 559 a BGB).

**Mieterhöhungs-
erklärung**

Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach Zugang des Mieterhöhungsschreibens. Ist die tatsächliche Mieterhöhung mehr als 10 % höher als die vor Beginn der Maßnahme mitgeteilte, wird die Mieterhöhung um zusätzliche 6 Monate hinausgeschoben (§ 559 b Abs. 2 BGB).

**Mieterhöhung erst
ab dem 3. Monat**

Insbesondere wenn die tatsächlich verlangte Mieterhöhung wesentlich von der vorher angekündigten Erhöhung abweicht, ist hier eine genauere Prüfung erforder-

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

derlich.

2.4.2.3 Mietminderungsanspruch während der Modernisierungsmaßnahmen

Bei Modernisierungsmaßnahmen, ist zwischen energetischen Modernisierungen nach § 555 b Nr. 1 BGB (z. B. Fassadendämmung, Heizungssanierung, Fenstersanierung, Solartechnik für Warmwasserbereitung) und anderen Modernisierungen (z. B. Badmodernisierung, Solartechnik zur Einspeisung in das Stromnetz) zu unterscheiden.

Unterscheidung

Bei **energetischen Modernisierungen** darf in den ersten drei Monaten der Maßnahme die Miete nicht gemindert werden (§ 536 Abs. 1a BGB). Ab dem vierten Monat kann eine Mietminderung wie bisher geltend gemacht werden, wenn die Baumaßnahme bis dahin nicht abgeschlossen und die Nutzung der Wohnung weiter beeinträchtigt ist.

Energetische Modernisierung

Bei anderen Modernisierungen bleibt es bei dem unbeschränkten Recht auf Mietminderung.

Andere Modernisierung

In welcher Höhe der Anspruch auf eine Mietminderung besteht oder ob für die Dauer des Umbaus ein Anspruch auf eine Ersatzwohnung besteht, ist im Einzelfall zu klären. Soweit niedrigere Mietzahlungen verlangt werden, ist der Bedarf entsprechend geringer anzusetzen. Werden einmalige Zahlungen vom Vermieter an die Mieter als Ausgleich statt einer Mietminderung geleistet, sind diese als (bereinigtes) Einkommen im Monat des jeweiligen Zuflusses zu berücksichtigen.

Mietminderung

3. Bedarfe für Heizung und Warmwasser

Die Heizkosten werden ebenfalls nach § 22 Abs. 1 SGB II in tatsächlicher Höhe übernommen, soweit sie **angemessen** sind.

Heizkosten

Die Prüfung der Angemessenheit der Bedarfe der Heizung erfolgt grundsätzlich **getrennt** von den Unterkunftskosten.

3.1 Zentrale Warmwasseraufbereitung

Die Kosten für die Warmwasseraufbereitung sind nicht in den Regelbedarfen enthalten. Sie sind entweder im Bedarf für die Heizung enthalten oder werden als Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II gewährt.

nicht in den Regelbedarfen enthalten

Wird Warmwasser über die **zentrale Heizungsanlage** erzeugt und über die Heizkosten abgerechnet, sind die Kosten **Bestandteil des Bedarfs für Unterkunft und Heizung**. Ein Abzug für die Kosten der Warmwasseraufbereitung ist nicht vorzunehmen.

Zentrale Warmwasseraufbereitung

Wird Warmwasser **dezentral** erzeugt (beispielsweise in der Wohnung der leistungsberechtigten Person über Durchlauferhitzer oder Gasthermen) wird zum Ausgleich dieser Kosten ein pauschalierter **Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II** gewährt (vgl. FA BA zu § 21 II Mehrbedarfe, Rz. 21.42 ff).

Dezentrale Warmwasseraufbereitung

3.2 Einheitlicher Betrag für Heizung und den Haushaltsstrom

Die Kosten für **Strom** gehören nicht zu den Kosten der Heizung, da sie in den **Regelbedarfen** berücksichtigt werden.

Einheitlicher Betrag für Heizkosten und

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Haushaltsstrom

Wird ein einheitlicher Betrag für Heizung und den Haushaltsstrom erhoben, z.B. bei Nachtspeicheröfen, ist anhand der vorgelegten Rechnungen eine Bereinigung der Heizkosten um den Haushaltsstrom vorzunehmen.

Falls dieses beispielsweise bei einem Pauschalmietvertrag nicht möglich ist, ist die leistungsberechtigte Person aufzufordern, eine Aufteilung der Kosten von dem das Energieversorgungsunternehmen bzw. dem Vermieter anzufordern.

Ist eine Aufteilung der Kosten durch das Energieversorgungsunternehmen oder den Vermieter nicht zu realisieren, so wird die Haushaltsenergie nicht aus den Unterkunftskosten herausgerechnet (vgl. Urteil des BSG vom 24.11.2011 – B 14 AS 151/10 R).

3.3 Angemessenheit der Heizkosten

Nach der Bereinigung der Heizkosten um die Energiekosten (Haushaltsstrom) ist in einem zweiten Schritt zu überprüfen, ob die Heizkosten angemessen sind.

angemessene Heizkosten bei Abschlagszahlungen

Die erforderlichen Daten sind der Heizkostenabrechnung des Vermieters bzw. des Energie- oder Fernwärmeversorgungsunternehmens zu entnehmen.

Sind die Unterkunftskosten für die von der leistungsberechtigten Person konkret bewohnte Wohnung angemessen im Sinne der Produkttheorie, so sind Heizkosten unterhalb der abstrakten Nichtprüfungsgrenze stets zu erstatten.

Bei der Angemessenheitsprüfung der Heizkosten kommt es also nicht darauf an, ob für die Bestimmung angemessener Unterkunftskosten relevante Faktoren, wie die Wohnungsgröße, angemessen sind ([vgl. Urteil des BSG vom 02.07.2009 – B 14 AS 36/08 R](#)).

Die Heizkosten sind angemessen, wenn sie die **Grenzwerte (Verbrauchswerte)** des bundesweiten oder eines kommunalen Heizspiegels nicht überschreiten ([vgl. Urteil des BSG vom 02.07.2009, B 14 AS 36/08 R](#)).

Obergrenzen monatliche Verbrauchswerte

Zur Bestimmung dieses Grenzwertes wird für den Regelfall einer mit **Öl, Erdgas oder Fernwärme** beheizten Wohnung u.a. der vom Deutschen Mieterbund erstellte „Bundesweite Heizspiegel“ in der jeweils geltenden Fassung herangezogen. Es werden die Werte aus der Spalte „zu hoch“ zu Grunde gelegt, die bereits ein unwirtschaftliches und tendenziell unökologisches Heizverhalten abdecken. Bei Wohnraum, der **nicht mit den vom bundesweiten Heizspiegel erfassten Heizenergieträgern** beheizt wird, wurde auf Berechnungen anerkannter Institute zurückgegriffen - [vgl. Anlage 3](#).

Nichtprüfungsgrenze in kWh

Liegen die Verbrauchswerte unterhalb dieser Grenzen kann von angemessenen Heizkosten ausgegangen werden. Zur Information über die Nichtprüfungsgrenze sollte jeder Bedarfsgemeinschaft das [Belehrungsblatt zu den Heiz- und Betriebskosten](#) ausgehändigt werden.

Im Regelfall haben die leistungsberechtigten Personen **monatliche Abschläge** an den Energieversorger oder Vermieter zu leisten, für die der Leistungsträger leistungspflichtig wird. Dabei gilt grundsätzlich die Vermutung der Angemessenheit der monatlichen Vorauszahlungen.

Laufende Heizkostenvorauszahlungen

Die Abschlagszahlungen für die Heizkosten sind, ebenso wie die Abschlagszahlungen der Betriebskosten, nach § 42 SGB I grundsätzlich als **Vorschuss** zu erbringen. Eine endgültige Festsetzung der Leistungshöhe erfolgt nach Eingang der Jahresendabrechnung. Hinsichtlich des Verfahrens bei einer Betriebskos-

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

tennachforderung bei der Jahresendabrechnung wird auf [Kapitel IV](#) verwiesen.

Ein Überschreiten der Nichtprüfungsgrenze allein an Hand der Abschlagszahlungen festzustellen, ist nicht möglich, da es sich lediglich um geschätzte Werte seitens des Energieversorgers oder Vermieters handelt und keine Aussage über den konkreten Verbrauch getroffen wird. Diese können – zusammen mit der letzten Jahresendabrechnung – nur eine Orientierung bieten. Die Ermittlungen zu den Ursachen und die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens einzig aufgrund der Abschlagszahlung sollte nur in eindeutig unangemessenen Fällen vorgenommen werden.

3.4 Ermittlungen der Ursachen und weitere Verfahrensweise bei unangemessenen Heizkosten

Ergibt sich aus der Jahresendabrechnung eine Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze ([vgl. Anlage 3](#)), so sind weitere Ermittlungen im jeweiligen Einzelfall erforderlich, bevor die Übernahme der lediglich angemessenen Kosten in Betracht kommt.

Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze

3.4.1 Ermittlung der Ursachen

Im jeweiligen Einzelfall sollte ermittelt werden, welche objektiven und subjektiven Faktoren zu einer Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze führen. Erwerbsfähige Hilfebedürftigen sind hinsichtlich besonderer Umstände, die zu einem erhöhten Heizkostenbedarf geführt haben, anzuhören. Ggf. können trotz einer Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze die Heizkosten anerkannt werden.

Ermittlungen zu den Ursachen

Zu den **objektiven Faktoren** gehören z.B.:

- Unterkellerung vorhanden
- Wetterbedingungen
- Baujahr
- Qualität der Wärmedämmung
- Fensterisolierung
- Zustand und Alter der Heizungsanlage
- Raumhöhe
- Lage des Hauses und Lage der Wohnung im Haus

Objektive Faktoren des Heizbedarfs

Zu den **subjektiven Kriterien** zählen z.B.:

- Unwirtschaftliches Heizverhalten
- Alter der Personen (z.B. Kleinkinder, ältere Personen)
- der gesundheitliche Zustand, der einen erhöhten Heizbedarf erforderlich macht (z. B. fortgeschrittene Krebserkrankung)
- Anwesenheitszeiten in der Wohnung (auch täglich)

Subjektive Faktoren des Heizbedarfs

Die Ermittlungen zur Angemessenheit der Heizkosten sind an Hand folgender Arbeitsschritte vorzunehmen:

1. [Fragebogen zu den Heizkosten](#) ausfüllen
2. ggf. Energiepass anfordern
3. Außendiensttermin

Arbeitsschritte bei Ermittlungen zur Angemessenheit der Heizkosten

Anhand des Fragebogens kann geklärt werden, ob Anhaltspunkte für besondere objektive und subjektive Faktoren bestehen, die zu einem erhöhten Heizbedarf führen. Die leistungsberechtigte Person ist aufzufordern, soweit vorhanden, eine Kopie des Energiepasses seines Vermieters einzureichen. Gegebenenfalls ist

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

die Bauakte heranzuziehen, wenn z.B. Modernisierungsmaßnahmen am Haus durchgeführt wurden.

Weiterhin kann der Außendienst mit einer Überprüfung der Wohnsituation beauftragt werden.

3.4.2 Verfahren bei Überschreiten der Nichtprüfungsgrenze

Überschreiten die Heizkosten nach Abschluss der Ermittlungen die Nichtprüfungsgrenze, ist zu unterscheiden, ob der erhöhte Bedarf auf objektive oder subjektive Faktoren zurückzuführen ist.

Überschreiten der Nichtprüfungsgrenze

3.4.2.1 Verfahren bei unangemessenen Heizkosten auf Grund objektiver Faktoren

Unangemessen auf Grund objektiver Faktoren

Bei einem deutlich erhöhten Heizbedarf auf Grund objektiver Faktoren, auf die die leistungsberechtigte Person keinen Einfluss hat, ist zu überprüfen, ob die Wohnung insgesamt als noch angemessen anzusehen ist.

Dazu sind **der Gesamtsumme aus den tatsächlichen Kosten** (Kaltmiete, Betriebskosten und Heizkosten) **die abstrakt angemessenen Gesamtaufwendungen** (Richtwerte für Kaltmieten und Betriebskosten - siehe Anlage 1) und die Heizkosten in Höhe der Nichtprüfungsgrenze (siehe Anlage 3) **gegenüber zu stellen** (zur Berechnung siehe unten stehendes Beispiel).

Überprüfung der Gesamtkosten

Liegen die tatsächlichen Bedarfe für die Unterkunft und Heizung über den errechneten abstrakten **Gesamtkosten** ist die Wohnung grundsätzlich nicht mehr angemessen. Ein Kostensenkungsverfahren ist einzuleiten. Andernfalls sind die Heizkosten in tatsächlicher Höhe zu übernehmen.

Aufforderung zur Kostensenkung nur bei Überschreitung des Gesamtproduktes

Beispiel:

Die leistungsberechtigte Person wohnt mit ihrer Partnerin und einem Kind in Gütersloh in einer 80 m² großen Wohnung. Sie zahlt für ihre Wohnung eine Kaltmiete in Höhe von 360 € und Abschläge für die Betriebskosten in Höhe von 100 €. Sie heizt mit Erdgas und die Heizkostenabschläge belaufen sich auf 150 €.

Die durchgeführten Ermittlungen haben ergeben, dass das Gebäude 1962 errichtet worden ist. Modernisierungsmaßnahmen zur Wärmedämmung sind nicht durchgeführt worden. Die Fenster sind einfachverglast und bereits undicht. Die Wohnung liegt im Erdgeschoss und hat eine lange Außenwand zur Wetterseite (schlechter energetischer Standard). Die Heizkosten übersteigen die Nichtprüfungsgrenze auf Grund objektiver Faktoren.

Für das weitere Verfahren sind nun die tatsächlichen Gesamtkosten der Wohnung mit den insgesamt noch als angemessen anzusehenden Kosten zu vergleichen.

