

Arbeitsanweisung Nr. 04/2017

**Arbeitsanweisung über die Angemessenheit der Kosten der
Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II**

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	4
1.1 Begriff der Unterkunft	4
1.2 Tatsächliche Entstehung von Aufwendungen	4
1.3 Mietverträge zwischen Angehörigen	5
1.4 Doppelte Mietkosten, Zweitwohnung.....	5
1.5 Mietminderung.....	6
1.6 Keine Kosten der Unterkunft (ausgeschlossene Kosten)	6
1.7 Aufteilung der Unterkunftskosten.....	6
2 Gesamtangemessenheitsgrenze.....	7
3 Mietwohnungen.....	8
3.1 Ermittlung des Richtwertes (abstrakte Angemessenheit) - Bruttokaltmiete	8
3.1.1 Angemessenheit der Wohnfläche für Mietwohnungen	8
3.1.2 Nettokaltmiete/Bruttokaltmiete - Richtwert.....	9
3.1.3 Betriebskosten	10
3.1.3.1 Rauchmelder.....	11
3.1.3.2 Kabelfernsehen	11
3.1.4 Angemessene Betriebskosten	12
3.2 Heizkosten	13
3.2.1 Ermittlung der abstrakten Angemessenheit der Heizkosten - Richtwert	13
3.2.1.1 Anwendung des Bundesweiten Heizspiegels	13
3.3 Ermittlung der Gesamtangemessenheitsgrenze	14
3.4 Vergleich der Gesamtangemessenheitsgrenze mit den tatsächlichen Kosten	14
3.5 Prüfung der konkreten (individuellen) Angemessenheit unter Berücksichtigung des Einzelfalles	14
3.5.1 Bruttokaltmiete übersteigt den Richtwert.....	14
3.5.1.1 Notwendigkeit eines Abweichens vom Richtwert auf Grund von Besonderheiten des Einzelfalles (Zuschlag zum Richtwert).....	14
3.5.1.2 Tatsächliche Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung	15
3.5.2 Heizkosten übersteigen den Richtwert	16
3.6 Kostensenkungsverfahren	16
3.7 Betriebs- und Heizkostenabrechnungen	19
3.7.1 Betriebs- und Heizkostennachzahlungen	19
3.7.2 Betriebs- und Heizkostenguthaben.....	20
3.7.2.1 Umgang mit Betriebs- und Heizkostenguthaben bei Unangemessenheit	20
3.8 Zahlung von Heizkosten.....	24
3.8.1.1 Zahlung von Abschlägen	24
3.8.1.2 Einmalige Heizkosten	24
3.8.1.2.1 Bedarfsfeststellung bei einmalig anfallenden Heizkosten (bei lfd. Hilfebezug).....	24
3.8.1.2.2 Bedarfsfeststellung bei einmalig anfallenden Heizkosten (kein lfd. Hilfebezug)	25
3.8.1.3 Heizen mit Strom – Sonderfall	26
4 Eigenheime/Eigentumswohnung	27
4.1 Allgemeines	27
4.2 Kosten der Unterkunft bei Wohneigentum.....	28
4.2.1 Schuldzinsen.....	29
4.2.2 Tilgungsbeträge.....	29
4.2.3 Abfallbeseitigungsgebühren	30

4.2.4	Rauchmelder	31
4.2.5	Anliegerbeiträge bei Wohneigentum.....	31
4.3	Bedarfe für unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Eigentum gem. § 22 Abs. 2 SGB II	32
4.4	Heizkosten	36
4.5	Freies Wohnrecht und Nießbrauch	37
4.5.1	Freies Wohnrecht.....	37
4.5.2	Nießbrauch.....	38
5	Abschließende Wirtschaftlichkeitsprüfung/Mietwohnungen und Eigentum	38
6	Sonderfälle.....	39
6.1	möbliertes Zimmer	39
6.2	Untermietverhältnis	39
6.3	Obdachlosenheime, Frauenhaus.....	39
6.4	Wohnwagen/Wohnmobil.....	40
6.5	Wohngemeinschaft	40
6.6	Hotel/Pension.....	40
6.7	Besonderheiten bei Inhaftierung	40
6.8	Modernisierungsvereinbarungen.....	41
7	Renovierungskosten/Schönheitsreparaturen	41
7.1	Einzugsrenovierungskosten.....	41
7.2	Schönheitsreparaturen.....	42
7.2.1	Kleinere Schönheitsreparaturen	42
7.2.2	Größere Schönheitsreparaturen	43
7.2.3	Reparatur bzw. Instandhaltung.....	43
7.2.4	Sonstige Reparaturen.....	44
7.3	Auszugsrenovierung	44
7.4	Umfang der Kostenübernahme	44
8	Zahlung der Miete (§ 22 Abs. 7 SGB II)	45
9	Mietschulden	46
10	Inkrafttreten	47
11	Umsetzung	48
12	Außerkraftsetzung.....	48

Redaktionelle Anmerkung:

In dem Bericht wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit auf die zusätzliche Ausformulierung in der weiblichen Form verzichtet. In jedem Fall ist sowohl die männliche als auch die weibliche Person angesprochen.

1 Allgemeines

Die Kosten für Unterkunft und Heizung gehören gemäß § 19 SGB II zum notwendigen Lebensunterhalt und werden nach § 22 Abs. 1 S. 1 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) vom Landkreis Uckermark als dem dafür zuständigen Sozialleistungsträger in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

Die **Angemessenheit** ist ein **unbestimmter Rechtsbegriff**, der einer gesetzeskonformen Auslegung bedarf und eine **Einzelfallprüfung** voraussetzt.¹

Die Auslegung unterliegt in vollem Umfang der gerichtlichen Kontrolle und ist an den **Besonderheiten des Einzelfalles** zu messen.²

Voraussetzung ist, dass es sich um eine privat genutzte Unterkunft handelt. Kosten für gewerblich genutzte Räume werden nicht übernommen.

Der Unterkunftsbedarf ist auf eine nach Ausstattung, Substanz, Zuschnitt und Lage einfache Wohnung der unteren Kategorie gerichtet.¹

1.1 Begriff der Unterkunft

Unterkunft ist jede Einrichtung oder Anlage, die geeignet ist, vor den Unbilden des Wetters zu schützen und eine gewisse Privatsphäre (einschließlich der Möglichkeit, private Gegenstände zu verwahren) gewährleistet.³

Zu den Unterkünften gehören z. B.:

- Mietwohnungen
- Untermietzimmer
- Eigentumswohnungen
- Eigenheime
- Pensionen
- Wohnwagen/Wohnmobil
- Obdachlosenheime und
- Frauenhäuser.

1.2 Tatsächliche Entstehung von Aufwendungen

Da grundsätzlich nur Kosten für den aktuellen Unterkunftsbedarf übernommen werden, ist Voraussetzung, dass die Unterkunft tatsächlich genutzt wird und Kosten für eine Unterkunft entstehen. Auf die Rechtmäßigkeit der Nutzung kommt es nicht an (beispielsweise fehlende Untermieterlaubnis). Auch ein abgeschlossener Wohnraum ist keine Voraussetzung für die Anerkennung eines Mietvertrages.

Kosten für eine Unterkunft entstehen nicht, wenn die Unterkunft unentgeltlich gewährt wird oder aber auch gewährt werden muss (unentgeltliche Aufnahme bei Bekannten, dinglich gesichertes unentgeltliches Wohnrecht).

Die Unentgeltlichkeit wird grundsätzlich im Rahmen der Prüfung der Hilfebedürftigkeit vermutet, wenn die Voraussetzungen des § 9 Abs. 5 SGB II (Haushaltsgemeinschaft mit Verwandten und Verschwägerten) vorliegen.

¹ BSG v. 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R

² BSG v. 27.02.2008, B 14/7b AS 70/06 R

³ BSG v. 17.06.2010, B 14 AS 79/09 R

Bei Mietaufwendungen, die vom Mieter nicht geschuldet sind, kann es sich nicht um tatsächliche Aufwendungen handeln, da sie vom Mieter letztlich nicht erbracht werden müssen. Das führt zu der Konsequenz, dass der Mieter sich in streitigen Fragen mit seinem Vermieter in Verbindung setzen muss. Die Verantwortlichkeit für die von ihm eingegangenen Verpflichtungen liegt im Grundsatz beim Mieter selbst und nicht beim Träger der Grundsicherungsleistung. Sind Regelungen eindeutig unwirksam, so ist es dem Leistungsberechtigten grundsätzlich zumutbar, diese Unwirksamkeit im Verhältnis zum Vermieter geltend zu machen. Sofern die Rechtslage eindeutig ist, greift auch § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II nicht.

Dem Leistungsberechtigten sollte in einem solchen Fall mit einem Informationsschreiben der Rechtsstandpunkt und das vom Grundsicherungsträger befürwortete Vorgehen gegenüber dem Vermieter verdeutlicht werden, mit welchem dem Mieter die Durchsetzung seiner Rechte gegenüber dem Vermieter ermöglicht wird. Dabei ist die leistungsberechtigte Person darauf hinzuweisen, dass die Durchsetzung ihrer Rechte eigenverantwortlich erfolgen muss. Eine Ausnahme davon besteht, wenn nach den konkreten Umständen des Einzelfalls aufgrund des Kenntnisstands des Leistungsberechtigten eine derartige Information entbehrlich ist.

1.3 Mietverträge zwischen Angehörigen

Bei der Prüfung, ob Wohnungskosten vorliegen, ist grundsätzlich ein tatsächlich abgeschlossener Mietvertrag entscheidend. Ein Mietvertrag kann aber wie alle schuldrechtlichen Verträge wirksam formfrei abgeschlossen werden, so dass auch aus mündlich abgeschlossenen Vereinbarungen Kosten für eine Unterkunft entstehen können.

Bei Verträgen zwischen Angehörigen kommt es nicht darauf an, ob der zwischen Angehörigen abgeschlossene Mietvertrag einem Fremdvergleich standhält. Es ist entscheidend, ob der Leistungsberechtigte einer wirksamen und nicht dauerhaft gestundeten Mietzinsforderung ausgesetzt ist, also der entsprechende rechtliche Bindungswille der beteiligten Vertragsparteien. Bei Nichtzahlung der Miete droht regelmäßig Kündigung und Räumung der Unterkunft.⁴ Der Vertragsinhalt des Mietvertrages muss also tatsächlich vollzogen werden.⁵

1.4 Doppelte Mietkosten, Zweitwohnung

Unterkunftskosten können in der Regel nur für eine Unterkunft anerkannt werden, auch wenn der Leistungsberechtigte zeitweise mehrere Unterkünfte angemietet hat. Entscheidend ist die vorrangig tatsächlich genutzte Unterkunft.⁶

Ein Ausnahmefall ist nur anzunehmen, wenn bei einem notwendigen Wohnungswechsel die Mietzeiträume wegen Kündigungsfristen oder notwendiger Renovierungsarbeiten nicht nahtlos aufeinander abgestimmt werden können, so dass doppelte Mietaufwendungen nicht abgewendet werden können. Die Unvermeidbarkeit der doppelten Mietkosten ist in einer Einzelfallentscheidung zu begründen und aktenkundig zu machen.

Die aus beruflichen Gründen notwendige Zweitwohnung fällt nicht unter den Bedarf der Kosten für Unterkunft und Heizung. Im Bereich des SGB II kann der Fallmanager bei Beschäftigungsaufnahme Leistungen nach § 44 SGB III gewähren. Nach Ende dieser Förderung können die Unterbringungskosten dann ausschließlich im Rahmen der Einkommensbereinigung durch den SB 520 berücksichtigt werden.

⁴ BSG v. 03.03.2009, B 14 AS 37/08 R und v. 07.05.2009, B 7 AS 31/07 R

⁵ BSG v. 03.03.2009, B 14 AS 37/08 R

⁶ LSG Berlin- Brandenburg v. 16.06.2006, L 10 B 488/06 AS ER

Die Führung eines getrennten Haushalts muss zwingend erforderlich sein. Dies wird regelmäßig nur der Fall sein, wenn der Betroffene nicht täglich pendeln kann und ihm ein Umzug nicht zumutbar ist.

In Anlehnung an § 140 SGB III kann als Orientierung genutzt werden:

- Pendelzeiten von insgesamt bis zu 2,5 Stunden bei einer Arbeitszeit von mehr als 6 Stunden und
- Pendelzeiten von insgesamt bis zu 2,0 Stunden bei einer Arbeitszeit von 6 Stunden und weniger sind zumutbar. Sind in einer Region unter vergleichbaren Arbeitnehmern längere Pendelzeiten üblich, bilden diese den Maßstab.

1.5 Mietminderung

Bei Mangel der Mietsache und entsprechender Minderung des Mietzinses besteht auch nur ein geringerer Bedarf. Wird vom Leistungsberechtigten eine Mietminderung gegenüber dem Vermieter vorgenommen, so wird während dieser Zeit lediglich die geminderte Miete als Kosten der Unterkunft gewährt. Sollte sich die Mietminderung als nicht gerechtfertigt herausstellen, ist der Differenzbetrag nachzuzahlen. Die Nachzahlung umfasst jedoch nur den Betrag aus einer Mietminderung während des Leistungsbezuges, andernfalls liegen Schulden vor. Handelt es sich bei dem nachzuzahlenden Betrag um unangemessene Kosten, da im Mietminderungszeitraum ohnehin nur die angemessenen Kosten übernommen worden sind, sind auch diese nicht zu übernehmen.

1.6 Keine Kosten der Unterkunft (ausgeschlossene Kosten)

- Garagenmiete/ Stellplatzmiete (Ausnahme: Wohnung ist nicht ohne Garage/ Stellplatz anzumieten, Kosten einschließlich der Miete halten sich im Rahmen der Angemessenheit⁷)
- Haushaltsenergie (Ausnahme: Bei einer Pauschal- bzw. Inklusivmiete, die laut Mietvertrag mangels Feststellbarkeit des tatsächlichen Verbrauchs auch die Stromkosten in unbezifferter Höhe umfasst, ist ein Abschlag in Höhe des im Regelbedarf gemäß § 20 SGB II enthaltenen Haushaltsenergieanteils von den Unterkunfts- und Heizkosten nach § 22 SGB II nicht vorzunehmen.⁸)
- die Kosten für die Nutzung eines Gartens und die damit verbundenen Nebenkosten (Gartenbewässerung u. ä.)
- Möblierungskosten (Ausnahme: Unterkunft nur möbliert anzumieten, dann ist das Nutzungsentgelt Bestandteil der Miete, weil Leistungsberechtigter den Aufwendungen regelmäßig nicht ausweichen kann⁹)
- Verköstigung, wenn in der Miete enthalten

1.7 Aufteilung der Unterkunftskosten

Die Unterkunftskosten sind grundsätzlich nach der Kopfteilmethode aufzuteilen.

Bei gemeinschaftlicher Nutzung einer Unterkunft durch mehrere Personen, die nicht zu einer Bedarfsgemeinschaft gehören, erfolgt die Zuordnung der Wohnkosten - unabhängig von Alter oder Nutzungsintensität – in der Regel nach Kopfbzahl¹⁰. Dies gilt unabhängig davon, ob die Personen Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft sind.¹¹ Vor allem die gemeinsame Nutzung einer Wohnung durch mehrere Familienmitglieder lässt in aller Regel eine an der unterschiedlichen Intensität der Nutzung

⁷ BSG v. 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R

⁸ BSG v. 24.11.2011, B 14 AS 151/10 R

⁹ BSG v. 07.05.2009, B 14 AS 14/08 R

¹⁰ BSG v. 18.02.2010, B 14 AS 73/08 R

¹¹ BSG v. 27.02.2008, B 14/11b AS 55/06 R

ausgerichtete Aufteilung der Aufwendungen für diese Wohnung nicht zu, auch wenn nur eine Haushaltsgemeinschaft und keine Bedarfsgemeinschaft besteht.

Vom Kopfteilprinzip wird abgewichen, wenn eine andere Aufteilung aufgrund eines Vertrages bei objektiver Betrachtung angezeigt ist und wenn der Nutzung einer Wohnung andere bindende oder vertragliche Regelungen zugrunde liegen.¹²

Beim Zusammenleben von Personen in einer Wohngemeinschaft und zivilrechtlich wirksamen Untermietverhältnissen in einem Haushalt sind abweichend von den Kopfteilen die jeweiligen Vereinbarungen relevant (Ausnahme: wenn Anhaltspunkte für eine sittenwidrige Vertragsgestaltung zu Lasten des Grundsicherungsträgers vorliegen).

Besteht bei in Wohngemeinschaft/Haushaltsgemeinschaft lebenden Personen ein Hauptmietvertrag, welcher zwischen allen potentiellen Mietern (allen in der Wohn- bzw. Haushaltsgemeinschaft lebenden Personen) und dem Vermieter ohne eine konkrete Aufteilung der Gesamtkosten abgeschlossen wurde, sind die Gesamtkosten für die Unterkunft und Heizung zu gleichen Teilen auf die in der Wohngemeinschaft lebenden Personen aufzuteilen (kopfteilig).

Wohngemeinschaften sind nicht wie Bedarfsgemeinschaften oder Haushaltsgemeinschaften i. S. d. § 9 Abs. 5 SGB II zu behandeln. Allein stehende Personen in einer Wohngemeinschaft sind wie ein 1 - Personen - Haushalt zu betrachten. Die gemeinsame Nutzung von Räumen rechtfertigt keinen Abschlag von der angemessenen Quadratmeterzahl. Die tatsächlichen Wohnkosten sind aus den vertraglichen Regelungen zu ermitteln. Fehlt eine vertragliche Regelung werden die Wohnkosten grundsätzlich nach Köpfen aufgeteilt.¹³

Wenn der Unterkunftsanteile eines Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft wegen einer bestandskräftigen Sanktion weggefallen ist und die Anwendung des Kopfteilprinzips zu Mietschulden für die anderen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft führen würde, kann vom Kopfteilprinzip abgewichen werden. Eine faktische „Mithaftung“ der Bedarfsgemeinschaft für ein nach dem SGB II sanktioniertes Fehlverhalten eines Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft sieht das SGB II nicht vor. Ob ein KdU- Anteil in diesen Fallgestaltungen zu übernehmen ist, muss einzelfall- und bedarfsbezogen geprüft werden.¹⁴

Besteht wegen der Wahrnehmung des Umgangsrechts ein zusätzlicher Wohnraumbedarf des umgangsberechtigten Elternteils (**temporäre Bedarfsgemeinschaft**), kann dieser im Rahmen der konkreten Angemessenheit der Unterkunfts- und Heizaufwendungen nach § 22 Abs. 1 S. 1 i. V. m. S. 3 SGB II zu berücksichtigen sein. Zusätzliche oder höhere Wohnkosten bei temporärer Bedarfsgemeinschaft sind dem Bedarf des umgangsberechtigten Elternteils und dessen Unterkunftsbedarf zuzuordnen.¹⁵

2 Gesamtangemessenheitsgrenze

Ab dem 01.08.2016 ist gemäß § 22 Abs. 10 SGB II zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze im Rahmen einer kommunalen Richtlinie zulässig. Die Gesamtangemessenheitsgrenze wird ab 01.03.2017 im Jobcenter Uckermark angewandt.