Angemessen für Kaltmiete und Betriebskosten sind in Gütersloh für eine 3-Personen-Bedarfsgemeinschaft insgesamt 519 €.

Hierzu ist die Nichtprüfungsgrenze für Erdgas in Gütersloh zu addieren. Die Berechnung im Einzelnen (vgl. auch Beispiel in Anlage 4):

Nach der derzeitigen Tarifstruktur der Stadtwerke Gütersloh sind die Preise gestaffelt nach Koch- und Warmwassertarif, Heizgastarif I (bis 10.000 kWh) und

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Heizgastarif II (ab 10.001 kWh). Es ist der Heizgastarif II zu wählen, da von einem Jahresverbrauch von über 10.001 kWh auszugehen ist (80 m² x 275 kWh = 22.000 kWh). Ab dem 01.01.2014 ergibt sich ein Bruttopreis pro Kilowattstunde von 0,0677 € und ein Bruttogrundpreis in Höhe von 13,69 € monatlich.

Verbrauchskosten pro Jahr: 275 kWh x 0,0677 € x 80 m² = 1.489,40 €

Grundkosten pro Jahr: 13,69 € x 12 Monate = 164,28 €

Jährliche Heizkosten insgesamt: 1.653,68 €

Monatliche Heizkosten: 137,81 €

Somit ergibt sich eine Nichtprüfungsgrenze für noch als angemessen anzusehende Gesamtkosten für einen Drei-Personen-Haushalt in Gütersloh von monatlich 656,81 € (519 € + 137,81 €).

Die Gesamtkosten der Wohnung belaufen sich tatsächlich auf 610,00 €. Die Wohnung ist insgesamt noch angemessen. Eine Aufforderung zur Kostensenkung ist derzeit nicht erforderlich.

Ein ungünstiger energetischer Standard stellt nach der Rechtsprechung keine Besonderheit eines Einzelfalls dar, die den Leistungsträger zur dauerhaften Übernahme hoher Heizkosten als angemessene Aufwendungen verpflichtet. Kostensenkungsmaßnahmen können auch dann gefordert werden, wenn von der leistungsberechtigten Person nicht beeinflussbare Umstände unangemessen hohe Kosten verursachen. Anschließend ist jedoch zu prüfen, ob beispielsweise ein Umzug zumutbar und wirtschaftlich ist.

3.4.2.2 Verfahren bei unwirtschaftlichem Heizverhalten (subjektive Faktoren)

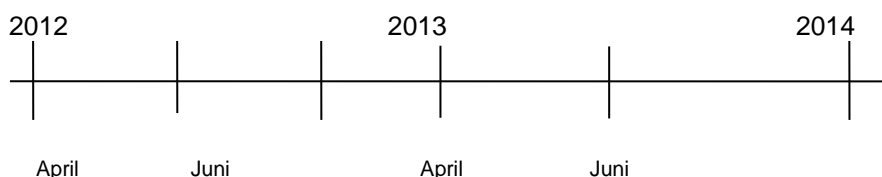
Ist der erhöhte Heizbedarf auf unwirtschaftliches Heizverhalten zurückzuführen und sind Gründe für die Angemessenheit im Einzelfall nicht ersichtlich, ist die leistungsberechtigte Person und gegebenenfalls die weiteren volljährigen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft über die Unangemessenheit der Heizkosten zu belehren. Über das Thema „richtiges Heizen und Lüften“ sollte beraten werden, z.B. anhand der [Broschüre „Gesund wohnen. Gut gelüftet. Schlau geheizt“ der Deutschen Energie-Agentur GmbH](#) oder der [Broschüre „Ruhig mal abschalten! Energiesparen ohne Komfortverzicht“ der Koordinierungsstelle Klima und Energie des Kreises Gütersloh](#).

**Unangemessen
wegen Heizverhalten**

Bei dem Verfahren ist zu berücksichtigen, ob Verhaltensänderungen auf die Abrechnung im Folgejahr und die Abschlagszahlungen schon Auswirkungen haben können.

Da dies in der Regel nicht der Fall ist, kann zu diesem Zeitpunkt nur erneut belehrt werden und mit der Abrechnung erst im darauffolgenden Jahr eine Absenkung erfolgen.

Zeitlicher Ablauf:



Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Zugang
Abrechnung
bei der
leistungs-
berechtigten
Person (LB)

Vorlage:
erste
Belehrung

Zugang
Abrechnung
bei der
LB

Vorlage:
unangemessene
Kosten übernehmen
und belehren

Vorlage:
angemessene
Kosten für
Abrechnung u.
Abschläge

Die tatsächlichen (auch unangemessenen) Heizkosten sind solange zu übernehmen, bis die leistungsberechtigte Person aufgrund der Belehrung in der Lage ist, die Heizkosten auf ein angemessenes Maß zu senken. Eine Kürzung setzt den Nachweis unwirtschaftlichen Verhaltens und die tatsächliche Möglichkeit einer Änderung des Verhaltens voraus.

3.5 Selbstversorger

Der Kauf von Brennmaterialien bei Selbstversorgern (z. B. Öl) führt zu einem erhöhten Bedarf an Heizkosten zu dem Zeitpunkt der notwendigen Anschaffung gem. § 22 Abs. 1 SGB II. Es werden zu diesem Zeitpunkt die tatsächlichen Kosten, soweit sie angemessenen sind, für einen angemessenen Zeitraum erstattet.

**Heizkosten bei
Selbstversorgern**

Es muss aktueller Bedarf bestehen. Wurde das Heizmaterial bereits **vor der Antragstellung** beschafft, wird dem Leistungsberechtigten kein Aufwendungsersatz gewährt. Soweit für den Kauf noch Ratenzahlungen zu leisten sind, kommt eine **Schuldenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II** in Betracht. Ein Anspruch entsteht erst, wenn das vorhandene Material verbraucht ist.

Aktueller Bedarf

Monatliche Abschläge sind an Selbstversorger nicht zu zahlen.

Welche Kosten übernommen werden können, wird wie folgt ermittelt:

**Arbeitsschritte zur
Berechnung des
übernahmefähigen
Betrages**

1. Ermittlung des tatsächlichen Verbrauchs pro angemessene m²
2. Gegenüberstellung des tatsächlichen Verbrauchs mit der Nichtprüfungsgrenze
3. Festlegung des anzuerkennenden Verbrauchs
4. zukünftiger Übernahmezeitraum (möglichst Bewilligungszeitraum)
5. Kosten des Heizmaterials für diesen Zeitraum

Im ersten Arbeitsschritt ist der **tatsächliche durchschnittliche Verbrauch** pro angemessenem Quadratmeter aus den die letzten zwei bis drei Abrechnungen für die Anschaffung der Brennmaterialien zu ermitteln. Die Abrechnungen sollten mindestens den Zeitraum von einem Jahr abdecken.

**tatsächlicher
Brennstoffver-
brauch**

Die Angemessenheit der Wohnfläche nach § 22 SGB II beurteilt sich dabei unabhängig von der vermögensrechtlichen Beurteilung. Immobilienvermögen, welches zwar geschütztes Vermögen darstellt, kann daher bei den Bedarfen für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II unangemessen groß sein.

**Berücksichtigung
der angemessene
Wohnflächen**

Sollte die leistungsberechtigte Person keine Abrechnungen vorlegen können, ist von der Nichtprüfungsgrenze auszugehen ([s. Anlage 3](#)).

**Abrechnungen
nicht vorhanden**

Im zweiten Schritt ist der tatsächliche Verbrauch der **Nichtprüfungsgrenze** für Brennstoffbedarfe gegenüber zu stellen ([s. Anlage 4](#)).

**Nichtprüfungs-
grenze gegenüber-
stellen**

Liegt der tatsächliche Verbrauch pro angemessenen Quadratmeter über der Nichtprüfungsgrenze, so ist lediglich die Nichtprüfungsgrenze bei der Berechnung der übernahmefähigen Kosten für die Heizmaterialien anzuerkennen.

Beispiel 1:

Beispiel

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Ein Leistungsberechtigter mit einer in Bedarfsgemeinschaft lebenden Ehefrau und zwei Kindern spricht Ende September 2013 vor und gibt an, dass er Heizöl benötigt. Er reicht 3 Abrechnungen für Öllieferungen ein. Danach ist der Öltank am 25.01.2012 mit 2.009,00 Litern, am 26.08.2012 mit 1.010 Litern und am 18.01.2013 mit 999 Litern betankt worden. Die Wohnfläche des Hauses beträgt 90 m².

In einem Zeitraum von 20 Monaten (Januar 2012 bis September 2013) sind demnach 4.018 l Heizöl verbraucht worden. Dies entspricht einem jährlichen Verbrauch von 2.410,8 l für die gesamte Wohnfläche. Dieser Wert liegt noch unter der Nichtprüfungsgrenze von 2.460,5 l (25,9 l x 95 m²) für das gesamte Haus.

Bei der Bewilligung zur Übernahme der Heizkosten ist von 200,9 l pro Monat auszugehen.

Im Anschluss ist der **angemessene Zeitraum** zu bestimmen, für den bewilligt werden soll. Dieser richtet sich nach:

- der Laufzeit des Bewilligungsabschnitts
- der voraussichtlichen Dauer der Hilfebedürftigkeit,
- der Jahreszeit,
- der Preisentwicklung (Recherche im Internet)

Der Zeitraum sollte sich grundsätzlich mit der Dauer des Bewilligungsabschnittes decken. Ist bereits ein Weiterbewilligungsantrag gestellt und werden mit hoher Wahrscheinlichkeit Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts bewilligt, so kann auch dieser Zeitraum mitberücksichtigt werden. Ebenso kann in Zeiten, in denen die Anschaffungspreise für Heizmaterialien besonders hoch sind, ein kürzerer Zeitraum gewählt werden. Im Winter sollte die leistungsberechtigte Person nicht verpflichtet werden, sich monatlich Heizstoffe zu beschaffen. Die Ermessenserwägungen zur Festlegung des angemessenen Zeitraums werden in der Leistungsakte zu vermerkt.

Mit den so ermittelten Mengenangaben ist die leistungsberechtigte Person aufzufordern, mindestens zwei Kostenvoranschläge vorzulegen. Stichprobenartig sind die Preise aus den Kostenvoranschlägen mit Angeboten im Internet oder örtlichen Anbietern abzugleichen. Bei der Bewilligung ist das günstigste Angebot zugrunde zu legen.

Beantragt eine leistungsberechtigte Person im Zeitraum von einem Jahr die Übernahme von Kosten für Heizstoff, die die Nichtprüfungsgrenze überschreitet, ist das Verfahren zur Ermittlung der angemessenen Heizkosten durchzuführen ([s. o. Ziff. 3.4.2](#))

Es sind ebenso wie bei den Mietwohnungen die Ursachen für die Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze zu ermitteln.

Resultiert der erhöhte Brennstoffbedarf aus der unterschiedlichen Beurteilung von Immobilienvermögen und der Angemessenheit bei den Kosten für Unterkunft und Heizung (objektiver Faktor), ist umgehend das Verfahren zur Ermittlung der angemessenen Heizkosten einzuleiten und ggf. sofort zur Kostensenkung aufzufordern.

Beispiel 2:

Berücksichtigungsfähiger Zeitraum

Kostenvoranschläge für Brennstoffe

Überschreitung bei weiterer Beantragung

Überschreitung wg. Immobilieneigentum

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

*Der Leistungsberechtigte wohnt mit seiner Ehefrau in Gütersloh in einem 90 m² großen Einfamilienhaus. Für das Eigenheim fallen Zinsbelastungen von monatlich 50,- € an. Die Abschläge für die Nebenkosten belaufen sich auf 100 €. Er heizt mit Heizöl. Aufgrund der zuletzt eingereichten Rechnungen ist von einem Verbrauch an Heizöl in Höhe von 1.800 l pro Jahr auszugehen. Die Kosten dafür betragen aktuell 1.552,14 €. Damit ist die Nichtprüfungsgrenze von 1.683,5 l im Jahr überschritten (25,9 l * 65 m² = 1.683,5 l).*

Die durchgeführten Ermittlungen haben ergeben, dass das Gebäude 1962 errichtet worden ist. Modernisierungsmaßnahmen zur Wärmedämmung sind nicht durchgeführt worden. Die Fenster sind einfachverglast und bereits undicht. Die Wohnfläche übersteigt im Rahmen des § 22 SGB II die Angemessenheitsgrenze. Die Heizkosten übersteigen die Nichtprüfungsgrenze auf Grund objektiver Faktoren.

Für das weitere Verfahren sind nun die Gesamtkosten der Unterkunft mit den insgesamt noch als abstrakt angemessen anzusehenden Kosten zu vergleichen.

Abstrakt angemessen für Kaltmiete und Nebenkosten sind in Gütersloh für 2 Personen 422 €. Hierzu ist die Nichtprüfungsgrenze für Heizöl zu addieren. Diese berechnet sich wie folgt:

$$1.552,14 \text{ €} \div 1800 \text{ l} = 0,8623 \text{ €}$$
$$25,9 \text{ l} * 0,8623 \text{ €} = 22,33 \text{ €}$$

*Bruttopreis pro l
Nichtprüfungsgrenze pro m² pro Jahr
x Bruttopreis pro l = Preis pro m² im
Jahr*

$$22,33 \text{ €} \div 12 = 1,86 \text{ €}$$

Nichtprüfungsgrenze für die monatlichen Heizkosten pro qm

*Abstrakt angemessen ist daher bei einem Zwei-Personen-Haushalt eine Unterkunft mit Kosten von insgesamt 542,90 € (422,00 € + 1,86 € * 65 qm) monatlich.*

Die Gesamtkosten der Unterkunft belaufen sich tatsächlich auf 279,35 € (50,- € Zinsbelastungen + 100,- € Nebenkosten + 129,35 € (1.552,14 € ÷ 12) Heizkosten. Die Unterkunft ist insgesamt noch angemessen. Eine Aufforderung zur Kostensenkung ist derzeit nicht erforderlich.