Die Gesamtangemessenheitsgrenze besteht aus der Summe der „angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft (Bruttokaltmiete)“ und der „angemessenen Aufwendungen für die Heizung“.

¹² BSG v. 22.08.2013, B 14 AS 85/12 R

¹³ BSG v. 18.06.2008, B 14/11b AS 61/06 R

¹⁴ BSG v. 23.05.2013, B 4 AS 67/12 R

¹⁵ BSG v. 17.02.2016, B 4 AS 2/15 R

Dadurch stehen insgesamt mehr angemessene Wohnungen zur Verfügung, weil höhere Aufwendungen für die Unterkunft durch geringere Aufwendungen für die Heizung ausgeglichen werden können und umgekehrt. Dadurch entfallen viele aufwändige Kostensenkungsaufforderungen.

Damit die Leistungsberechtigten zu wirtschaftlichem Verhalten angehalten werden, ist im Bewilligungsbescheid auf die Einhaltung der angemessenen Kosten (sowohl bei der Kaltmiete, den Betriebskosten als auch den Heizkosten) hinzuweisen.

Solange die Gesamtangemessenheitsgrenze insgesamt nicht überschritten wird, sind die Unterkunftskosten auch bei Überschreitung einzelner Bestandteile (Kaltmiete, Betriebskosten, Heizkosten) insgesamt zu übernehmen. Gleichwohl sind die Leistungsberechtigten darauf hinzuweisen, welche Kosten unverhältnismäßig hoch sind.

Die Prüfung erfolgt in verschiedenen Schritten:

1. Feststellung der abstrakten Angemessenheit der Bruttokaltmiete durch Ermittlung des Richtwertes,
2. Ermittlung der abstrakten angemessenen warmen Nebenkosten,
3. Ermittlung der Gesamtangemessenheitsgrenze,
4. Prüfung, ob die tatsächlichen Kosten des Leistungsberechtigten unterhalb der Gesamtangemessenheitsgrenze liegen,
5. bei Überschreiten der Gesamtangemessenheitsgrenze - Prüfung der konkreten (individuellen) Angemessenheit unter Berücksichtigung des Einzelfalles und
6. Kostensenkungsverfahren bei unangemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung.

3 Mietwohnungen

3.1 Ermittlung des Richtwertes (abstrakte Angemessenheit) - Bruttokaltmiete

Im Hinblick auf die abstrakte Angemessenheitsprüfung gilt die **Produkttheorie**. Produkttheorie meint das Produkt aus angemessener Wohnfläche und Wohnungsstandard.¹⁶ Dabei erfolgt die Bemessung der angemessenen Größe nach den landesrechtlichen Durchführungsvorschriften zu § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung vom 13.9.2001 (WoFG, BGBl I 2376). Angemessen ist eine Wohnung ferner nur, wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entspricht und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist.

Der Wohnungsstandard schlägt sich regelmäßig im Quadratmeterpreis nieder. Leistungsberechtigte können daher beispielsweise wählen, ob sie zugunsten eines höheren Wohnungsstandards eine kleinere Wohnfläche in Kauf nehmen, soweit das Produkt angemessen ist.

$\text{Richtwert} = \text{Quadratmeterzahl} \times \text{Quadratmeterpreis}$
--

3.1.1 Angemessenheit der Wohnfläche für Mietwohnungen

Bei der Bestimmung der Quadratmeterzahl ist die Größe und Zusammensetzung der Bedarfsgemeinschaft zu berücksichtigen. Für die Beurteilung der angemessenen Wohnungsgröße ist die Quadratmeterzahl erheblich.

In der Praxis erfolgt die Bestimmung der Angemessenheit der Größe der Wohnung unter Berücksichtigung des § 10 der brandenburgischen Verwaltungsvorschrift zum Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsgesetz.

¹⁶ BSG v. 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R

Der Wohnflächenbedarf für den Landkreis Uckermark beläuft sich für:

- 1 Person auf bis zu 50 m² Wohnfläche,
- 2 Personen auf bis zu 65 m² Wohnfläche,
- 3 Personen auf bis zu 80 m² Wohnfläche,
- 4 Personen auf bis zu 90 m² Wohnfläche.

Für jedes weitere Mitglied der Bedarfsgemeinschaft erhöht sich die Wohnfläche um 10 m².

Abzustellen ist bei der Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße nicht auf die Zahl der Familienmitglieder, die eine Wohnung gemeinsam nutzen, sondern allein auf die Zahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft.¹⁷

Bsp.: Die erwerbsfähigen leistungsberechtigten Eltern leben mit ihrem 24-jährigen Sohn zusammen. Als 3-Personen-BG steht ihnen gemeinsam eine Wohnfläche von 80 m² zu. Mit dem 25. Geburtstag bildet der Sohn eine eigene BG. Somit stehen den Eltern 65 m² und dem Sohn 50 m² Wohnfläche zu.

Auch wohnraumförderungsrechtliche Sonderregelungen, die auf persönliche Lebensverhältnisse Bezug nehmen, sind bei Bestimmung der Wohnflächen für die abstrakte Angemessenheitsprüfung nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II nicht zu berücksichtigen. Zwar sind persönliche Lebensumstände im SGB II bei der Prüfung der Angemessenheit der Kosten zu beachten; aber nicht bereits bei der abstrakten sondern bei der konkreten Angemessenheitsprüfung.¹⁸

3.1.2 Nettokaltmiete/Bruttokaltmiete - Richtwert

Die Nettokaltmiete ist die reine Grundmiete, ohne Betriebs- und Heizkosten. Sie ist das Produkt aus der tatsächlichen Wohnfläche und dem einschlägigen Kaltmietpreis je m² Wohnfläche (Produkttheorie).

In dem angemessenen Quadratmeterpreis sind im Sinne der Produkttheorie neben der Nettokaltmiete schon nach dem Wortlaut des § 22 Abs. 1 SGB II auch die sogenannten kalten Betriebskosten einzubeziehen (Bruttokaltmiete); diese sind nicht gesondert auf ihre Angemessenheit zu prüfen.¹⁹

Die Bruttokaltmiete setzt sich zusammen aus der Nettokaltmiete und den kalten Betriebskosten.

Anhand eines Vergleichsmaßstabs soll eine Durchschnittsmiete ermittelt werden. Als Erkenntnisquelle hierfür eignen sich aktuelle qualifizierte Mietspiegel oder andere Mietdatenbanken. Für die Städte Angermünde, Prenzlau und Schwedt/ Oder bestehen entsprechende Mietspiegel. Für Templin gilt weiterhin die Wohngeldtabelle.

Zu Grunde gelegt wird hierbei das untere Drittel der jeweils zutreffenden Spalte des Mietspiegels, das sich durch Addition des untersten Wertes mit dem Ergebnis von 1/3 aus der Differenz zwischen unterem Wert und höchstem Wert ergibt. Die als Anlage 1 aufgeführten Tabellen weisen die Werte im unteren Drittel bereits aus.

Beispiel: Der obere Wert beträgt 4,87 € pro m², der untere Wert beträgt 4,52 € pro m², Rechenweg: (4,87 € - 4,52 €): 3 + 4,52 € = 4,64 €, als unteres Drittel ergibt sich ein Quadratmeterpreis in Höhe von 4,64 €.

Auf die Miethöchstgrenzen der Tabelle zu § 12 des Wohngeldgesetzes kann als Maßstab für die Angemessenheit der Unterkunftskosten erst abgestellt werden, wenn kein aktuell qualifizierter Miet-

¹⁷ BSG v. 18.02.2010, B 14 AS 73/08 R

¹⁸ BSG v. 22.08.2012, B 14 AS 13/12 R

¹⁹ BSG v. 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R

spiegel oder andere Mietdatenbanken zur Verfügung stehen. (Tabelle zu § 12 Wohngeldgesetz in der Anlage 2). Die Heranziehung der Tabellenwerte (§ 12 WoGG) ersetzt die für den Vergleichsraum und den konkreten Zeitraum festzustellende Referenzmiete nicht. Sie dient lediglich dazu, die zu übernehmenden tatsächlichen Aufwendungen zu begrenzen.

Der jeweilige Höchstbetrag der Tabelle nach § 12 WoGG, also die rechte Spalte, wird um einen „Sicherheitszuschlag“ in Höhe von 10% im Interesse des Schutzes des elementaren Bedürfnisses des Leistungsberechtigten auf Sicherung des Wohnraumes erhöht, da beim Fehlen eines schlüssigen Konzeptes nicht mit Sicherheit beurteilt werden kann, wie hoch tatsächlich die angemessene Referenzmiete ist.²⁰

Bei der Verwendung der dort aufgeführten Werte ist zu beachten, dass diese im Gegensatz zu den Mietspiegeln die Bruttokaltmiete (= Nettokaltmiete nebst kalter Betriebskosten) abbilden.