III. Eigentumswohnungen/Eigenheime

1. Allgemeines

Bei leistungsberechtigten Personen, die ein selbst genutztes Hausgrundstück (Eigenheim) oder eine selbst genutzte Eigentumswohnung bewohnen, ergeben sich Besonderheiten bei der Ermittlung der BfU und Heizung.

**Immobilien-
eigentum**

Im Rahmen der Angemessenheitsprüfung nach § 22 Abs. 1 SGB II ist grundsätzlich **keine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern** zulässig. Es ist daher immer darauf zu beachten, dass Leistungen nach dem SGB II **nicht zur Vermögensbildung** der Hilfesuchenden beitragen dürfen. Auch kommt es bei der Angemessenheitsprüfung nach § 22 Abs. 1 SGB II nicht darauf an, ob und in welchem Umfang es sich um geschütztes Vermögen im Sinne des § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II handelt.

**Keine Privilegie-
rung**

Zur Ermittlung der Unterkunftskosten für selbstgenutztes Wohneigentum ist eine

Rentabilitätsbe-

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

sogenannte [Rentabilitätsberechnung](#) durchzuführen. Die so ermittelten Aufwendungen stellen dann mit Ausnahme der anteiligen Tilgungsleistungen für Darlehen (nicht zu berücksichtigende vermögensbildende Ausgaben) den Bedarf dar.

rechnung

2. Unterkunftskosten/Nebenkosten

Handelt es sich bei dem selbstgenutzten Wohneigentum um Vermögen, das nach § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II geschützt ist, oder um Vermögen, das nicht verwertbar ist, werden die Unterkunft- und Heizkosten nach Maßgabe von § 22 SGB II übernommen.

Berücksichtigungsfähige Kosten

Die als Schonvermögen anerkannte tatsächliche Größe des Wohneigentums ist zur Bestimmung angemessener Unterkunftskosten nicht maßgebend. Die Angemessenheit der Unterkunftskosten ist für Mieter und für Eigentümer von Wohnimmobilien nach einheitlichen Kriterien zu beurteilen. Maßgebend sind die zu ermittelnden Richtwerte; es wird insoweit auf die Ausführungen in Kapitel II. verwiesen.

Anstatt eines Mietzinses ergeben sich die Bedarfe der Unterkunft aus den mit dem Wohneigentum unmittelbar verbundenen Belastungen. Einen Überblick über die zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten bietet [§ 7 Abs. 2 der VO zu § 82 SGB XII](#). Dazu gehören **Schuldzinsen eines Finanzierungskredites, Betriebskosten** wie bei Mietwohnungen, **Stromkosten für eine Heizungsanlage, dauernde Lasten** (z.B. Erbbauzins), **Grundsteuern, sonstige öffentliche Abgaben** und **Versicherungsbeiträge**, der **Erhaltungsaufwand, sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes** sowie **eine von der Wohnungseigentümerversammlung beschlossene Instandhaltungsrücklage**.

Es sind jedoch nur die Aufwendungen für den selbstgenutzten Teil des Eigentums als eigene Bedarfe der Unterkunft berücksichtigungsfähig. Ausgaben für Einliegerwohnungen, Zweitwohnungen oder gewerblich genutzte Räume sind nicht zu berücksichtigen. Mieteinnahmen können allerdings ggf. die Bedarfe der Unterkunft mindern.

2.1 Vergleichbare Kaltmiete

Als zur Kaltmiete vergleichbare Kosten werden bei Immobilien die **Schuldzinsen** berücksichtigt, soweit sie in unmittelbarem Zusammenhang mit der Immobilie stehen (z.B. Erbbauzinsen, Darlehenszinsen) und soweit sie angemessen sind.

Vergleichbare Kaltmiete

Bei der Angemessenheitsprüfung sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

Zu berücksichtigende Faktoren bei der Angemessenheitsprüfung

- die voraussichtliche Dauer des Leistungsbezugs,
- die Dauer der Restfinanzierung,
- den Zeitraum zwischen Eigentumserwerb und Hilfebedürftigkeit,
- tatsächliche Verhältnisse bei Abschluss des Kreditvertrages,
- baulicher Zustand der Immobilie / zukünftige Kostenprognose

Sie werden als Bedarf anerkannt, soweit sie zusammen mit den weiteren berücksichtigungsfähigen Kosten angemessen sind, also im Rahmen des Richtwertes für eine individuell angemessene Mietwohnung liegen.

Tilgungsraten können grundsätzlich nicht berücksichtigt werden, da sie der

Grds. keine Be-

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Vermögensbildung dienen (vgl. auch Urteil des BSG vom 18.06.2008 – B 14/11b AS 67/06 R). In neueren Entscheidungen lässt das BSG jedoch mittlerweile unter engen Voraussetzungen eine Berücksichtigung von Tilgungsleistungen im Einzelfall zu. In Zweifelsfällen ist Rücksprache mit der Grundsatzsachbearbeitung zu halten.

rücksichtigung von Tilgungsraten

Bei Wohnungseigentum können auch das monatliche **Hausgeld inklusive einer beschlossenen Instandhaltungsrücklage** übernommen werden. Gemäß § 21 Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG) steht die Frage der Bildung einer Instandhaltungsrücklage und deren Höhe nicht zur Disposition des einzelnen Eigentümers. Die Wohnungseigentümerversammlung beschließt für sämtliche Mitglieder bindend über die zu bildenden Rücklagen für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums.

Besonderheiten bei Wohnungseigentum

2.2 Vergleichbare Betriebskosten

Vergleichbar den Betriebskosten können beispielsweise übernommen werden:

Vergleichbare Betriebskosten

- Grundsteuern,
- sonstige öffentliche Abgaben,
- Versicherungsbeiträge (Gebäudeversicherung, Gebäudehaftpflicht),
- sonstige notwendige Ausgaben zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes

Einmalige Lasten in Form von Erschließungsbeiträgen (z.B. Kanalanschlusskosten, Straßenausbaubeitrag etc.), die von Grundstückseigentümern wegen eines gemeindlichen Anschluss- und Benutzungszwanges entrichtet werden müssen, sind berücksichtigungsfähig, sofern sie unvermeidbar sind. Zunächst ist die leistungsberechtigte Person darauf zu verweisen, einen Antrag auf Stundung des Beitrages bei der Kommune zu stellen. Es sind allenfalls die angemessenen Aufwendungen für den zur Eigennutzung bestimmten Teil des Eigentums berücksichtigungsfähig.

Einmalige Lasten

Die Kosten für einen Kabelanschluss können bei Eigentumswohnungen dann übernommen werden, wenn durch die Wohnungseigentümerversammlung ein bindender Beschluss zur Kabelnutzung getroffen worden ist und entsprechende aktuelle Nachweise vorlegt werden.

Kabelanschluss

Zur Übernahmefähigkeit weiterer Nebenkosten wird auf [Ziffer II. 2.1.2.1](#), die Mietwohnungen betreffen, verwiesen.

Nicht zu den Unterkunftskosten gehören folgende Aufwendungen:

Nicht zu den BfU gehörende Aufwendungen

- Leibrentenleistungen für den Erhalt der Unterkunft,
- Beiträge zu Lebensversicherung für die Finanzierung eines Immobilienerwerbs,
- Ausgaben für Verbesserungen des Wohnkomforts.

3. Instandhaltungs- und Renovierungskosten

Bei Haus- und Wohnungseigentum werden nach § 22 Abs. 2 SGB II angemessene Aufwendungen für **Instandhaltung und Reparatur** anerkannt, sofern diese notwendig und unabweisbar sind.

Instandhaltungskosten

Die tatsächlichen nachgewiesenen Aufwendungen können grundsätzlich nur

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

dann übernommen werden, wenn

- es sich um geschütztes Vermögen i.S.d. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II handelt
- es sich nicht um Wert steigernde Erneuerungsmaßnahmen (Verschönerung, Modernisierung - keine Vermögensbildung) handelt, sondern
- eine Erhaltungsaufwendung („Reparatur und Instandhaltung“) und diese
- zeitlich besonders dringlich und absolut unerlässlich ist.

Zur Beurteilung der angemessenen Höhe der Kosten dienen Kostenvoranschläge.

Nicht zu den von § 22 SGB II erfassten Unterkunftskosten gehören Aufwendungen für **Instandhaltungspauschalen**. Erstattungsfähig sind nur konkrete Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen, für die tatsächlich Aufwendungen getätigt worden sind.

Die **angemessenen Instandhaltungskosten** können als **Zuschuss** übernommen werden. Die Höhe der Aufwendungen darf die Angemessenheitsgrenzen, bezogen auf einen Jahresbetrag, nicht überschreiten. Dabei ist ein Vergleich zwischen dem im Vergleichsraum für ein Jahr angemessenen Richtwert (inkl. kalter Betriebskosten) und den entstehenden Bedarfen für ein Eigenheim ([siehe Kapitel II. 2](#)) zzgl. der Erhaltungsaufwendungen anzustellen. Hierbei ist ggf. bei den berücksichtigungsfähigen Mietkosten ein „Sicherheitsaufschlag“ für einmalige Aufwendungen (wie von Mietern zu tragende Schönheitsreparaturen) vorzunehmen.

**Berechnung des
Zuschusses und
Darlehensanteil**

Diese Aufwendungen sind auf ein Jahr „hochzurechnen“. Sofern die sich ergebende Summe unter der Summe der Aufwendungen für Mietwohnungen bleibt, können Aufwendungen für Instandhaltung und Reparaturen bis zur Höhe des Differenzbetrages übernommen werden. Fallen weitere Aufwendungen für Instandhaltung und Reparaturen innerhalb des Jahreszeitraumes an, dürfen diese zusammengerechnet die Differenz nicht übersteigen.

Für darüber hinaus gehende unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur kann zur Sicherung der Unterkunft ein **Zuschuss** bis maximal zur Differenz der bereits übernommenen laufenden BfU zum angemessenen Jahresbruttokaltmietzins erbracht werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass vorrangig auch die Vermögensfreibeträge nach § 12 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 und Nr. 1 a (allgemeine altersabhängige Freibeträge) und die Anschaffungspauschale nach § 12 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 SGB II einzusetzen sind (§ 42 a SGB II). Zur Deckung der die Angemessenheit übersteigenden Kosten kann ein **Darlehen** erbracht werden. Das Darlehen soll dinglich im Grundbuch gesichert werden ([vgl. BA DA zu § 42 a SGB II](#)). Hierbei ist die Grundsatzsachbearbeitung zu beteiligen.

Beispiel:

Der Leistungsberechtigte wohnt mit seiner Ehefrau und einem Kind in Gütersloh in einem Einfamilienhaus. Es werden Aufwendungen für die Unterkunft in Höhe von 380 € berücksichtigt. Angemessen wären Kosten in Höhe von 519 € (angemessene Bruttokaltmiete). Änderungen in den zu berücksichtigenden Kosten in den nächsten Monaten sind nicht zu erwarten. Jetzt fallen Reparaturkosten in Höhe von 3000 € an:

$$(519 \text{ €} - 380 \text{ €}) \times 12 = 1.668 \text{ €}$$

*Maximaler Betrag, der als Zuschuss
übernommen werden kann*

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

3.000 € - 1.668 € = 1.332 € *Möglicher Darlehensbetrag*

Die Reparaturkosten werden in dem Monat bedarfserhöhend berücksichtigt, in dem sie anfallen.

4. Heizkosten

Für die Heizkosten bei Eigentumswohnungen/Eigenheimen wird auf [Kapitel II Punkt 3 Heizung](#) verwiesen.

IV. Jahresendabrechnungen

1. Allgemeines

Jahresendabrechnungen der Heiz- und Betriebskosten sind durch den Vermieter jährlich zu erstellen. Die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ist ausgeschlossen, wenn eine ordnungsgemäße Abrechnung dem Mieter nicht innerhalb von 12 Monaten nach dem Ende des Abrechnungszeitraumes zugeht. Keine Bedarfe nach § 22 Abs. 1 SGB II sind Nachforderungen, die darauf beruhen, dass Nebenkostenvorauszahlungen nicht entrichtet wurden. Es handelt sich hierbei um Schulden, deren Übernahme in § 22 Abs. 8 SGB II geregelt ist ([vgl. Ziffer VII](#)).

Heiz- und Betriebskostenabrechnungen

Auch bei Eigentumswohnungen oder Eigenheimen ist im Falle von Vorauszahlungen an einen Energieversorger oder Hausverwalter eine Jahresendabrechnung zu erstellen.

Bei fehlerhaften bzw. zweifelhaften Betriebskostenabrechnungen kann die leistungsberechtigte Person an den **Mieterbund OWL** verwiesen werden ([vgl. Ziffer VIII](#)).

Berechtigte Nachforderungen aus einer Jahresendabrechnung ändern im Fälligkeitsmonat den BfU und Heizung.

Änderung des gegenwärtigen Bedarfs

Ergibt sich unter Berücksichtigung der Jahresendabrechnung, dass die **Kosten für Unterkunft und Heizung unangemessen** sind, ist das Verfahren bei unangemessenen Unterkunftskosten anzuwenden und entsprechend zu belehren ([siehe Kapitel II. 2.3](#)). Das gilt auch, wenn lediglich einzelne Positionen aus der Jahresendabrechnung unangemessen sind.

Kosten werden unangemessen

Nur wenn das **Kostensenkungsverfahren bereits abgeschlossen** ist, kann der unangemessene Teil aus einer Jahresendabrechnung unberücksichtigt bleiben und ist nicht zu übernehmen.

2. Heiz- und Betriebskosten

Es können nur Kosten berücksichtigt werden, die der Vermieter an den Mieter weitergeben darf ([siehe Kapitel II 2.1.2.1](#)). Werden in der Jahresendabrechnung Positionen berücksichtigt, die nicht auf den Mieter umgelegt werden dürfen (z. B. Verwaltergebühren), werden diese heraus gerechnet. Die leistungsberechtigte Person ist darauf hinzuweisen, sich diesbezüglich an ihren Vermieter zu wenden.

Betriebskosten

Als tatsächliche Betriebskosten können weiterhin nur diejenigen Kosten berücksichtig-

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

sichtigt werden, die durch das Jobcenter Kreis Gütersloh als Nebenkosten im Rahmen der BfU berücksichtigungsfähig sind.

3. Nachzahlungen

Die Jahresendabrechnung aktualisiert die tatsächlichen BfU und Heizung **im Monat der Abrechnung**. Der leistungsberechtigten Person und den mit ihr in Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen steht in dem Monat, in dem ihm die Abrechnung zugeht, ein entsprechend höherer Anspruch auf BfU und Heizung zu. Es tritt somit zugunsten der leistungsberechtigten Person eine wesentliche Änderung der Verhältnisse ein (§ 48 SGB X). Wie bei der ursprünglichen Bewilligung ist es gem. § 38 SGB II ausreichend, wenn dieser Bescheid an den Vertreter der Bedarfsgemeinschaft übersandt wird.

Verfahren bei Nachzahlungen

Der Kreis Gütersloh muss auch für Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostennachforderungen aufkommen, die sich auf Abrechnungszeiträume beziehen, die **vor Beginn des Leistungsbezuges** lagen und Hilfebedürftigkeit nicht bestanden.

Abrechnungszeitraum außerhalb des Leistungsbezuges

Wurden im Abrechnungszeitraum Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht und resultieren hieraus Nachforderungsansprüche des Vermieters, die erst **nach Beendigung des Leistungsbezuges** fällig werden, sind diese vom (ehemaligen) Leistungsberechtigten zu tragen.

Abrechnungszeitraum innerhalb des Leistungsbezuges

4. Guthaben

Nach § 22 Abs. 3 SGB II mindern Rückzahlungen und Guthaben, die den BfU und Heizung zuzuordnen sind, **im Monat nach der Rückzahlung oder Gutschrift** die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung.

Verfahren bei Guthaben

Rückzahlungen, die auf die Haushaltsenergie entfallen, bleiben außer Betracht. Stammt die Vorauszahlung aus Zeiträumen, in denen Hilfebedürftigkeit bestand, ist sie nicht als Einkommen zu berücksichtigen, weil es sich bei den Zahlungen für Haushaltsenergie um die Befriedigung eines dem Regelbedarf zuzuordnenden Grundbedarfs handelt.

Eine Gutschrift wird kopfteilig nach Maßgabe der Verhältnisse im Zuflusszeitpunkt berücksichtigt, unabhängig davon, wie und durch wen ein Guthaben tatsächlich erwirtschaftet wurde. Es kommt für die Minderung der unterkunftsbezogenen Aufwendungen also nicht darauf an, ob das Guthaben aus einer Abrechnungsperiode stammt, in der keine Hilfebedürftigkeit vorlag, und wer sich in diesem Zeitraum an den Vorauszahlungen wirtschaftlich beteiligt hat. Maßgeblich sind allein die Umstände im Folgemonat der Gutschrift. Auch Guthaben, die aus einem früheren Mietverhältnis stammen, sind nach Maßgabe des § 22 Abs. 3 SGB II zu berücksichtigen.

Rückzahlungen oder Guthaben bleiben auch insoweit bei der Anrechnung auf die BfU und Heizung außer Betracht, als sie (z.B. wegen Unangemessenheit) von der leistungsberechtigten Person selbst übernommen worden sind. Eine Anrechnung erfolgt dann nur im Verhältnis der von ihm selbst getragenen Nebenkosten zu den gesamten Nebenkosten.

Dabei mindern die Guthaben die gesamten BfU und Heizung, nicht nur die Positionen, auf die sie entfallen. Guthaben aus den Heizkosten können demnach z. B. auch die Unterkunftskosten mindern.

Guthaben mindern gesamte BfU

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Fällt das Guthaben höher aus als die unterkunftsbezogenen Aufwendungen in dem Monat, so kann der überschüssige Teil mit Aufwendungen des darauf folgenden Monats oder über mehrere Monate verrechnet werden.

Werden Guthaben aus einer Nebenkostenabrechnung rechtzeitig mitgeteilt, so dass für den Monat, der auf den Zufluss der Rückzahlung oder der Gutschrift folgt, Änderungen vorgenommen werden können, so ist ein entsprechender [Änderungsbescheid über AKDN](#) zu erlassen. Im Änderungsbescheid ist anzugeben, dass sich die BfU und Heizung auf Grund des Guthabens aus der Jahresendabrechnung der Betriebskosten gemindert haben (§ 22 Abs. 3 SGB II).

**bei rechtzeitiger
Vorlage:
Anrechnung im
Monat nach Zufluss**

Werden Guthaben erst nachträglich festgestellt oder die Abrechnungen erst zu einem späteren Zeitpunkt eingereicht, ist es grundsätzlich nicht möglich, diese für die Zukunft anzurechnen. In diesem Fall ist es erforderlich, die Bewilligung über die BfU und Heizung ab dem Monat nach Zugang der Abrechnung bzw. Zufluss der Gutschrift aufzuheben und die Beträge zurückzufordern.

**Verspätete Vorlage:
Rückforderung**

Die **Rückforderung** erfolgt nach § 48 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 bzw. 4 SGB X. Die leistungsberechtigte Person und die mit ihr in Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen haben verspätet mitgeteilt, dass eine für sie nachteilige Änderung eingetreten ist. Sie hätten erkennen müssen, dass der Anspruch auf die BfU und Heizung auf Grund des Guthabens bzw. der Rückzahlung im entsprechenden Monat teilweise weggefallen war. In seltenen Fällen kann es auch zu einer Aufhebung des Verwaltungsaktes nach § 45 SGB X kommen, wenn die Jahresendabrechnung im Monat vor dem Beginn eines neuen Bewilligungsabschnittes erstellt wird. Die Rückforderung ist auch hier zu individualisieren und erfolgt gegenüber jedem Mitglied der Bedarfsgemeinschaft.

Um den Verwaltungsaufwand zu minimieren, sollte im Rahmen einer Vorsprache mit der leistungsberechtigten Person schriftlich vereinbart werden, dass die Aufrechnung des Guthabens mit den laufenden Leistungen für die Zukunft erfolgt.

**Vereinbarungen mit
der leistungsberechtigten Person**

V. Verfahren bei einem Umzug

1. Allgemeines zu Zusicherungen

Im Rahmen des § 22 Abs. 4, 5 und 6 SGB II können bzw. müssen Zusicherungen erteilt werden. Bei den Zusicherungen handelt es sich um **Verwaltungsakte** gemäß §§ 31, 34 SGB X.

**Zusicherung bei
Umzügen**

Gegenstand der Zusicherung ist die Übernahme der Unterkunftskosten für eine konkrete Unterkunft in konkreter Höhe. Die leistungsberechtigte Person hat keinen Anspruch auf eine pauschale Zusicherung für den Umzug in eine beliebige Unterkunft mit angemessenen Kosten.

**Keine pauschale
Zusicherung**

§ 22 Abs. 4 Satz 2 SGB II stellt klar, dass der **kommunale Träger am Wegzugsort zuständig** für die Erteilung der Zusicherung ist, wobei der **Leistungsträger am Zuzugsort zu beteiligen** ist. Der bisherige Träger muss demnach die Kriterien für die Angemessenheit der neuen Unterkunft beim zukünftig zuständigen Träger ermitteln. Der künftig zuständige Träger ist an die Entscheidung des Leistungsträgers am Wegzugsort gebunden. Einvernehmen ist jedoch nicht erforderlich, so dass sich die Beteiligung im Regelfall auf eine bloße Information erstreckt.

**Beteiligung des
Leistungsträgers
am Zuzugsort**

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Für die Erteilung von **Zusicherungen zur Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten** ist ebenfalls der abgebende kommunale Leistungsträger zuständig. Ausschließlich im Fall der **Zusicherung zur Übernahme der Mietkaution** ist der Leistungsträger des Zuzugsortes zuständig.

Um zu vermeiden, dass Leistungsberechtigte nicht umziehen können, weil zwar der abgebende Träger die Zusicherung erteilt hat, jedoch der aufnehmende Träger seine Zusicherung zur Übernahme der Mietkaution verweigert, soll der Träger am Zuzugsort so früh wie möglich in den Entscheidungsprozess des abgebenden Trägers eingebunden werden. Für den aufnehmenden Träger entfaltet die Entscheidung des bisherigen Trägers über die Erforderlichkeit des Wohnungswechsels Bindungswirkung. Zwischen den Trägern ist eine nahtlose Erbringung von Leistungen sicherzustellen.

2. Abschluss eines Neuvertrages

2.1 Leistungsberechtigte Personen über 25 Jahren

Bevor die leistungsberechtigte Person einen Mietvertrag über ein neues Wohnobjekt abschließt, soll sie den bisher örtlich zuständigen Träger in Kenntnis setzen bzw. sich die Zusicherung zur Übernahme der Aufwendungen einholen. Das Zusicherungserfordernis hat allein eine **Aufklärungs- und Warnfunktion**.

Zusicherung bei über 25jährigen

Sofern sich der Leistungsberechtigte vor Abschluss des Vertrages nicht mit dem bisher örtlich zuständigen kommunalen Träger in Verbindung gesetzt hat und es an einer Zusicherung fehlt, sind trotzdem Leistungen nach § 22 Abs. 1 SGB II zu erbringen. Es sind jedoch von Anfang an **lediglich die angemessenen Kosten zu übernehmen**, d.h. die unangemessenen Kosten werden selbst für die Übergangsfrist von sechs Monaten nicht übernommen.

Fehlende Zusicherung

Erfolgte der Umzug innerhalb des Kreises Gütersloh und war nicht erforderlich, werden Leistungen nur bis zur Höhe der bis zum Umzug zu tragenden angemessenen Aufwendungen erbracht (§ 22 Abs. 1 S. 2 SGB II). Dies gilt zeitlich unbegrenzt und für Miete sowie Neben- und Heizkosten. Zweck der Regelung ist es, einer Kostensteigerung durch Ausschöpfung der jeweiligen örtlichen Angemessenheitsgrenzen entgegenzuwirken.³

Dem Umzug ist zuzustimmen, wenn er erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II angemessen sind.

Erforderlichkeit und Angemessenheit

Ein Umzug ist erforderlich, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt, von dem sich auch ein Nichtleistungsberechtigter leiten lassen würde.

Als erforderlich ist ein Umzug beispielsweise anzusehen:

Beispiele für die Erforderlichkeit

- wenn dieser durch den kommunalen Träger veranlasst wurde,
- bei Annahme einer konkret benannten Arbeitsstelle an einem anderen Ort unter Berücksichtigung der noch zumutbaren Pendelzeiten bis 2,5 Stunden täglich bei Vollzeit (nicht jedoch schon bei vager Aussicht auf Verbesserung der Arbeitsmarktposition). Anhaltspunkte hierfür bietet § 140 Abs. 4 SGB III.

³ Siehe Gesetzesbegründung BT-Drucks. 16/1410, S. 23 zu Nr. 21a; aus dieser Begründung wird abgeleitet, dass § 22 Abs. 2 S. 2 SGB II nur innerhalb eines örtlichen Vergleichsmaßstabes angewendet werden kann, vgl. LSG Hessen vom 19.03.09 m.w.N.

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

- bei unzureichender Deckung des Unterkunftsbedarfes (beispielsweise bei ungenügenden sanitären Verhältnissen für die Versorgung eines Kleinkindes, bei Familienzuwachs),
- bei ungünstiger Wohnflächenaufteilung und bevorstehender Geburt eines Kindes,
- bei baulichen Mängeln nach erfolgloser Ausschöpfung der Selbsthilfeverpflichtung (beispielsweise bei Feuchtigkeit, starkem Schimmelbefall - dies kann ggf. durch einen **Hausbesuch** überprüft werden). Die leistungsberechtigte Person hat die Erfolglosigkeit der Inanspruchnahme zumutbarer Beseitigungsmöglichkeiten glaubhaft zu machen. Bei Mietmängeln kann die leistungsberechtigte Person ggf. zunächst an den Mieterbund OWL verwiesen werden (vgl. Ziffer VIII).
- aus gesundheitlichen Gründen (beispielsweise Belastung durch die Ofenheizung, Eintritt einer Behinderung),
- bei sonstigen dringenden persönlichen und sozialen Gründen (beispielsweise bei gravierender Störung des Vertrauensverhältnisses in einer Wohngemeinschaft, zur persönlichen Pflege eines nahen Angehörigen, bei Trennung/Scheidung, bei Bedrohung durch den Partner, Ex-Partner oder andere Personen, bei durch besondere medizinische Behandlung gebotener Ortsgebundenheit),
- bei Vorliegen eines rechtskräftigen Räumungsurteils,
- wenn die leistungsberechtigte Person nach der Eheschließung oder Begründung einer Lebenspartnerschaft einen gemeinsamen Hausstand mit seinem Partner begründen will.

Eine tatsächlich kleinere Wohnung begründet keinen Anspruch auf Umzug in eine noch angemessene größere Wohnung. Die Wohnflächenobergrenzen stellen Höchstgrenzen und begründen keinen Mindestanspruch.