Beim Vergleichsraum handelt es sich um ausreichend große Räume (nicht bloße Orts- oder Stadtteile) der Wohnbebauung, die auf Grund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden.²¹ So bildet z. B. die Stadt Angermünde einen einheitlichen Vergleichsraum, die restlichen Gemeinden bilden einen weiteren Vergleichsraum.

3.1.3 Betriebskosten

Die mietvertraglich geschuldeten kalten Betriebskosten im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung, welche anzuerkennen sind, umfassen

- laufende öffentliche Lasten des Grundstückes (in der Regel die Grundsteuer)
- die Kosten der Wasserversorgung: Wasserverbrauch, Grundgebühren, Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern (Richtwert: 100 l Wasser/Person pro Tag, entspricht 36,5 m³/Person pro Jahr) sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung, Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe,
- die Kosten der Entwässerung (Gebühren für die Nutzung einer öffentlichen Entwässerungsanlage, Kosten des Betriebes einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage, Kosten des Betriebes einer Entwässerungspumpe, Kosten für Grubenentleerung, Kosten für die Kleinkläranlage),
- die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
- die Müllabfuhrgebühren,
- die Kosten für die Straßenreinigung,
- die Kosten für den Winterdienst,
- die Kosten für die Schornsteinreinigung,
- die Kosten für den Betrieb des Personen- und Lastenaufzugs,

²⁰ BSG v. 17.12.2009, B 4 AS 50/09 R

²¹ BSG v. 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R

- die Kosten für die Beleuchtung von Gemeinschaftsräumen (Strom für die Außenbeleuchtung, Zugänge, Flur, Treppen, Keller, Bodenräume),
- die Umlage für eine Gemeinschaftsantennenanlage oder den Kabelnetzanlagebetrieb (nur Investitionskosten, aber nicht Kabelerstanchluss),
- die Kosten für die Gartenpflege,
- die Kosten für die Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
- die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung des Vermieters,
- die Kosten für maschinelle Wascheinrichtungen (Gemeinschaftswaschmaschinen),
- die Kosten für den Hauswart und
- sonstige Betriebskosten.

3.1.3.1 Rauchmelder

Das „Gesetz zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes“ vom 19. Mai 2016 trat am 1. Juli 2016 in Kraft.

Danach besteht eine Einbaupflicht von Rauchmeldern in Wohnungen für:

- Neu- und Umbauten ab 01.07.2016 und
- für bestehende Wohnungen bis 31.12.2020.

In Brandenburg ist der Einbau von Rauchwarnmeldern auch in den Räumen vorgesehen, in denen nicht bestimmungsgemäß Personen schlafen – neben Schlaf- und Kinderzimmer sowie Fluren also auch in Wohnzimmern, Arbeitszimmern usw. Ausgenommen sind Küchen sowie Bäder und Toiletten. (Letztere gelten nicht als Aufenthaltsräume im Sinne der Bauordnung.)

Allgemein wird davon ausgegangen, dass die Nachrüstung von Rauchwarnmeldern in Brandenburg dem Eigentümer obliegt.

Sofern der Vermieter Installation und Wartung übernimmt (auch durch Beauftragung einer Firma) und die Kosten für den Einbau als Modernisierungsmaßnahme auf die Grundmiete umlegt, sind die Kosten Bestandteil der KdU. Die Wartungskosten für Rauchwarnmelder sind dann Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV – sonstige Betriebskosten). Der Bundesgerichtshof hat mehrfach entschieden, dass Betriebskosten, die aufgrund duldungspflichtiger Modernisierungsmaßnahmen entstanden sind, an Mieter weitergereicht werden dürfen.

3.1.3.2 Kabelfernsehen

Kosten für einen Kabelanschluss betreffen den täglichen Lebensbedarf an Information und sind deshalb grundsätzlich aus dem Regelbedarf zu decken. Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Kabelanschlussgebühren nicht im Einvernehmen mit dem Vermieter als Mietnebenkosten ausgeschlossen werden können. Dann betreffen die Kosten nicht mehr den Bedarf des täglichen Lebens, sondern den Unterkunftsbedarf.²²

²² BVerwG 28.11.2001 - 5 C 9/01 = BVerwGE 115/256

Folgendes ist zu prüfen und aktenkundig zu machen:

Besteht für den eLb als Mieter die Möglichkeit, Kabelgebühren als Grund- oder Vollversorgung zu wählen bzw. hat er überhaupt die Möglichkeit, diese Kosten zu beeinflussen, etwa durch gesonderte Beantragung bei einem Unternehmen?

Hierbei sind folgende Fallvarianten denkbar:

- Wahlrecht des Mieters beschränkt sich darauf, entweder zwischen Grundversorgung oder Vollversorgung wählen zu können:

Die Kosten der Grundversorgung sind Betriebskosten und werden als Kosten der Unterkunft (Bruttokaltmiete) im Rahmen der Angemessenheit gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II übernommen. Da die Höhe uneinheitlich ist, ist sie jeweils konkret vor Ort zu ermitteln.

- Wahlrecht des Mieters besteht in der Form, dass er einen gesonderten Vertrag mit einem Unternehmen schließt, das die TV-Versorgung anbietet:

Keine Übernahme dieser Kosten im Rahmen der Unterkunftskosten gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II, da diese in dieser Fallkonstellation nicht Bestandteil der vertraglich geschuldeten Mietnebenkosten sind. Die Kosten sind in vollem Umfang aus dem Regelbedarf zu bestreiten.

- Mieter hat kein Wahlrecht. Kosten für Gemeinschaftsantennen oder Kabelanschluss sind Bestandteil der Mietnebenkosten, ohne dass der Mieter Einfluss auf die Versorgungsart nehmen kann:

Übernahme der Kosten in voller Höhe als Bestandteil der Kosten der Unterkunft (Bruttokaltmiete) im Rahmen der Angemessenheit gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II.

Sind einmalige Freischaltungs- sowie Ummeldegebühren für den Kabelanschluss infolge eines Umzugs Bestandteil des neuen Mietvertrages, so sind diese Gebühren Bestandteil der Unterkunftskosten (Bruttokaltmiete). Sofern diese Kosten nicht vertraglicher Bestandteil des Mietverhältnisses sind, kommt eine Übernahme nicht in Betracht. Die Kosten sind dann im Regelbedarf enthalten und daraus zu bestreiten.

3.1.4 Angemessene Betriebskosten

Die kalten Betriebskosten sind im Landkreis Uckermark auf 1,30 €/m² festgesetzt.

Diesem Wert (Nichtprüfungsgrenze) kommt vor allem Bedeutung bei der Prüfung von Betriebskostenabrechnungen zu, ebenso bei der Angemessenheitsprüfung nach Mietspiegeln (Nettokaltmiete + angemessene Betriebskosten). Als grundsätzlich angemessen gilt der Wert aus der maximalen Wohnfläche x 1,30 € x 12 Monate im Jahr.

3.2 Heizkosten

Zu den Heizkosten zählen seit dem 1. Januar 2011 auch die Kosten der zentralen Warmwasserbereitung, da die für die Warmwassererzeugung benötigte Energie nicht mehr im Regelbedarf enthalten ist.

(Bei dezentraler Warmwassererzeugung in der Wohnung wird ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II anerkannt).

Zu den Heizkosten gehören auch:

- Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihre Lieferung,
- Grund- und Zählergebühren,
- mietrechtlich geschuldete Kosten für Wartung und Instandhaltung,
- ggf. Kosten für Betriebsstrom der Heizanlage.

Die Kosten der Heizung sind nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu erbringen, soweit sie angemessen sind. Die tatsächlichen anfallenden Kosten sind als angemessen anzusehen, soweit sie nicht einen Grenzwert überschreiten, der unangemessenes Heizen indiziert.

3.2.1 Ermittlung der abstrakten Angemessenheit der Heizkosten - Richtwert

Als Richtwert wird auf den Grenzwert des Bundesweiten Heizspiegels abgestellt. Dadurch wird eine Grenze gewählt, die bereits tendenziell unwirtschaftliches Heizverhalten sowie den Umstand berücksichtigt, dass zahlreiche Faktoren dem Einfluss des Leistungsberechtigten weitgehend entzogen sind und Wohnraum im unteren Marktsegment unterdurchschnittlichen Energiestandard aufweist.

Der Grenzwert ist das Produkt aus dem Wert, der auf "extrem hohe" Heizkosten bezogen auf den jeweiligen Energieträger und die Größe der Wohnanlage hindeutet (rechte Spalte), und dem Wert, der sich für den Haushalt des Hilfebedürftigen als abstrakt angemessene Wohnfläche nach den Ausführungsbestimmungen der Länder zu § 10 Abs. 1 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) bzw. § 5 Abs. 2 Wohnungsbindungsgesetz a. F. (WoBindG) ergibt. Insofern wird der Wert für extrem hohe Heizkosten nur bezogen auf die angemessene Quadratmeterzahl zu Grunde gelegt, was die Vergleichbarkeit der Heizkosten mit denen einer typischerweise angemessenen Wohnung ermöglicht. Der Grundsicherungsempfänger kann also im Regelfall die tatsächlichen Heizkosten nur bis zur Obergrenze aus dem Produkt des Wertes für extrem hohe Heizkosten mit der angemessenen Wohnfläche (in Quadratmetern) geltend machen.