Angemessene m² stellen Höchstgrenzen dar

2.2 Leistungsberechtigte Personen unter 25 Jahren (§ 22 Abs. 5 SGB II)

Bei leistungsberechtigten Personen unter 25 Jahren, ist die Zusicherung des kommunalen Trägers grundsätzlich **Anspruchsvoraussetzung** für die Übernahme von Unterkunfts- und Heizkosten.

Zusicherung bei unter 25jährigen

Die Zusicherung muss zeitlich **vor** dem Abschluss des Neuvertrages eingeholt werden.

Die Zusicherung ist ebenfalls entscheidend für die **Höhe der Regelleistung** (vgl. [§ 20 Abs. 3 SGB II, BA DA Rz. 20.19 ff.](#)). Fehlt die Zusicherung, sind Leistungen für BfU und Heizung ausgeschlossen, wenn

Folgen fehlender Zusicherung

- der Auszug noch vor der Antragstellung stattfindet und die Warnfunktion der Zusicherungserfordernis nicht greift und
- der Auszug in der Absicht erfolgte, dadurch die Voraussetzungen für die Gewährung von Grundsicherungsleistungen zu schaffen.

Nach § 27 Abs. 3 SGB II ist ein Zuschuss zu den ungedeckten Kosten der Unterkunft und Heizung für einen Auszubildenden oder Studenten ausgeschlossen ist, wenn Leistungen nach § 22 Abs. 5 SGB II ausgeschlossen sind. Leistungen für die Erstausrüstung der Wohnung nach § 24 Abs. 6 SGB II können ebenfalls nur erbracht werden, wenn der kommunale Träger die Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung zugesichert hat oder von dem Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden konnte.

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

In den folgenden Fällen ist eine Zusicherung nicht erforderlich:

**Zusicherung ist
nicht erforderlich**

- Umzug der gesamten Bedarfsgemeinschaft
- es handelt sich nicht um den Erstbezug einer eigenen Wohnung, d.h. es ist bereits ein Umzug mit Zusicherung erfolgt oder die eigene Wohnung wurde bereits vor dem Leistungsbezug angemietet (Ausnahme: die Wohnung wurde in der Absicht bezogen, Leistungen nach dem SGB II zu erhalten, § 22 Abs. 5 S. 4)
- Auszug der Eltern, es sei denn es liegt ein Fall von Rechtsmissbrauch vor

2.2.1 Pflicht zur Erteilung der Zusicherung

Unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 5 S. 2 Nrn. 1 - 3 SGB II ist der kommunale Träger **verpflichtet**, eine Zusicherung abzugeben.

Pflicht zur Erteilung

Der Grund ist ausführlich in der Leistungsakte zu dokumentieren oder durch entsprechende Bescheinigungen zu belegen.

2.2.1.1 Schwerwiegende soziale Gründe oder ähnlich schwerwiegender Grund (§ 22 Abs. 5 S. 2 Nr. 1 und 3 SGB II)

Die üblichen, altersbedingten Auseinandersetzungen („Generationskonflikte“) reichen für die Annahme eines schwerwiegenden sozialen Grundes nicht aus.

**Schwerwiegende
Gründe**

Die schwerwiegenden sozialen Gründe können in der Person sowohl eines Elternteils/der Eltern als auch des Jugendlichen liegen.

2.2.1.2 Zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich (§ 22 Abs. 5 S. 2 Nr. 2 SGB II)

Dies meint sowohl die Aufnahme einer Arbeit, Ausbildung als auch Arbeitsmöglichkeiten.

**Eingliederung in
den Arbeitsmarkt**

Zu prüfen ist, ob dem Jugendlichen unter Berücksichtigung seiner individuellen Belastbarkeit ein Pendeln zwischen dem Wohnort der Eltern und der Arbeitsstätte noch zumutbar ist. Dazu ist § 2 Abs. 1 a Nr. 1 des Bundesausbildungsförderungsgesetzes (BAföG) entsprechend heranzuziehen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist es dem Auszubildenden jedenfalls zumutbar, weiterhin bei seinen Eltern zu wohnen, wenn mindestens an drei Wochentagen für den Hin- und Rückweg bei Benutzung der günstigsten Verkehrsverbindungen und unter Einschluss der Wartezeiten nicht mehr als (insgesamt) zwei Stunden aufgewendet werden müssen.

2.2.2 Einholung einer Zusicherung entbehrlich

Die Einholung der Zusicherung ist entbehrlich, wenn

**Zusicherung ent-
behrlich**

1. der leistungsberechtigten Person ein Anspruch auf Erteilung der Zusicherung zusteht und
2. wenn die Entscheidung des Leistungsträgers wegen der besonderen Eilbedürftigkeit nicht abgewartet werden kann.

2.3 Leistungen anlässlich eines Wohnungswechsels

Die Übernahme von Kosten, die im Zusammenhang mit dem Wohnungswechsel entstehen (Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten sowie Mietkaution), liegt im **Ermessen** und setzt die Erteilung einer **vorherigen Zusicherung** vo-

**Wohnungsbeschaf-
fungs- und Um-
zugskosten sowie**

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

raus. Sie ist vor dem Zeitpunkt einzuholen, zu dem die ersetzbaren Kosten in rechtlich relevanter Weise begründet werden, und damit eine **Anspruchsvoraussetzung**.

Mietkaution

Soweit ein Umzug zum **Zwecke der Arbeitsaufnahme** erfolgt, kann eine Übernahme von Umzugskosten aus dem Vermittlungsbudget nach § 16 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 SGB II i.V.m. § 44 SGB III in Betracht kommen (vgl. [Dienstanweisung Nr. 1 zu Förderrichtlinien unter I:\Daten\52 AV\allgemein AV-FM\Förderinstrumentarium- S. 8](#)). Diese Leistung ist vorrangig zu prüfen.

Das **Zusicherungsermessens** ist jedoch eingeschränkt, wenn

Zusicherungsermessens

- der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst wird,
- aus anderen Gründen notwendig ist ([siehe V. 2.2.1](#)) und
- ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

In diesen Fällen sollen die o. g. Kosten übernommen werden.

Voraussetzung für die Erteilung der Zusicherung zur Übernahme der Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten ist grundsätzlich die **Angemessenheit** der neu angemieteten Wohnung.

Umzug in eine unangemessene Wohnung

Nur in Ausnahmefällen können Leistungen anlässlich eines grundsätzlich erforderlichen Umzuges in eine **unangemessene Wohnung** gewährt werden (z.B. wenn die leistungsberechtigte Person glaubhaft macht, eine geringe Differenz zwischen angemessenen und tatsächlichen Aufwendungen auf Dauer aus eigenen Mitteln bestreiten zu können wie z.B. aus dem Einkommensfreibetrag).

Eine Übernahme der Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten kommt – unter Berücksichtigung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit – **nur für nicht abweisbare und notwendige Kosten** in Betracht.

Nur notwendige Kosten

2.3.1 Wohnungsbeschaffungskosten/doppelte Mietzahlungen/ Mietkaution/Genossenschaftsanteile

Für die Zusicherung der Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten ist der bisherige Leistungsträger zuständig. Dies gilt auch für **Genossenschaftsanteile**⁴. Für die Erteilung einer Zusicherung der Übernahme einer **Mietkaution** ist der zukünftige kommunale Träger zuständig.

Zuständigkeit bei Genossenschaftsanteilen und Mietkautionen

Als Wohnungsbeschaffungskosten übernahmefähig sind beispielsweise **Kosten für Wohnungsanzeigen, Internetrecherchen, Telefonate** und die **Beschaffung von Zeitungen**.

Maklergebühren werden für Umzüge im Kreis Gütersloh nicht übernommen werden, da aufgrund der derzeitigen Wohnraumsituation im Kreis Gütersloh die Hinzuziehung eines Maklers nicht erforderlich ist. Bei einem notwendigen Umzug in eine Wohnung außerhalb des Kreises Gütersloh können in begründeten Ausnahmefällen Maklergebühren übernommen werden.

Maklergebühren

⁴ Urteil LSG NRW vom 08.06.2011 – L 19 AS 958/11 B ER

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Die Übernahme von **doppelten Mietzahlungen** für die alte und die neue Wohnung kommt in Betracht, wenn die Mietzeiträume wegen der Kündigungsfristen oder notwendigen Renovierungsarbeiten nicht nahtlos aufeinander abgestimmt werden können.

Doppelte Mietzahlungen

Mietkautionen oder Genossenschaftsanteile sind im Regelfall als Darlehen zu bewilligen.

Darlehensgewährung

Darlehen werden nur erbracht, wenn ein Bedarf weder durch Vermögen nach § 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, 1a und 4 SGB II noch auf andere Weise gedeckt werden kann. Das Darlehen kann an einzelne volljährige Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft oder an mehrere gemeinschaftlich vergeben werden. Die Rückzahlungsverpflichtung trifft die Darlehensnehmer (vgl. § 42 a SGB II).

Die **Aufrechnung des Darlehens** erfolgt in Höhe von 10% des jeweiligen Regelbedarfs und ist schriftlich durch Verwaltungsakt zu erklären. Die Aufrechnungsbeträge dürfen insgesamt 30% des maßgebenden Regelbedarfs nicht übersteigen (vgl. § 43 SGB II). Erfolgen Aufrechnungen zusätzlich wegen einer vorläufigen Bewilligung oder wegen einer Rückforderung von Leistungen, gehen diese der Aufrechnung wegen eines Darlehens vor vgl. ([Rz. 43.13 BA DA zu § 43](#)).

Aufrechnung des Darlehens

Bei Übernahme einer Mietkaution oder von Genossenschaftsanteilen ist unabhängig von einer Aufrechnung eine **Abtretungserklärung bezogen auf den Rückzahlungsanspruch** sowie ggf. der Dividenden unterschreiben zu lassen.

Wenn das Darlehen für die Kautions bereits durch die leistungsberechtigte Person zurückgezahlt ist, so ist der Vermieter schriftlich zu informieren, dass die Kautions bzw. die Genossenschaftsanteile an den Mieter auszuzahlen sind.

Bei einem Auszug aus der Wohnung und der Auszahlung der Kautions oder der Genossenschaftsanteile durch den Vermieter wird der restliche Darlehensbetrag sofort in gesamter Höhe fällig. Ansonsten tritt die Fälligkeit der restlichen Darlehenssumme mit dem Ausscheiden aus dem Leistungsbezug ein.

2.3.2 Umzugskosten

Für die Zusicherung der Übernahme der Umzugskosten ist der bisherige Leistungsträger zuständig. Der Anspruch beschränkt sich auf die **notwendigen und angemessenen Kosten**. Die leistungsberechtigte Person trifft grundsätzlich die Verpflichtung, den Umzug selbst zu organisieren und durchzuführen, um die Kosten im Sinne des § 2 Abs. 1 SGB II zu verringern.

Umzugskosten

Zu den Umzugskosten können gehören:

- Transportkosten, z. B. Aufwendungen für einen angemessenen Mietwagen (inkl. Versicherungskosten und Kautions, Benzin),
- Kosten für die Anmietung von Umzugskartons und sonstiges Verpackungsmaterial,
- Kosten für Sperrmüllentsorgung, soweit nicht eine kostenlose Sperrmüllentsorgung oder die kostenlose Abholung z. B. durch gemeinnützige Einrichtungen in Betracht kommt,
- Kosten für eine Ausnahmegenehmigung für das Parken eines Umzugswagens in den Halteverbotszonen,
- die Kosten für die Bewirtung mithelfender Familienangehöriger und Bekannter in Höhe von maximal 25,- € insgesamt.

Umfang der Umzugskosten

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Kann der Umzug aus besonderen Gründen (Alter, Behinderung, körperliche Konstitution) nicht selbst durchgeführt werden, kommt die Übernahme der Aufwendungen für einen gewerblich organisierten Umzug in Betracht. Der Hilfeberechtigte hat jedoch vor dem Umzug in der Regel mindestens drei Kostenvorschläge von verschiedenen Umzugsfirmen einzuholen. Dem wirtschaftlichsten Angebot ist der Vorzug zu geben, sofern die Leistungsinhalte vergleichbar sind.

2.3.3 Renovierungskosten

Bei Renovierungskosten handelt es sich nicht um Wohnungsbeschaffungskosten im Sinne von § 22 Abs. 6 SGB II, sondern um laufende BfU nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II, die in tatsächlicher, angemessener Höhe zu übernehmen sind.

Renovierungskosten

Grundsätzlich ist im Rahmen von Renovierungskosten zu unterscheiden, ob es sich um

Abgrenzung Einzugsrenovierung und Schönheitsreparaturen

- Einzugsrenovierungen oder
- Schönheitsreparaturen, insbesondere Auszugsrenovierungen

handelt.

Bei **Schönheitsreparaturen** während der Mietzeit und bei der **Auszugsrenovierung** geht es um Leistungen, die im Mietrecht ausdrücklich vorgesehen sind. Die Wirksamkeit der mietvertraglichen Klausel ist Grundlage für die Pflicht des Mieters diese vorzunehmen. Ansonsten sind sie vom Vermieter auszuführen.

Bei der **Einzugsrenovierung** hingegen geht es um die grundsätzliche Bewohnbarkeit der Wohnung, an die andere Maßstäbe angelegt werden können. Ohne eine anderweitige Regelung schuldet der Vermieter hier nur eine unrenovierte Wohnung.

Bei zweifelhaften Klauseln im Mietvertrag (z.B. zur Auszugsrenovierung: Unwirksamkeit von Regelungen mit festen Renovierungszeiten oder Regelungen, nach denen grundsätzlich alle alten Tapeten zu entfernen sind) kann die leistungsberechtigte Person ggf. an den **Mieterbund OWL** verwiesen werden ([vgl. Ziffer VIII](#)).

2.3.3.1 Einzugsrenovierung

Einzugsrenovierungen werden als einmaliger Unterkunftsbedarf nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II als **Beihilfe** erbracht, wenn

Voraussetzungen für die Übernahme bei Einzugsrenovierung

- renovierter Wohnraum nicht verfügbar ist,
- die Renovierung der Herstellung der Bewohnbarkeit dient und
- die Renovierungskosten angemessen sind.