Für andere Heizarten als die im Bundesweiten Heizspiegel vorgesehene Beheizung mit Erdgas, Erdöl und Fernwärme wird der Richtwert abhängig von der Heizart an die Werte aus dem Heizspiegel angelehnt. Der Energieträger Strom wird dem Energieträger des Bundesweiten Heizspiegels mit den höchsten Kosten, und die sonstigen Energieträger wie Kohle, Pellets oder Holz den niedrigsten Kosten zugeordnet.

3.2.1.1 Anwendung des Bundesweiten Heizspiegels

Der Bundesweite Heizspiegel 2013 (mit den Vergleichswerten für das Abrechnungsjahr 2012) und älter enthält nur die Heizkosten ohne Warmwasser. Bei zentraler Warmwassererzeugung ist der Bedarf für die Kosten für zentral bereitgestelltes Warmwasser zusätzlich zu berücksichtigen.

Achtung:

Die Bundesweiten Heizspiegel ab 2014 beinhalten die Vergleichswerte der Kosten für Raumwärme und Warmwasserbereitung.

3.3 Ermittlung der Gesamtangemessenheitsgrenze

Die Gesamtangemessenheitsgrenze ist die Summe aus den „angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft“ und den „angemessenen Aufwendungen für die Heizung“. Höhere Aufwendungen für die Unterkunft können durch geringere Aufwendungen für die Heizung ausgeglichen werden und umgekehrt.

Die ermittelten Richtwerte für die Bruttokaltmiete und die Heizkosten werden also addiert. Die Summe stellt die Nichtprüfungsgrenze dar.

Die Summe aus den tatsächlichen Kosten der Unterkunft (Bruttokaltmiete) und den tatsächlichen Kosten der Heizung ist mit der Gesamtangemessenheitsgrenze zu vergleichen.

3.4 Vergleich der Gesamtangemessenheitsgrenze mit den tatsächlichen Kosten

Wenn die tatsächlichen Kosten geringer oder gleich dem Betrag der Gesamtangemessenheitsgrenze sind, sind die Kosten angemessen und es bedarf keines Kostensenkungsverfahrens. Gleichwohl sind die Leistungsberechtigten darauf hinzuweisen, welche Kosten unverhältnismäßig hoch sind.

3.5 Prüfung der konkreten (individuellen) Angemessenheit unter Berücksichtigung des Einzelfalls

Die Gesamtangemessenheitsgrenze ist zunächst abstrakt (d. h. für den Regelfall gültig).

Wird die abstrakte Gesamtangemessenheitsgrenze überschritten ist die Anwendbarkeit der Grenze konkret-individuell zu prüfen. Die abstrakte Gesamtangemessenheitsgrenze stellt keine Kappungsgrenze dar. Das Überschreiten des Grenzwertes hat lediglich zur Folge, dass nunmehr eine Prüfung der Angemessenheit zu erfolgen hat.

3.5.1 Bruttokaltmiete übersteigt den Richtwert

Der ermittelte abstrakte Richtwert ist mit den tatsächlichen Unterkunfts-kosten des Leistungsberechtigten zu vergleichen.

Übersteigen die Kosten den Richtwert, so müssen weitere Prüfschritte vorgenommen werden.

3.5.1.1 Notwendigkeit eines Abweichens vom Richtwert auf Grund von Besonderheiten des Einzelfalles (Zuschlag zum Richtwert)

Auch die persönlichen Lebensumstände im SGB II müssen bei der Prüfung der Angemessenheit der Kosten (auch soweit sie in einem bestimmten Raumbedarf Ausdruck finden) beachtet werden, weil § 22 Abs. 1 SGB II auf die Umstände des Einzelfalles Bezug nimmt. Solche Umstände lassen sich aber nicht abstrakt erfassen. Sie sind bei der Frage zu prüfen, ob dem Leistungsberechtigten, dessen individuelle Kosten im Einzelfall die abstrakten Angemessenheitsgrenzen überschreiten, ein Umzug in eine kostenangemessene Wohnung konkret möglich und zumutbar ist. Die Bedarfslagen, die auf personenbezogenen Umständen gründen, können je nach Einzelfall unterschiedlich sein und Veränderungen unterliegen. Dem kann bei der konkreten Angemessenheitsprüfung sachgerecht Rechnung getragen werden.²³

In der Konsequenz ist bei Vorliegen bestimmter Besonderheiten in der Person des Leistungsberechtigten das soziale Umfeld in stärkerem Maße geschützt – bis hin zum Anspruch auf Verbleib in der

²³ BSG v. 22.08.2012, B 14 AS 13/12 R

abstrakt zu teuren Wohnung – als bei einem Leistungsberechtigten ohne persönliche Besonderheiten.²⁴

Besonderheiten des Einzelfalls können sein:

- gesundheitliche Beeinträchtigungen (schwere chronische Erkrankungen, Erkrankungen, die die Mobilität erheblich beeinträchtigen),
- besondere Wohngemeinschaften (betreutes Wohnen, Pflegewohngemeinschaften),
- lange Wohndauer bei älteren Menschen, z. B. kein Umzug kurz vor Renteneintritt,
- nur kurzzeitige (absehbare) Hilfebedürftigkeit (z. B. durch Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt),
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z. B. seelisch kranke oder suchtkranke Menschen),
- Vermeidung von Wohnungslosigkeit,
- Umstände, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung vom Erhalt des Wohnraums abhängig ist (z. B. auch eine positive Prognose hinsichtlich des Wechsels von einer Teil- zu einer Vollbeschäftigung, ggf. mit dem voraussichtlichen Wegfall des Leistungsbezuges),
- Alleinerziehende (BSG vom 03.03.09 B 14 AS 17/08 R),
- Familien mit Kindern (z. B. Kindern, denen ein mit einem Umzug verbundener Schulwechsel nicht zumutbar ist) oder
- Veränderung der familiären Situation, Trennung/Tod von Lebenspartnern, Schwangerschaft)

Ein erhöhter Wohnbedarf von 10 m² kann Gehbehinderten mit dem Merkzeichen „G“ in Besonderheit des Einzelfalls, Gehbehinderten mit dem Merkzeichen „aG“, in Fällen mit pflegebedingtem Raumbedarf sowie Rollstuhlfahrern mit entsprechendem Nachweis nach DIN 18025 zuerkannt werden.

Schwangerschaft: Bei der Prüfung der Angemessenheit ist es geboten, einen bereits mit hinreichender Sicherheit zukünftig (in absehbarer Zeit) eintretenden Bedarf zu berücksichtigen. Insbesondere kann eine Schwangere nicht auf eine kleinere Wohnung verwiesen werden, wenn die derzeitigen Unterkunftskosten der Wohnung angemessen sein werden.

Wechselnder Aufenthalt von Kindern (temporäre BG): Bei wechselnden Aufenthalten von Kindern in den Haushalten der Eltern kommt eine Erhöhung der Quadratmeterzahl in der Regel nur in Betracht, wenn das Kind überwiegend in der BG lebt. Ansonsten ist der Einzelfall zu prüfen (zeitlicher Umfang des Aufenthaltes, Alter des/der Kinder, individuell erhöhter Raumbedarf) und das Ergebnis zu dokumentieren.

Bei dieser Aufzählung handelt es sich um Ausnahmen. Werden die tatsächlichen Kosten der Unterkunft in diesen Fällen gewährt, ist dies aktenkundig zu begründen.

Ergibt die Einzelfallprüfung keine Rechtfertigung für die Überschreitung, erfolgt als letzter Schritt:

3.5.1.2 Tatsächliche Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung

Zur Beurteilung, ob die Kosten für die Unterkunft unangemessen sind, muss geprüft werden, ob tatsächlich anderer Wohnraum innerhalb des Richtwerts verfügbar ist. In der Rechtsprechung wird in diesem Zusammenhang auch der Begriff „Angebotsmieten“ verwendet. Es muss tatsächlich eine konkrete Möglichkeit bestehen, im Vergleichsgebiet eine angemessene Wohnung auf dem Wohnungsmarkt anmieten zu können²⁵, so genannte Unterkunftsalternative.

²⁴ BSG v. 11.12.2012, B 4 AS 44/12 R

²⁵ BSG v. 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R

Gibt es keine angemessenen Miet-Angebote sind die tatsächlichen Unterkunftskosten so lange zu übernehmen. Mit dem Kostensenkungsverfahren kann erst begonnen werden, wenn eine Unterkunftsalternative vorhanden ist.

3.5.2 Heizkosten übersteigen den Richtwert

Ein Überschreiten der oberen Grenzwerte des bundesweiten Heizspiegels (Anlage 3) für eine vergleichbare Wohnung mit angemessener Größe ist ein Indiz für unangemessenes Heizverhalten. Eklatant kostspieliges oder unwirtschaftliches Heizen ist auch vom Grundsicherungsträger nicht zu finanzieren.

Dies lässt sich damit rechtfertigen, dass die gewählte Grenze bereits unwirtschaftliches und tendenziell unökologisches Heizverhalten berücksichtigt. Darüber hinausgehende Heizkosten entstehen dann offensichtlich aus einem Verbrauch, der dem allgemeinen Heizverhalten in der Bevölkerung nicht mehr entspricht. Ein Grenzwert auf Grundlage der ungünstigsten Verbrauchskategorie trägt dabei dem Gesichtspunkt Rechnung, dass die im Einzelfall entstehenden Heizkosten von Faktoren abhängen, die dem Einfluss des Hilfesuchenden weitgehend entzogen sind.

Empfänger von Arbeitslosengeld II, deren angemessene Aufwendungen für die Unterkunft sich an Wohnungen des unteren Marktsegments orientieren, dürften dabei typischerweise älteren Wohnraum mit einem unterdurchschnittlichen Energiestandard nutzen.

Soweit jedoch der genannte Grenzwert erreicht ist, sind auch von einem Hilfebedürftigen Maßnahmen zu erwarten, die zur Senkung der Heizkosten führen.

Es obliegt in solchen Fällen dann dem Hilfesuchenden, konkret vorzubringen, warum seine Aufwendungen für die Heizung über dem Grenzwert liegen, im jeweiligen Einzelfall aber gleichwohl noch als angemessen anzusehen sind.

Gründe, die eine Übernahme der Aufwendungen über den Grenzwert hinaus rechtfertigen, können persönliche oder bauliche Kriterien sein:

- Krankheit/Behinderung,
- spezielle Bedürfnisse der Bedarfsgemeinschaft (Kleinkinder, ggf. pflegebedürftige Personen),
- Lage der Wohnung im Haus (bspw. wenige bis keine angrenzenden genutzten Nachbarwohnungen) oder
- Raumhöhe.

Wird abschließend festgestellt, dass die Heizkosten unangemessen hoch sind, werden die Leistungsberechtigten aufgefordert, die Heizkosten zu senken.

3.6 Kostensenkungsverfahren

Unangemessene Kosten der Unterkunft und Heizung sind so lange zu berücksichtigen, wie es dem eLb und seiner BG nicht möglich oder zuzumuten ist, die Kosten zu senken, in der Regel jedoch längstens für 6 Monate. Der Beginn des Kostensenkungsverfahrens ist nicht unbedingt mit dem Beginn der Sechsmonatsfrist gleichzusetzen. Erst mit der abschließenden Feststellung, dass keine Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen, die ein Überschreiten der Gesamtangemessenheitsgrenze nötig machen, beginnt die Frist zu laufen.

Die Regelung, nach der unangemessene Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung als Bedarf solange – in der Regel jedoch längstens für 6 Monate – zu berücksichtigen sind, wie es nicht möglich

oder nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen zu senken, ist auch bei Änderungen in der Personenzahl, beispielsweise bei Auszug eines Mitbewohners anwendbar.²⁶

Schritt 1: Belehrungsschreiben über die Unangemessenheit mit Fristsetzung (2 Wochen) zur Stellungnahme des Leistungsberechtigten

In dem Schreiben an den eLb sollen die individuell angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung im Vergleich zur Gesamtangemessenheitsgrenze dargestellt werden. Dem eLb wird die Möglichkeit gegeben, sich schriftlich oder mündlich zu äußern, ob Gründe vorliegen, die Einfluss auf die Beurteilung haben könnten und die dem Träger bisher noch nicht bekannt waren.

Schritt 2: Abschließende Feststellung, ob die Kosten der Unterkunft und Heizung unangemessen sind

Wenn Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen, wird der Richtwert entsprechend des Einzelfalles korrigiert, so dass die Kosten der Unterkunft und/oder Heizung konkret angemessen sind.

Im Einzelfall kann die Kostensenkung für den Leistungsberechtigten rechtlich (z. B. Zeitmietvertrag) unmöglich sein, so dass das Verfahren der Kostensenkung auszusetzen ist.

Überschreitet die Bruttowarmmiete die Grenzen der Gesamtangemessenheit und liegen keine Besonderheiten des Einzelfalles vor, nach denen über dem Richtwert liegende Unterkunfts- und Heizkosten zu übernehmen sind, und ist ein Wohnungswechsel grundsätzlich zumutbar und wirtschaftlich, werden Leistungsberechtigte aufgefordert, ihre Kosten zu senken.

Schritt 3: Kostensenkungsaufforderung

Mit der abschließenden Feststellung des Sachbearbeiters, dass die Kosten der Unterkunft und Heizung nicht angemessen sind, beginnt die 6-Monatsfrist zu laufen.

Die Aufforderung zur Kostensenkung ist ein Informationsschreiben, dem keine Verwaltungsaktqualität zukommt.²⁷

Notwendiger Mindestinhalt des Hinweisschreibens:

a) wenn wegen Bruttokaltmiete die individuelle Gesamtangemessenheitsgrenze überschritten wird:

- ein allgemeiner Hinweis auf die Unangemessenheit der Kosten,
- die Angabe des maximal angemessenen Mietpreises,
- die Überschreitung der Kosten trotz Ausgleichsmöglichkeit durch die Bildung der Gesamtangemessenheitsgrenze und
- der Hinweis, dass nach Ablauf der Kostensenkungsfrist (in der Regel 6 Monate) nur noch die individuell angemessenen Kosten (bzw. in Höhe bis zur Gesamtangemessenheit) übernommen werden.

b) wenn wegen der Höhe der Heizkosten die individuelle Gesamtangemessenheitsgrenze überschritten wird:

- ein allgemeiner Hinweis auf die Unangemessenheit der Kosten,
- welcher Verbrauch angemessen wäre,

²⁶ BSG v. 16.04.2013, B 14 AS 28/12 R

²⁷ BSG v. 27.02.2008, B 14/7b AS 70/06 R

- die Überschreitung der Kosten trotz Ausgleichsmöglichkeit durch die Bildung der Gesamtangemessenheitsgrenze,
- dass die tatsächlichen Heizkosten nur noch für einen Zeitraum von Monaten (in der Regel 6 Monate) übernommen werden,
- dass nach diesem Übergangszeitraum nur noch die individuell angemessenen Heizkosten (bzw. in Höhe bis zur Gesamtangemessenheit) übernommen werden

In der Kostensenkungsaufforderung wird das konkrete Datum angegeben, bis wann die Kosten in tatsächlicher Höhe übernommen werden. Die Kostensenkungsaufforderung ist zwar nicht Voraussetzung für die Kappung auf das angemessene Maß, sie hat aber eine Aufklärungs- und Warnfunktion, bei deren Fehlen die Kappung eventuell unzumutbar werden kann.²⁸

Der eLb hat sich intensiv und ernsthaft um eine Kostensenkung zu bemühen. Er hat seine Bemühungen systematisch zu dokumentieren. Hierzu gehören z. B. Recherchen im Internet, Kontakte zu Wohnungsbaugesellschaften, Reagieren auf Wohnungsannoncen. Können die Kosten nicht auf andere Weise gesenkt werden, kommt ein Umzug erst als letzte Möglichkeit in Betracht.

Beachte: Der erwerbsfähige Leistungsberechtigte kann nur zur Kostensenkung aufgefordert werden, nicht aber zu einem Umzug.

Wenn sich Leistungsberechtigte ausreichend und nachweislich um Kostensenkung und Alternativen bemühen und eine konkrete Alternative nicht besteht, sind die tatsächlichen Kosten auch über die Sechs-Monatsfrist hinaus zu übernehmen.

Hat der Leistungsberechtigte nach Ablauf der Frist die Kosten nicht gesenkt, obwohl es ihm zumutbar und möglich war, werden nur noch die individuell festgestellten, angemessenen Kosten (bis zur Gesamtangemessenheitsgrenze) übernommen.

Auch bei einer kurzfristigen Leistungsunterbrechung kann die Kostensenkungsaufforderung u. U. fortwirken, denn der Zweck der Aufforderung wird bei im Übrigen unveränderten tatsächlichen Verhältnissen weiterhin erfüllt. Dabei ist nach den Umständen des Einzelfalls zu differenzieren. Dem eLb ist dennoch möglicherweise eine weitere Übergangsfrist ab dem Beginn des erneuten Leistungsbezuges zu gewähren.

Es kommt darauf an, ob dem eLb bei einem erneuten Leistungsbezug ein sofortiger Wohnungswechsel zumutbar ist. Die Obliegenheit der Kostensenkung besteht erst ab Beginn des Leistungsbezuges. Mit dem Entfallen der Leistungsberechtigung steht es dem ehemals eLb frei, zu bestimmen, wo und wie teuer er wohnt. Der Betreffende kann zunächst nicht davon ausgehen, dass seine Hilfebedürftigkeit bereits mit dem ersten Tag der Beschäftigung auf Dauer entfällt. Vielmehr wird er sich, insbesondere bei Vereinbarung einer Probezeit, noch darauf einzustellen haben, dass möglicherweise wegen Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses durch den Arbeitgeber erneut eine Leistungsberechtigung eintritt. Dies soll den ehemals Leistungsberechtigten veranlassen, für einen gewissen Zeitraum mit den Bemühungen um Kostensenkung fortzufahren. Die Dauer der Beschäftigung und die einzuräumende Übergangsfrist verhalten sich proportional zueinander.

Bsp.: Während des Leistungsbezuges sind die Kosten der Unterkunft und Heizung des eLb unangemessen. Infolgedessen erhält er eine Kostensenkungsaufforderung. Die Hilfebedürftigkeit des eLb endet durch Arbeitsaufnahme. Nach Ablauf von 4 Monaten endet das Beschäftigungsverhältnis durch eine betriebsbedingte Kündigung des Arbeitgebers während der Probezeit. Aufgrund der viermonatigen Unterbrechung kann dem erwerbsfähigen Leistungsberechtigten eine weitere Frist von 4 Monaten zugebilligt werden.