Hierbei ist von einer Wohnungsausstattung auszugehen, die einem einfachen Wohnstandard entspricht.

Vor der Übernahme dieser Kosten ist zu prüfen, ob ein tatsächlicher Bedarf besteht. Hierzu kann zum Beispiel der Mietvertrag herangezogen werden oder auch ein Übergabeprotokoll bzw. eine Erklärung des Vermieters eingereicht werden. In Zweifelsfällen ist die Notwendigkeit einer Renovierung sowie deren Umfang durch einen **Hausbesuch** zu prüfen.

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

2.3.3.2 Schönheitsreparaturen, insbesondere Auszugsrenovierung

Schönheitsreparaturen, unter die auch die Auszugsrenovierung fällt, gehören ebenfalls grundsätzlich zu den einmaligen Bedarfen nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II und sind als **Beihilfe** zu gewähren.

Schönheitsreparaturen

Voraussetzung ist, dass

Voraussetzungen

- tatsächlich eine Schönheitsreparatur vorliegt,
- diese wirksam durch den Mietvertrag abgewälzt wurde,
- Renovierungsbedarf besteht und
- die Kosten angemessen sind (notwendiger Umzug, angemessene Höhe)

Unter **Schönheitsreparaturen** fallen nur Maßnahmen, die der Beseitigung von Mängeln dienen, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind. Sie umfassen lediglich:

Umfang

- Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände
- Teppichbodengrundreinigung
- Streichen der Heizkörper einschließlich Heizrohre
- Streichen der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen

Bei **laufenden Schönheitsreparaturen** oder der **Auszugsrenovierung** kommt eine Übernahme dieser Kosten nur dann in Betracht, wenn die leistungsberechtigte Person durch den **Mietvertrag wirksam** dazu verpflichtet ist. Ist dies nicht der Fall, ist die leistungsberechtigte Person nicht zur Vornahme der Reparaturen verpflichtet. Die leistungsberechtigte Person ist dahingehend zu beraten, die (unrechtmäßige) Forderung des Vermieters zurückzuweisen. In Zweifelsfällen ist die leistungsberechtigte Person ggf. an den Mieterbund OWL zu verweisen (s. Ziffer VII). Beispiele für eindeutig unwirksame Klauseln sind im Artikel „Schönheitsreparaturen und Renovierungskosten“ aus der [Zeitschrift für das Fürsorgewesen 9/09 S. 193 ff.](#) zu finden.

Keine Übernahme

Kleinere Reparaturen oder Instandhaltungen, die z.B. durch unsachgemäßen Gebrauch entstanden sind, sind bereits durch die **Regelleistung** abgegolten und im Rahmen des § 22 SGB II nicht zu übernehmen. Hier kommt ggf. ein Darlehen nach § 24 Abs. 1 SGB II in Betracht ([Voraussetzungen unter BA DA zu § 24 SGB II](#)).

2.3.3.3 Übernahmefähige Kosten

Folgende Kosten können übernommen werden:

Übernahmefähige Beträge

Produkt	Abmaße, Fläche	Übernahmefähige Kosten
Raufasertapete	0,53 x 25 m (Euro-Rolle)	Preis pro Rolle 9,- €
Wand- oder Deckenfarbe	Dispersionsfarbe (Binderfarbe) 10 l (Deckkraft für ca. 60 m ²)	Preis für 10 l 20,- €
Kleister für Raufaser	200 gr. (reicht für ca. 20 m ²)	Preis pro Paket 4,- €
Lackfarbe	375 ml 750 ml (reicht für ca. 7 m ²)	Preis pro Dose 7,- € Preis pro Dose 15,- €
Bodenbeläge	pro m ²	5,- €
Pauschale für	Abdeckfolie, Pinsel, Malerrolle	20,- €

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Kleinmaterial	etc.	
---------------	------	--

Die zweckentsprechende Verwendung der Beihilfe ist durch Kassenbelege nachzuweisen

VI. Direktzahlung an den Vermieter § 22 Abs. 7 SGB II

Unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 7 SGB II **können** die Bedarfe der Unterkunft und die Heizkosten direkt an die Drittzahlungsempfänger (Vermieter, Energielieferanten etc.) überwiesen werden.

Direktzahlung an den Vermieter

Die Kosten für Unterkunft und Heizung **sind** an Dritte zu zahlen, wenn der Leistungsberechtigte hierauf einen **Antrag** stellt.

Antrag auf Direktzahlung

Sie **sollen** an Dritte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. Dies ist insbesondere der Fall, wenn

Voraussetzungen

- Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen,
- Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,
- konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden, oder
- konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

Diese Regelung bezieht sich **nur auf die bewilligten BfU** und Heizung. Durch die leistungsberechtigte Person selbst zu tragende Anteile der Mietkosten können nicht ohne Einverständnis der leistungsberechtigten Person an den Vermieter überwiesen werden.

Nur bewilligte BfU

In den Fällen, in denen die tatsächlichen Kosten die vom Leistungsträger gewährten Leistungen übersteigen oder ein Familienmitglied nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehört deckt die Zahlung des Leistungsträgers die bestehende Forderung nicht. Mit Einverständnis der leistungsberechtigten Personen ist eine Direktzahlung weiterer Kosten an den Vermieter bzw. Empfangsberechtigten zulässig. Diese Einverständniserklärung kann jederzeit widerrufen werden.

Vereinbarung für weitere Zahlungen

Durch die zeitweilige Übernahme der Mietzahlungen tritt das Jobcenter Kreis Gütersloh nicht in den Mietvertrag der leistungsberechtigten Person ein und ist nicht verpflichtet, die Miete bis zum Ablauf der Kündigungsfrist zu zahlen. Dies gilt auch dann, wenn dem Vermieter gegenüber garantiert wurde, dass die Miete solange direkt gezahlt wird, wie der Mieter einen entsprechenden Leistungsanspruch besitzt.

Auch kommt kein direktes Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Leistungsträger zustande, das dem Vermieter einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegen den Leistungsträger vermittelt. Es wird lediglich eine Empfangsberechtigung des Vermieters begründet. Es werden keine Rechte und Pflichten gegenüber dem Jobcenter begründet.

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Nach § 22 Abs. 7 Satz 4 SGB II muss der kommunale Träger die leistungs- berechtigte Person von der Direktzahlung an den Vermieter oder andere Emp- fangsberechtigte schriftlich benachrichtigen. Die **Informationspflicht** stärkt die Rechte der leistungsberechtigten Person und dient der Vermeidung von Woh- nungslosigkeit sowie der Wohnungssicherung. Die leistungsberechtigte Person wird hierdurch darüber informiert, ab welchem Zeitpunkt die Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses vom kommunalen Träger erfüllt wird.

Informationspflicht

VII. Übernahme von Schulden nach § 22 Abs. 8 SGB II

Im Einzelfall können oder sollen Mietschulden oder auch Energie-/Wasser-/ Heizkostenrückstände übernommen werden.

Übernahme von Schulden

Die Geldleistungen sollen als **Darlehen** nach § 22 Abs. 8 SGB II erbracht wer- den (vgl. Aufrechnung des Darlehens unter Ziffer V. 2.3.1).

Sofern eine grds. aus dem Regelbedarf zu entrichtende Stromkostennachforde- rung aufgrund zu gering bemessener Vorauszahlungen entstanden ist, kommt ggf. ein Darlehen nach § 24 Abs. 1 SGB II in Betracht (Voraussetzungen unter BA DA zu § 24 SGB II).

Voraussetzungen für die Übernahme:

Voraussetzungen

- Laufende Kosten für Unterkunft und Heizung werden erbracht (ansonsten bei Mietschulden mglw. Übernahme nach § 36 SGB XII)
- Sicherung der Unterkunft oder vergleichbare Notlage bzw. Vermeidung von Wohnungslosigkeit
- Gerechtfertigte Schuldenübernahme
- Notlage kann nicht durch den Einsatz von geschütztem Vermögen (Grund- freibetrag und Anschaffungspauschale nach § 12 Abs. 2 SGB II) beseitigt werden

Die vergleichbare Notlage kommt in ihrer Schwere dem Verlust der Unterkunft gleich:

Vergleichbare Not- lage

- rückständige Heizkosten, wenn sonst die Energielieferungen eingestellt werden oder der Verlust der Wohnung droht
- rückständige Wasser/Abwasserkosten, soweit die Einstellung der Lieferung droht
- rückständige Stromkosten, soweit vor allem Familien mit Kindern die Ein- stellung der Lieferung droht

Die Leistung nach § 22 Abs. 8 Satz 1 ist grundsätzlich eine Kann-Leistung, wäh- renddessen bei drohender Wohnungslosigkeit nach Satz 2 eine Soll-Vorschrift besteht. Das bedeutet, dass Satz 1 einen großen Ermessensspielraum ein- räumt, dieses Ermessen sich nach Satz 2 jedoch in der Regel auf Null reduziert, wenn existenzhaltende Grundbedürfnisse nicht mehr gedeckt werden können, weil Obdachlosigkeit droht.

Ermessensleistung

Im Hinblick auf eine evtl. Direktzahlung nach § 22 Abs. 7 SGB II wird auf Kapitel VI verwiesen.

Gerechtfertigt ist die Schuldenübernahme nicht, wenn:

Nicht gerechtfertig- te Übernahme

- die Unterkunft bereits geräumt ist,
- die Räumung auch durch Übernahme der Rückstände nicht mehr abgewen-

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

- det werden kann,
- es wiederholt zu Rückständen gekommen und kein Selbsthilfewillen erkennbar ist, z.B. bei fehlender Inanspruchnahme von Angeboten der Schuldnerberatung,
 - trotz ausreichenden Einkommens Mietrückstände gezielt herbeigeführt werden (Missbrauchsfälle),
 - die Leistung zur Sicherung einer nicht kostenangemessenen Unterkunft eingesetzt werden soll (Ausnahmen können bei eingeschränktem Ermessen in Einzelfällen gegeben sein: bspw. Schulkinder mit besonderem Schutzbedürfnis),
 - wenn die leistungsberechtigte Person nicht glaubhaft macht, dass sie die Selbsthilfemöglichkeiten zur Beseitigung der Notlage ausgeschöpft hat: Im Rahmen der Selbsthilfe kann der leistungsberechtigten Person in Einzelfällen beispielsweise zumutbar sein:
 - sich um einen Vertragsabschluss mit einem anderen Energieanbieter zu bemühen
 - zivilrechtlich im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes gegen die Energiesperre vorzugehen, wenn die Energiesperre zu Unrecht erfolgt und damit hohe Erfolgsaussichten für ein Obsiegen im Prozess bestehen (nicht aber in komplizierten Fällen, wenn ein hohes Prozess- und Kostenrisiko vorliegt),
 - bei Vorliegen der Möglichkeit, ein Ratenzahlungsangebot des Energieversorgungsunternehmens in Anspruch zu nehmen.

Nach § 543 BGB ist bei einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs eine vorherige Mahnung nicht notwendig, auch sind keine Fristen einzuhalten, d.h., die Kündigung kann fristlos erfolgen. Durch eine Erklärung des Leistungsträgers gegenüber dem/der Vermieter/in, dass der Rückstand übernommen wird, kann die Kündigung unwirksam gemacht werden. Auch nach Anhängigkeit der Räumungsklage besteht gem. § 569 BGB noch diese Möglichkeit. Voraussetzung ist, dass die Einstandserklärung des Leistungsträgers den Vermieter innerhalb von zwei Monaten nach Anhängigkeit der Räumungsklage erreicht. Dies gilt lediglich dann nicht, wenn bereits innerhalb der letzten zwei Jahre schon einmal fristlos wegen Zahlungsrückständen gekündigt worden ist und die Kündigung ebenfalls nur durch die nachträgliche Zahlung unwirksam geworden ist.

Zwar kann auch nach Ablauf dieser Frist oder bei einer bereits zuvor schon einmal erfolgten Kündigung noch mit dem Vermieter über eine Rückzahlung der Mietschulden und des Weiterbestehens des Wohnverhältnisses verhandelt werden, wenn dieser aber auf Räumung besteht, ist der Wohnungsverlust nicht mehr zu verhindern.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass die Vermeidung von Wohnungslosigkeit bei den in diesem Zusammenhang zu treffenden Entscheidungen eine sehr hohe Priorität haben soll. Dies trifft insbesondere zu, wenn der Wohnraum erhaltenswert ist. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass bei einem Erfolg der Räumungsklage im Zweifel keine bzw. nicht zum notwendigen Termin eine adäquate Ersatzwohnung nachgewiesen werden kann und deshalb unter Umständen auf eine zu teure Wohnung zurückgegriffen werden muss. Dieses ist weder im Sinne des säumigen Mieters noch des Leistungsträgers.

Bei Räumungsklagen ist das Amtsgericht nach § 22 Abs. 9 S. 1 SGB II verpflichtet, dem örtlich zuständigen Grundsicherungsträger oder der von ihm beauftragten Stelle (z.B. Fachstelle für die Betreuung von Wohnungsnotfällen) die näheren Umstände einer Räumungsklage mitzuteilen. Außerdem kann der Tag der Rechtshängigkeit mitgeteilt werden. Die Übermittlung unterbleibt, wenn die

Räumungsklage

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Nichtzahlung der Miete nach dem Inhalt der Klageschrift offensichtlich nicht auf der Zahlungsunfähigkeit des Mieters beruht, d.h. nicht auf seinen wirtschaftlichen Schwierigkeiten (z.B. Aufrechnung wegen geltend gemachter Mängelansprüche).