²⁸ BSG v. 19.03.2008, B 11b AS 41/06 R

Sollte ein erwerbsfähiger Leistungsberechtigter nach Aufforderung zur Senkung der Unterkunft- und Heizkosten deutlich machen, entsprechende Bemühungen zu unterlassen, so sind von vornherein nur die angemessenen Kosten zu berücksichtigen.

Die Regelung, nach der unangemessene Aufwendungen als Bedarf solange – in der Regel jedoch längstens für 6 Monate – zu berücksichtigen sind, wie es nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen zu senken, ist auch bei Änderungen in der Personenzahl, beispielsweise bei Auszug eines Mitbewohners anwendbar.²⁹

3.7 Betriebs- und Heizkostenabrechnungen

Gemäß § 556 Abs. 3 S. 2 BGB sind Vermieter verpflichtet, innerhalb von 12 Monaten nach Beendigung des Abrechnungszeitraumes über die Vorauszahlungen der Betriebskosten/Heizkosten des Mieters abzurechnen. Hierbei handelt es sich um eine Ausschlussfrist. Versäumt der Vermieter diese Frist kann er nicht nachfordern.

Ausnahme: Der Vermieter hat die Verspätung nicht verschuldet. Für Nachlässigkeiten seiner Abrechnungsfirma muss er jedoch eintreten. Die Nachforderung aus einer verfristeten Verbrauchskostenabrechnung, muss vom Mieter nicht gezahlt werden und ist somit grundsätzlich nicht als Bedarf der Kosten der Unterkunft und Heizung zu berücksichtigen.

Die Ausschlussfrist betrifft nur Nachforderungen des Vermieters, nicht jedoch Rückzahlungsansprüche des Mieters. Der Mieter kann auch nach Ablauf der 12 Monate noch verlangen, dass der Vermieter eine Abrechnung vorlegt (i. d. R. wenn zu vermuten ist, dass es sich um ein Guthaben für den Mieter handelt).

3.7.1 Betriebs- und Heizkostennachzahlungen

Betriebs- und Heizkostennachzahlungen gehören zu den Kosten der Unterkunft und Heizung. Sie müssen nicht gesondert beantragt werden.

Eine Betriebs- bzw. Heizkostennachzahlung ist als tatsächlicher, aktueller Bedarf im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit zu berücksichtigen. Sie wird nicht dadurch zu einer Mietschuld, dass die Nachforderung nicht innerhalb einer vom Vermieter gesetzten Frist beglichen wird.³⁰

Liegt die Nachforderung der Betriebs- bzw. Heizkosten innerhalb des Richtwertes (maximale Gesamtangemessenheitsgrenze, die auf den Zeitraum der Abrechnung hochgerechnet wird) wird sie ohne weitere Prüfung übernommen.

Bei einer Überschreitung ist zu prüfen, ob eine Übernahme der Nachzahlung erfolgen kann.

In den Fällen, in denen bei der bisherigen Belehrung die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung festgestellt wurde, ist die Nachzahlung in voller Höhe zu übernehmen und durch den Leistungsträger diesbezüglich das Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Betriebs- bzw. Heizkostennachzahlungen, welche einen Zeitraum betreffen, in dem der Leistungsträger auch unangemessene Kosten im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II zu übernehmen hatte, sind als Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II zu übernehmen, auch wenn die laufenden Kosten nicht mehr voll zu tragen sind.

²⁹ BSG v. 16.04.2013, B 14 AS 28/12 R

³⁰ BSG v. 22.03.2010, B 14 AS 62/09 R

Die Nachforderung ist als tatsächlicher, aktueller Bedarf im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit zu berücksichtigen. Dies bedeutet jedoch nicht, diesen Bedarf auch hinsichtlich der Angemessenheit nach den Verhältnissen im Fälligkeitsmonat zu beurteilen. Vielmehr richtet sich die Beurteilung der Angemessenheit nach den tatsächlichen und rechtlichen Bedingungen im Zeitraum der Entstehung der Kosten im tatsächlichen Sinn. Nur eine derartige Auslegung der §§ 22 Abs. 1 Satz 1 und 3 SGB II wird der den Vorschriften innewohnenden Schutzfunktion gerecht. Unerheblich ist mangels konkreter Umsetzung, dass das Jobcenter bereits mit Kostensenkungsaufforderungen deutlich gemacht hatte, dass es die Unterkunftskosten für unangemessen hoch hielt.³¹

Wurde das Kostensenkungsverfahren bereits durchgeführt und für den Zeitraum der Betriebs- bzw. Heizkostenabrechnung nur die individuell festgestellten, angemessenen Kosten übernommen, ist eine Übernahme ausgeschlossen.

Soweit die Nachzahlung daraus resultiert, dass die Vorauszahlungen nicht erbracht worden sind, ist der Nachzahlungsbetrag den Mietschulden i. S. d. § 22 Abs. 8 SGB II zuzuordnen.

3.7.2 Betriebs- und Heizkostenguthaben

Gemäß § 22 Abs. 3 SGB II mindern Rückzahlungen und Gutschriften, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift. Der Rückzahlungsbetrag ist von den gesamten tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung abzusetzen. So kann eine Heizkostenrückzahlung eines Energieversorgungsunternehmens auch die dem Vermieter geschuldete Kaltmiete mindern. Ist die Gutschrift durch die Anrechnung nicht aufgebraucht, mindert sich die Aufwendung für den/die Folgemonat/e um den Restbetrag.

Betriebskostenrückzahlungen mindern die **Aufwendungen** für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 Abs. 3 SGB II aber nur dann mit dem vollen Rückzahlungsbetrag, wenn die Aufwendungen der Leistungsberechtigten für Unterkunft und Heizung vollständig gedeckt waren.

Unter „**Aufwendungen**“ werden schon nach allgemeinem Sprachgebrauch tatsächlich aufgebrachte Mittel oder Kosten zur Beschaffung von Gütern verstanden; in diesem Zusammenhang also die tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung und nicht etwa die geminderten, als Bedarf vom Leistungsträger anerkannten und berücksichtigten Kosten der Unterkunft und Heizung.

Nicht den tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung i. S. von § 22 Abs. 3 SGB II zuzurechnen sind die Kosten der Warmwasserbereitung, soweit Warmwasser durch in der Unterkunft installierte Vorrichtungen erzeugt wird (**dezentrale Warmwassererzeugung**) und deshalb keine Bedarfe für zentral bereitgestelltes Warmwasser nach § 22 anerkannt werden. In diesen Fällen wurde ein Mehrbedarf gemäß § 21 Abs. 7 SGB II anerkannt.

3.7.2.1 Umgang mit Betriebs- und Heizkostenguthaben bei Unangemessenheit

Mit der Ergänzung in § 22 Abs. 3 SGB II in der ab 01.08.2016 geltenden Fassung wurde geregelt, dass neben Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie beziehen, auch nicht anerkannte Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung sich nicht mindernd auf die Bedarfe im aktuellen Monat auswirken. Durch diese Änderung ist auch der Betrag der Rückzahlung anrechnungsfrei, der sich auf Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Bedarfe für Unterkunft und Heizung bezieht.

Bsp. 1: Die alleinstehende eLb bezog im gesamten Jahr 2015 Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II. Sie ist Mieterin einer Wohnung von etwa 60 m² für die sie eine Nettokaltmiete in Höhe von

³¹ BSG v. 06.04.2011, B 4 AS 12/10 R

320,00 €, einen Vorschuss auf die kalten Betriebskosten in Höhe von 70,00 € sowie monatliche Vorauszahlungen für die Heizung in Höhe von 80,00 € zahlte. Die Warmwasseraufbereitung erfolgte zentral.

Hierauf erbrachte das Jobcenter Uckermark anteilige Leistungen in Höhe der Angemessenheit (Grundmiete: 274,00 €, kalte Betriebskosten: 65,00 €, Heizkosten: 76,68 €)

Im Oktober 2016 fließt eine Betriebskostengutschrift (Betriebs- und Heizkostenabrechnung) in Höhe von 650,00 € zu.

2015	tatsächliche Miete	berücksichtigte Mietzahlungen
Grundmiete	320,00 €	274,00 €
kalte Betriebskosten	70,00 €	65,00 €
Heizkosten	80,00 €	76,68 €
Gesamt:	470,00 €	415,68 €

Die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung der eLb wurden durch das Jobcenter nicht vollständig gedeckt. Die Differenz in Höhe von 54,32 € musste durch die eLb allein getragen werden.

Die eLb hat von Januar 2015 bis Dezember 2015 insgesamt $12 \times 54,32 \text{ €} = 651,84 \text{ €}$ der Aufwendungen aus Eigenmitteln bestritten. Die Rückzahlung von 650,00 € bleibt deshalb außer Betracht.

Bsp. 2: Abwandlung: Im Oktober 2016 fließt eine Betriebskostengutschrift (Betriebs- und Heizkostenabrechnung) in Höhe von 950,00 € zu.