VIII. Unterstützungsleistungen bei Streitigkeiten mit dem Vermieter

Bei ungerechtfertigten Forderungen aus Mietverträgen oder auch im Falle einer mangelnden qualitativen Ausstattung von Wohnungen haben leistungsberechtigte Personen häufig Schwierigkeiten, gegen diese Missstände vorzugehen. Die Einschaltung eines Rechtsanwaltes oder auch die Mitgliedschaft in einem Mieterverein ist für diesen Personenkreis häufig finanziell nicht möglich. Um ungerechtfertigten Forderungen (z. B. aus Betriebskostenabrechnungen und Mieterhöhungen) und festgestellten Missständen bei den Unterkünften von Leistungsempfängern vor Ort wirksam zu begegnen, ist es Aufgabe des Leistungsträgers, leistungsberechtigten Personen beratend zur Seite zu stehen und sie erforderlichenfalls bei der Durchsetzung ihrer Rechte gegenüber dem Vermieter zu unterstützen.

Streitigkeiten mit dem Vermieter

Der Kreis Gütersloh und der Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V. haben daher eine Kooperationsvereinbarung geschlossen. Nach dieser Vereinbarung berät der Mieterbund OWL leistungsberechtigte Personen in mietrechtlichen Fragen, wenn ein mietrechtlicher Sachverhalt dazu Veranlassung gibt. Ein Ziel der Kooperation ist auch eine Entlastung der Sachbearbeitung von der Prüfung mietrechtlicher Probleme im Detail. Wenn nach Einschätzung des Jobcenters die Rechte des Mieters verletzt werden, können Leistungsberechtigte zukünftig unter Übernahme des Mitgliedsbeitrages durch das Jobcenter an den Mieterbund verweisen werden. Eine entsprechende Orientierungshilfe ist als Anlage 6 beigefügt. Vor Erteilung der für die Beratung durch den Mieterbund erforderlichen Zusicherung (Beratungsschein) über die Übernahme des Mitgliedsbeitrages ist grundsätzlich eine Absprache mit der Sachgebietsleitung notwendig und deren Einverständnis einzuholen.

Kooperation mit dem Mieterbund OWL

Die Mitgliedschaft endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, automatisch nach Ablauf von 12 Monaten. Der Mitgliedsbeitrag für diesen Zeitraum beträgt 54 € als einmaliger BfU und Heizung nach dem SGB II. Weitere Forderungen (wie beispielsweise die sonst fällige Aufnahmegebühr) werden nicht erhoben. Für leistungsberechtigte Personen, für die bereits eine Mitgliedschaft beim Mieterbund besteht, kann der Beitrag ebenfalls in Höhe von max. 54 € übernommen werden. Voraussetzung hierfür ist ein aktueller Beratungsbedarf sowie die Ausstellung einer Zusicherung. Mitgliedsbeiträge, die von der leistungsberechtigten Person vor der Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung am 06.05.2014 bereits geleistet wurden, sind hiervon ausgenommen.

Wenn ein mietrechtlicher Sachverhalt einer weitergehenden Prüfung bedarf sollte die leistungsberechtigte Person in einem persönlichen Gespräch über eine mögliche Mitgliedschaft beim Mieterbund informiert werden und eine entsprechende datenschutzrechtliche Einverständniserklärung unterzeichnen. Nach den Vorschriften des SGB II ist eine leistungsberechtigte Person verpflichtet, alle Möglichkeiten zur Beendigung oder Verringerung ihrer Hilfebedürftigkeit auszuschöpfen. Dazu gehören auch die Beantragung der Mitgliedschaft beim Mieterbund sowie die anschließende Zusammenarbeit mit dem Mieterbund. Mit einer Kopie der unterschriebenen Einverständniserklärung wird der leistungsberechtigten Person eine entsprechende Zusicherung ausgehändigt. Eine Antragstellung beim Mieterbund durch die leistungsberechtigte Person sollte dann

Verfahrensablauf

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

binnen eines Monats erfolgen, das entsprechende Datum ist in der Zusicherung aufzunehmen. Die entsprechenden Vordrucke sind in AKDN bereit gestellt.

Der fällige Mitgliedsbeitrag i.H.v. 54 € ist in AKDN als einmalige Leistung im Bereich KdU zu buchen. Im Hinblick auf die besserer Planbarkeit und interne Steuerung sollte von jeder Zusicherung inkl. Einverständniserklärung, die an eine leistungsberechtigte Person ausgehändigt wird, zeitnah eine Ausfertigung an die Grundsatzsachbearbeitung geschickt werden. Eine Abrechnung durch den Mieterbund erfolgt vierteljährlich.

Mitgliedsbeitrag

Die Tätigkeit des Mieterbundes bezieht sich nur auf die außergerichtlichen Beratungstätigkeiten. Sofern ein gerichtliches Verfahren der leistungsberechtigten Person gegen den Vermieter nach dem Beratungsergebnis des Mieterbundes angebracht wäre, kann dies jedoch aus rechtlichen Gründen nicht durch den Mieterbund selbst durchgeführt werden. Die Betroffenen sind hier auf ihren Anspruch auf Prozesskostenhilfe zu verweisen.

**Prozesskostenhilfe
bei gerichtlichem
Verfahren**

Neben dem Verweis an den Mieterbund stehen bei Streitigkeiten mit dem Vermieter weitere Handlungsmöglichkeiten zur Verfügung:

**Weitere Handlungs-
möglichkeiten**

- Beratung zur Selbsthilfe (Einsetzen für eine Mietminderung)
- Beratungshilfe (Beantragung beim zuständigen Amtsgericht)
- Prozesskostenhilfe (bei gerichtlichen Verfahren)
- Überweisung der Kosten der Unterkunft und Heizung auf ein „Anderkonto“ bei einer Rechtsanwaltskanzlei
- Abtretung von mietrechtlichen Ansprüchen an den Leistungsträger

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Anlage 1

Richtwerte im Kreis Gütersloh ab 16.06.2014 nach Gemeinden und Größenklassen (in Euro)

Stadt/ Gemeinde	bis zu 50 m ²	über 50 m ² 65 m ²	über 65 m ² bis 80 m ²	über 80 m ² bis 95 m ²	über 95 m ² bis 110 m ²	weitere 15 m ²
	1 Personen BG	2 Personen BG	3 Personen BG	4 Personen BG	5 Personen BG	je weitere Person
Borgholz- hausen	327	373	464	535	603	83
Gütersloh	344	422	519	616	713	98
Halle (Westf.)	330	392	480	611	687	94
Harsewinkel	332	407	454	545	665	91
Herzebrock- Clarholz	350	366	490	542	709	97
Langenberg	324	387	463	541	624	86
Rheda- Wiedenbrück	328	420	492	628	698	96
Rietberg	375	435	491	616	686	94
Schloß Holte- Stukenbrock	390	473	570	681	708	97
Steinhagen	319	369	490	632	695	95
Verl	387	429	496	629	763	104
Versmold	300	366	464	551	603	83
Werther (Westf.)	374	441	519	593	708	97

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Anlage 2

Grundsicherungsrelevante Mietobergrenzen inkl. Betriebskosten im Kreis Gütersloh ab 16.06.2014

Stadt / Gemeinde	Größe der Bedarfs- gemeinschaft	Maximale Wohnungs- größe in m ²	Netto- Kaltmiete €/m ²	Kalte Betriebs- kosten €/m ²	abstrakte Brut- tokaltmiete (Richtwert)	
					in €/m ²	in €
Borgholzhausen	1 Person	50	5,05	1,48	6,53	327
	2 Personen	65	4,25	1,48	5,73	373
	3 Personen	80	4,32	1,48	5,80	464
	4 Personen	95	4,15	1,48	5,63	535
	5 Personen	110	4,00	1,48	5,48	603
	jede weitere Pers.	je zzgl.15m ²	4,00	1,48	5,48	83
Gütersloh	1 Person	50	5,40	1,48	6,88	344
	2 Personen	65	5,00	1,48	6,48	422
	3 Personen	80	5,00	1,48	6,48	519
	4 Personen	95	5,00	1,48	6,48	616
	5 Personen	110	5,00	1,48	6,48	713
	jede weitere Pers.	je zzgl.15m ²	5,00	1,48	6,48	98
Halle/Westf.	1 Person	50	5,11	1,48	6,59	330
	2 Personen	65	4,55	1,48	6,03	392
	3 Personen	80	4,52	1,48	6,00	480
	4 Personen	95	4,95	1,48	6,43	611
	5 Personen	110	4,76	1,48	6,24	687
	jede weitere Pers.	je zzgl.15m ²	4,76	1,48	6,24	94
Harsewinkel	1 Person	50	5,15	1,48	6,63	332
	2 Personen	65	4,77	1,48	6,25	407
	3 Personen	80	4,20	1,48	5,68	454
	4 Personen	95	4,25	1,48	5,73	545
	5 Personen	110	4,56	1,48	6,04	665
	jede weitere Pers.	je zzgl.15m ²	4,56	1,48	6,04	91
Herzebrock- Clarholz	1 Person	50	5,52	1,48	7,00	350
	2 Personen	65	4,15	1,48	5,63	366
	3 Personen	80	4,64	1,48	6,12	490
	4 Personen	95	4,22	1,48	5,70	542
	5 Personen	110	4,96	1,48	6,44	709
	jede weitere Pers.	je zzgl.15m ²	4,96	1,48	6,44	97
Langenberg	1 Person	50	5,00	1,48	6,48	324
	2 Personen	65	4,46	1,48	5,94	387
	3 Personen	80	4,30	1,48	5,78	463
	4 Personen	95	4,21	1,48	5,69	541
	5 Personen	110	4,19	1,48	5,67	624
	jede weitere Pers.	je zzgl.15m ²	4,19	1,48	5,67	86

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Stadt / Gemeinde	Größe der Bedarfs- gemeinschaft	Maximale Wohnungs- größe in m ²	Netto- Kaltmiete €/m ²	Kalte Betriebs- kosten €/m ²	abstrakte Brut- tokaltmiete (Richtwert)	
					in €/m ²	in €
Rheda- Wiedenbrück	1 Person	50	5,08	1,48	6,56	328
	2 Personen	65	4,98	1,48	6,46	420
	3 Personen	80	4,66	1,48	6,14	492
	4 Personen	95	5,13	1,48	6,61	628
	5 Personen	110	4,86	1,48	6,34	698
	jede weitere Pers.	je zzgl. 15m ²	4,86	1,48	6,34	96
Rietberg	1 Person	50	6,02	1,48	7,50	375
	2 Personen	65	5,21	1,48	6,69	435
	3 Personen	80	4,65	1,48	6,13	491
	4 Personen	95	5,00	1,48	6,48	616
	5 Personen	110	4,75	1,48	6,23	686
	jede weitere Pers.	je zzgl. 15m ²	4,75	1,48	6,23	94
Schloß Holte- Stukenbrock	1 Person	50	6,32	1,48	7,80	390
	2 Personen	65	5,79	1,48	7,27	473
	3 Personen	80	5,64	1,48	7,12	570
	4 Personen	95	5,68	1,48	7,16	681
	5 Personen	110	4,95	1,48	6,43	708
	jede weitere Pers.	je zzgl. 15m ²	4,95	1,48	6,43	97
Steinhagen	1 Person	50	4,90	1,48	6,38	319
	2 Personen	65	4,20	1,48	5,68	369
	3 Personen	80	4,64	1,48	6,12	490
	4 Personen	95	5,17	1,48	6,65	632
	5 Personen	110	4,83	1,48	6,31	695
	jede weitere Pers.	je zzgl. 15m ²	4,83	1,48	6,31	95
Verl	1 Person	50	6,25	1,48	7,73	387
	2 Personen	65	5,11	1,48	6,59	429
	3 Personen	80	4,72	1,48	6,20	496
	4 Personen	95	5,14	1,48	6,62	629
	5 Personen	110	5,45	1,48	6,93	763
	jede weitere Pers.	je zzgl. 15m ²	5,45	1,48	6,93	104
Versmold	1 Person	50	4,52	1,48	6,00	300
	2 Personen	65	4,15	1,48	5,63	366
	3 Personen	80	4,32	1,48	5,80	464
	4 Personen	95	4,31	1,48	5,79	551
	5 Personen	110	4,00	1,48	5,48	603
	jede weitere Pers.	je zzgl. 15m ²	4,00	1,48	5,48	83
Werther/ Westf.	1 Person	50	6,00	1,48	7,48	374
	2 Personen	65	5,29	1,48	6,77	441
	3 Personen	80	5,00	1,48	6,48	519
	4 Personen	95	4,76	1,48	6,24	593
	5 Personen	110	4,95	1,48	6,43	708
	jede weitere Pers.	je zzgl. 15m ²	4,95	1,48	6,43	97

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Anlage 3

Angemessene jährliche Brennstoffverbräuche – Nichtprüfungsgrenzen in m²/Jahr

	angemessen	WW zentral
Heizöl (1 l = 10 kWh)	229 kWh	30,00 kWh
	22,90 l	3,00 l
Erdgas (1 cbm = 10 kWh)	245 kWh	30,00 kWh
	24,50 cbm	3,00 cbm
Fernwärme	206 kWh	30,00 kWh
Elektrizität	245 kWh	30,00 kWh
Flüssiggas (1 kg = 0,5 cbm)	245 kWh	30,00 kWh
	19,14 kg	2,34 kg
	9,57 cbm	1,17 cbm
Holzpellets	49 kg	6,00 kg
	0,14 rm	0,02 rm
	0,10 fm	0,01 fm
Brennholz *	0,20 srm	0,03 srm
Braunkohle	102,08 kg	12,50 kg
Braunkohlebriketts	45,37 kg	5,56 kg
Braunkohlenkoks	29,52 kg	3,61 kg
Steinkohle	29,52 kg	3,61 kg
Steinkohlebriketts	28,16 kg	3,45 kg
Steinkohlenkoks	31,01 kg	3,80 kg
Kokereigas	245 kWh	30,00 kWh
	55,68 cbm	6,82 cbm

Bei zentraler Warmwasserbereitung sind zu den Werten der Spalte "angemessen" noch die Werte aus der Spalte "WW zentral" zu addieren!

bei Pauschaliete ohne Aufklärbarkeit der Heizart:
1,83 Euro/qm/Monat
21,90 Euro/qm/Jahr

*** Hinweise zur Mengenermittlung Brennholz:**

srm (Schüttraummeter) entspricht einer lose geschütteten Menge Holz von 1 cbm
rm (Raummeter) entspricht einer aufgestapelten Menge Holz (i.d.R. Meterenden) von 1 cbm mit Zwischenräumen
fm (Festmeter) entspricht 1 cbm Holz ohne Zwischenräume
Gebräuchlichste Einheit ist der rm. Umrechnung ca.: 0,7 fm = 1,0 rm = 1,5 srm

Hieraus ergibt sich bei den gängigsten Heizarten jährlich:
(bei zentraler WW-bereitung gelten die Beträge in Klammern)

	1 Person 50 qm	2 Personen 65 qm	3 Personen 80 qm
Heizöl (in l)	1.145 (1.295)	1.489 (1.684)	1.832 (2.072)
Erdgas (kWh)	12.250 (13.750)	15.925 (17.875)	19.600 (22.000)
Fernwärme (kWh)	10.300 (11.800)	13.390 (15.340)	16.480 (18.880)
Elektrizität (kWh)	12.250 (13.750)	15.925 (17.875)	19.600 (22.000)

	4 Personen 95 qm	5 Personen 110 qm	6 Personen 125 qm
Heizöl (in l)	2.176 (2.461)	2.519 (2.849)	2.863 (3.238)
Erdgas (kWh)	23.275 (26.125)	26.950 (30.250)	30.625 (34.375)
Fernwärme (kWh)	19.570 (22.420)	22.660 (25.960)	25.750 (29.500)
Elektrizität (kWh)	23.275 (26.125)	26.950 (30.250)	30.625 (34.375)

	7 Personen 140 qm	8 Personen 155 qm	9 Personen 170 qm
Heizöl (in l)	3.206 (3.626)	3.550 (4.015)	3.893 (4.403)
Erdgas (kWh)	34.300 (38.500)	37.975 (42.625)	41.650 (46.750)
Fernwärme (kWh)	28.840 (33.040)	31.930 (36.580)	35.020 (40.120)
Elektrizität (kWh)	34.300 (38.500)	37.975 (42.625)	41.650 (46.750)

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Anlage 4

Berechnung des entsprechenden Preises pro kWh/m² des jeweiligen örtlichen Energieversorgers

Die abstrakte Nichtprüfungsgrenze der jeweiligen Heizart pro m² (zuzüglich der abstrakten Nichtprüfungsgrenze im Fall einer zentralen Warmwasserversorgung) wird dazu mit dem Bruttopreis pro Kilowattstunde multipliziert. Der so ermittelte Preis pro Quadratmeter wird dann mit der angemessenen Quadratmeterzahl multipliziert. Zu diesen angemessenen Verbrauchspreisen ist der jährliche Grundpreis inkl. Mehrwertsteuer zu addieren. Diese Gesamtkosten ergeben die jährlich angemessenen Heizkosten inklusive Warmwasser, die dann auf die monatlichen Kosten pro Quadratmeter heruntergebrochen werden können.

Die Tarifauswahl erfolgt entsprechend der Nichtprüfungsgrenze nach dem Tarif des jeweiligen Anbieters. Bei Jahresendabrechnungen ist der Tarif des Abrechnungszeitraumes zu wählen, bei einer Gesamtüberprüfung der jeweils aktuelle.

Beispiel:

Der Leistungsberechtigte wohnt mit seiner Partnerin in einer 65 m² Wohnung in Gütersloh. Er bezieht Erdgas von den Stadtwerken Gütersloh. Lt. der letzten Jahresendabrechnung betrug der Verbrauch 987,23 € für Heizung und Warmwasseraufbereitung.

Nach der derzeitigen Tarifstruktur der Stadtwerke Gütersloh sind die Preise gestaffelt nach Koch- und Warmwassertarif, Heizgastarif I (bis 10.000 kWh) und Heizgastarif II (ab 10.001 kWh). Es ist der Heizgastarif II zu wählen, da von einem Jahresverbrauch von über 10.001 kWh auszugehen ist (65 m² x 275 kWh = 17.875). Ab dem 01.01.2014 ergibt sich ein Bruttopreis pro Kilowattstunde von 0,0677 € und ein Bruttogrundpreis in Höhe von 13,69 € monatlich.

Berechnung der Nichtprüfungsgrenze in Euro:

$275 \text{ kWh} \times 0,0677 \text{ €} = 18,62 \text{ €}$	<i>Nichtprüfungsgrenze pro m² x Bruttopreis pro kWh = Verbrauchskosten pro m² im Jahr</i>
$18,62 \text{ €} \times 65 \text{ m}^2 = 1.210,30 \text{ €}$	<i>€/m² x 65 m² = Verbrauchskosten pro Jahr insgesamt</i>
$13,69 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} = 164,28 \text{ €}$	<i>Grundpreis pro Jahr</i>
$1.210,30 \text{ €} + 164,28 \text{ €} = 1.374,58 \text{ €}$	<i>Gesamtkosten im Jahr</i>

Weitere Ermittlungen zur Angemessenheit wären erforderlich, wenn der jährliche Verbrauch höher als 1.374,58 € gelegen hätte. Bei einem jährlichen Verbrauch von 987,23 € ist ohne weitere Prüfung davon auszugehen, dass die Heizkosten angemessen sind.

Abwandlung:

Es wird mit Nachtstrom geheizt und der Verbrauch für die Heizung betrug im letzten Jahr 2.345,- €.

Ausgehend von der Nichtprüfungsgrenze von 275 kWh/m² im Jahr und dem angegebenen Tarif der Stadtwerke Gütersloh für Nachtstrom in Höhe von brutto 0,2288 € pro kWh und einem Grundpreis von 14,46 € im Monat ergibt sich nach der oben beschriebenen Berechnung für die Wohnung eine Nichtprüfungsgrenze von 4.263,32 €.

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Anlage 5

Anteile der Gesamtenergiekosten in den Regelbedarfen

	Seit 01.01.2011
Regelbedarfsstufe 1 - 364 €:	28,29 €
Regelbedarfsstufe 2 - 328 €:	25,49 €
Regelbedarfsstufe 3 - 291 €:	22,62 €
Regelbedarfsstufe 4 - 287 €:	13,87 €
Regelbedarfsstufe 5 - 251 €:	10,62 €
Regelbedarfsstufe 6 - 215 €	5,40 €
	Seit 01.01.2012
Regelbedarfsstufe 1 - 374 €:	29,07 €
Regelbedarfsstufe 2 - 337 €:	26,19 €
Regelbedarfsstufe 3 - 299 €:	23,24 €
Regelbedarfsstufe 4 - 287 €:	13,87 €
Regelbedarfsstufe 5 - 251 €:	10,62 €
Regelbedarfsstufe 6 - 219 €	5,50 €
	Seit 01.01.2013
Regelbedarfsstufe 1 - 382 €:	29,69 €
Regelbedarfsstufe 2 - 345 €:	26,81 €
Regelbedarfsstufe 3 - 306 €:	23,78 €
Regelbedarfsstufe 4 - 289 €:	13,96 €
Regelbedarfsstufe 5 - 255 €:	10,79 €
Regelbedarfsstufe 6 - 224 €	5,63 €
	Seit 01.01.2014
Regelbedarfsstufe 1 - 391 €:	30,39 €
Regelbedarfsstufe 2 - 353 €:	27,44 €
Regelbedarfsstufe 3 - 313 €:	24,33 €
Regelbedarfsstufe 4 - 296 €:	14,30 €
Regelbedarfsstufe 5 - 261 €:	11,05 €
Regelbedarfsstufe 6 - 229 €	5,76 €

Anmerkung:

Ist eine Aufteilung der Kosten durch das Energieversorgungsunternehmen oder den Vermieter nicht möglich, so ist keine Herausrechnung der Haushaltsenergie aus den Unterkunftskosten vorzunehmen (vgl. Ziffer II. 3.2 und Urteil des BSG vom 24.11.2011 – B 14 AS 151/0 R).

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Anlage 6

Orientierungshilfe/Zusammenarbeit mit dem Mieterbund

Die nachfolgend genannten Kriterien dienen als **Orientierung**, wann eine Kostenübernahmeerklärung in Betracht kommt. Vor Erteilung einer Zusicherung ist grundsätzlich eine Absprache mit der Teamleitung notwendig.

1. Fehlerhafte bzw. zweifelhafte Betriebskostenabrechnungen
 - 1.1 Abrechnung nicht umlagefähiger Kosten lt. Betriebskosten-VO (insbes. Zuführung zu Rücklagen, Verwaltergebühr)
 - 1.2 Fehlende oder nicht nachvollziehbare Verteilerschlüssel (z. B. Anzahl Personen / Monate), insbesondere bei den Heizkostenabrechnungen (vgl. § 6 Heizkostenverordnung – verbrauchsabhängige Kostenverteilung)
 - 1.3 Einzelne überhöhte Kostenarten (z. B. Abfallentsorgung für Einzelperson bei normaler Wohnungsgröße von 400,- €) – Achtung: Bei Wasserverbrauch ist ggf. unwirtschaftliches Verhalten des Mieters vorab zu prüfen.
 - 1.4 Sonstige Unstimmigkeiten (z. B. verspätete Betriebskostenabrechnung – Jahresfrist und Grundsatz der Wirtschaftlichkeit für Betriebskosten gem. § 556 Abs. 3 BGB)
2. Mieterhöhungen
 - 2.1 Zweifelhafte Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gem. § 558 BGB (Fristen: seit mindestens 15 Monaten unveränderte Miete zum Zeitpunkt des Eintretens der Mieterhöhung, Geltendmachung frühestens nach einem Jahr seit Zeitpunkt der letzten Mieterhöhung, Höhe Vergleichsmiete gem. § 558 Abs. 2, Kappungsgrenze gem. § 558 Abs. 3, Form u. Begründung gem. § 558 a)
 - 2.2 Zweifelhafte Mieterhöhung bei Modernisierung gem. § 559 BGB (tatsächliche Modernisierungsmaßnahme, Begrenzung der jährlichen Mieterhöhung auf 11 % der Aufwendungen für die Wohnung, Form u. Frist gem. § 559 b)
 - 2.3 Sonstige zweifelhafte Mieterhöhungen (Staffelmiete § 557 a, Indexmiete § 557 b)
3. Mietmängel
 - 3.1 Geschilderte Mietmängel (z. B. Schimmelbefall, unzureichende Heizung, defekte Fenster / Türen), die den Mieter ggf. zu einer Mietminderung berechtigen (§§ 536, 536 a – d BGB) mit dem Ziel des Mieters, die Miete zu mindern
 - 3.2 Geschilderte Mietmängel (Bsp. s. 3.1), die der Mieter als Gründe für einen notwendigen Umzug angibt. Ziel ist hier die möglichst umgehende Abstellung des Mangels zwecks Sicherung der Wohnung.
 - 3.3 Mangelnde oder fehlerhafte Ausstattung der Wohnung (z. B. bei Anträgen auf Fußbodenbelag, Heizgeräten)
4. Zweifelhafte Kündigung der Wohnung durch Vermieter (§§ 568 ff BGB, z. B. Nichteinhaltung der Kündigungsfrist, fehlende bzw. fehlerhafte Begründung)
5. Zweifelhafte Klauseln im Mietvertrag (z.B. zur Auszugsrenovierung: Unwirksamkeit von Regelungen mit festen Renovierungszeiten oder Regelungen, nach denen grundsätzlich alle alten Tapeten zu entfernen sind)
6. Sonstige Gründe, die aus dem Mietvertragsverhältnis zu einer höheren Zahlung des Mieters an den Vermieter führen und deren Rechtmäßigkeit strittig ist.

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Anlage 7

Gesetzestext zu § 22 SGB II - Bedarfe für Unterkunft und Heizung

(1) Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es der oder dem alleinstehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Eine Absenkung der nach Satz 1 unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.

(2) Als Bedarf für die Unterkunft werden auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne des § 12 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. Übersteigen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Bedarf für die Unterkunft nach Satz 1, kann der kommunale Träger zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbringen, das dinglich gesichert werden soll.

(3) Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gut-schrift; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie beziehen, bleiben außer Betracht.

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

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

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

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

(6) Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden; eine Mietkaution kann bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden. Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zu-

Fachliche Anweisung zu § 22 SGB II
Bedarfe für Unterkunft und Heizung

sicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Eine Mietkaution soll als Darlehen erbracht werden.

(7) Soweit Arbeitslosengeld II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung geleistet wird, ist es auf Antrag der Leistungsberechtigten Person an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen. Es soll an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die Leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. Das ist insbesondere der Fall, wenn

1. Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen,
2. Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,
3. konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der Leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden, oder
4. konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene Leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

Der kommunale Träger hat die Leistungsberechtigte Person über eine Zahlung der Leistungen für die Unterkunft und Heizung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte schriftlich zu unterrichten.

(8) Sofern Arbeitslosengeld II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung erbracht wird, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Vermögen nach § 12 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 ist vorrangig einzusetzen. Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.

(9) Geht bei einem Gericht eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Absatz 1, 2 Satz 1 Nummer 3 in Verbindung mit § 569 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ein, teilt das Gericht dem örtlich zuständigen Träger nach diesem Buch oder der von diesem beauftragten Stelle zur Wahrnehmung der in Absatz 8 bestimmten Aufgaben unverzüglich Folgendes mit:

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

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