Die eLb hat von Januar 2015 bis Dezember 2015 insgesamt 651,84 € aus Eigenmitteln bestritten. Die Rückzahlung in dieser Höhe bleibt anrechnungsfrei. Von der Betriebskostengutschrift bleiben 298,16 € übrig. Vom Jobcenter UM kann von der Betriebskostengutschrift nur ein Betrag in Höhe von 243,84 € ($298,16 \text{ €} - 54,32 \text{ €}$) mindernd auf die berücksichtigten Unterkunftskosten im Monat November 2016 angerechnet werden.

Aufteilung nach Kopfteilen zum Zeitpunkt der Minderung

Maßgeblicher Berücksichtigungszeitraum des Guthabens ist der Monat nach der Rückzahlung oder Gutschrift. Die Berücksichtigung der Gutschrift erfolgt entsprechend den Verhältnissen des jeweiligen Zeitpunktes angepasst. Entscheidend ist insoweit nicht, wie das Einkommen erwirtschaftet wurde, und für welche Zeit die Kosten angefallen sind, sondern allein die Verhältnisse im Zeitpunkt der Berücksichtigung.³²

Bsp.: Die Bedarfsgemeinschaft M. erhält im März 2014 ihre Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 2013. Das Guthaben aus dieser Abrechnung floss am 15.04.2014 zu. Der eLb und seine Ehefrau bewohnten 2013 die Wohnung gemeinsam mit ihrer Tochter. Die Tochter erhielt kein ALG II. Das Ehepaar stand in der Zeit im laufenden Bezug von Leistungen nach dem SGB II einschließlich kopfteilig (2/3) berücksichtigter Aufwendungen für Unterkunft und Heizung. Maßgeblicher Berücksichtigungszeitraum des Guthabens ist der Mai 2014. Zu diesem Zeitpunkt lebte die Tochter nicht mehr in der Wohnung der Eltern. Die Berücksichtigung der Gutschrift erfolgt den Verhältnissen des Zeitpunktes angepasst kopfteilig, also je zur Hälfte beim eLb und seiner Ehefrau.

Sonderfall – Insolvenz des Leistungsberechtigten

Durch die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens geht das Recht des Schuldners, über das zur Insolvenzmasse gehörende Vermögen zu verfügen, auf den der Insolvenzverwalter bzw. bei einer Verbraucherinsolvenz auf den Treuhänder über.

³² BSG v. 22.03.2012, B 4 AS 139/11 R

Die Insolvenzmasse umfasst das Gesamtvermögen, das dem Schuldner zur Zeit der Eröffnung des Verfahrens gehört und das er während des Verfahrens erlangt.

Einkommen des Insolvenzschuldners (also auch Erstattungen aus einer Betriebs- und Heizkostenabrechnung), das bei der Deckung seines Bedarfs nach dem SGB II zu berücksichtigen ist, unterliegt nicht der Pfändung und Zwangsvollstreckung und wird daher auch kein Teil der Insolvenzmasse.³³

Sonderfall – Guthaben wird mit Mietschulden verrechnet

Ein in der Betriebskostenabrechnung ausgewiesenes Guthaben ist grundsätzlich als Einkommen i. S. der Sonderregelung des § 22 Abs. 3 SGB II zu berücksichtigen. Zu prüfen ist allerdings, ob der Leistungsberechtigte dieses „Einkommen“ auch aus Rechtsgründen überhaupt nicht oder nicht ohne weiteres hätte realisieren können. Nur dann stehen bereite Mittel nicht zur Verfügung und rechtfertigt – trotz denkbarer Mietschuldentilgung – der Bedarfsdeckungsgrundsatz die Nichtberücksichtigung des Guthabens beim Leistungsanspruch.³⁴

Wiederkehrend werden von Vermietern Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen mit Mietschulden verrechnet. Die entstandenen Schulden resultieren u.a. aus nicht vollständig übernommenen Betriebskostennachzahlungen durch das Jobcenter, aus einem Zeitraum außerhalb des Leistungsbezugs, aufgrund unterlassener Mietzahlungen vom Mieter etc.

Wird das Betriebskostenguthaben von dem Vermieter wegen aufgelaufener, noch ausstehender Mietrückstände verrechnet, handelt es sich dennoch um Einkommen, weil hiermit eine Schuldbefreiung oder Verringerung anderer Verbindlichkeiten, d. h. ein wertmäßiger Zuwachs des Vermögens, verbunden ist. Wie insgesamt bei der Einkommensberücksichtigung ist aber entscheidend, ob der Leistungsberechtigte das Einkommen auch aus Rechtsgründen überhaupt nicht oder nicht ohne weiteres hätte realisieren können. Kein Guthaben liegt also bei wirksamer einseitiger Aufrechnungserklärung (§ 388 S. 1 i. V. m. § 389 BGB) durch den Vermieter mit bestehenden Forderungen gegenüber dem Leistungsberechtigten vor, auf die dieser keinen Einfluss hat.

vgl. Krauß in: Hauck/Noftz, SGB II K § 22 Rn. 212

Kommt es zu einer Aufrechnung durch den Vermieter ist zu prüfen ob diese rechtmäßig erfolgte. Augenmerk ist darauf zu richten, dass die Aufrechnung durch den Vermieter als Inhaber der Forderung und nicht durch einen Dritten erfolgt. Zudem muss die Forderung fällig und durchsetzbar sein. Fällig ist die Mietforderung nicht, wenn zuvor Ratenzahlung oder ein Zahltermin, der noch nicht verstrichen ist, vereinbart worden ist. Durchsetzbar ist die Forderung, wenn diese noch nicht verjährt ist. In der Regel verjährt die Mietforderung in der regelmäßigen Verjährungsfrist von 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Schluss des Jahres in dem der Anspruch entstanden ist, § 199 Abs. 1 Nr. 1 BGB. Ausnahmsweise ist gemäß § 215 BGB die Aufrechnung auch mit einer verjäherten Forderung möglich, wenn die Aufrechnungslage erstmals bereits vor Eintritt der Verjährung bestand.

Bsp.: M (Mieter) und V (Vermieter) haben einen Mietvertrag geschlossen. In der Zeit von 03/2013 – 06/2013 sind Mietrückstände in Höhe von insgesamt 150 € aufgelaufen. Eine Vereinbarung zur Ratenzahlung der Mietrückstände ist nicht getroffen worden. Die Mietzahlungen waren jeweils zum 15. eines Monats fällig. Im Februar 2014 geht M die Betriebskostenabrechnung (für 2013) zu mit einem Guthaben in Höhe von 150 €. V erklärt die Aufrechnung seiner Forderung mit den Mietrückständen des M.

Da sich beide Forderungen aufrechenbar gegenüberstehen, werden Einwendungen gegen die Aufrechnung nicht erfolgreich sein. Insbesondere liegt eine Verjährung nicht vor.

³³ BSG v. 16.10.2012, B 14 AS 188/11 R

³⁴ BSG v. 16.05.2012, B 4 AS 132/11 R

Abwandlung: Fall wie zuvor, nunmehr erfolgt die Betriebskostenabrechnung im Februar 2016. Die Forderung aus den offenen Mietzahlungen verjährt nach drei Jahren, beginnend mit dem Schluss des Jahres in dem der Anspruch entstanden ist. Die Mietzahlungen waren jeweils zum 15. eines jeden Monats fällig im Jahr 2013. Somit ist Beginn der Verjährung der 31.12.2013. Die Forderung aus den Mieterückständen des V verjährt nach drei Jahren, also am 31.12.2016 um 24.00 Uhr.

V erklärt im Januar 2017 die Aufrechnung. Eine Verjährung liegt nicht vor, da in diesem Fall der § 215 BGB greift. Die Aufrechnungslage ist im Februar 2016 entstanden. Zu diesem Zeitpunkt konnte erstmals aufgerechnet werden. Da die Aufrechnung auch mit einer verjährten Forderung möglich ist, wenn die Aufrechnungslage erstmals bereits vor Eintritt der Verjährung bestand, kann V diese wirksam erklären. Die Verjährung wäre am 31.12.2016 um 24.00 Uhr eingetreten. Die Aufrechnungslage bestand erstmals vor dem 31.12.2016 mit der Betriebskostenabrechnung.

Abwandlung: Fall wie zuvor, nunmehr erfolgt die Betriebskostenabrechnung im Februar 2017. V erklärt auch zugleich die Aufrechnung. In diesem Fall ist die Verjährung gemäß §§ 195, 199 Abs. 1 BGB am 31.12.2016 eingetreten. Da zum Zeitpunkt der Aufrechnungslage im Februar 2017 die Forderung bereits verjährt war, greift auch nicht § 215 BGB, welcher das Vorliegen einer Aufrechnungslage an sich innerhalb der Verjährungsfrist genügen lässt.

Ist die Aufrechnung wirksam erfolgt, kann ein Guthaben nicht berücksichtigt werden. Es wird auch eine Anwendung des § 34 SGB II (Erstattung bei sozialwidrigen Verhalten) in der Regel ausscheiden. Dieser setzt voraus, dass die Hilfestellung schuldhaft, also vorsätzlich oder grob fahrlässig, herbeigeführt worden ist.

Das Verschulden muss sich auf die Sozialwidrigkeit des Verhaltens beziehen. Vorsätzlich handelt, wer zumindest die Sozialwidrigkeit seines Verhaltens für möglich hält und sie billigend in Kauf nimmt. Grob fahrlässig handelt, wer die verkehrserforderliche Sorgfalt in besonders schwerem Maße verletzt und dasjenige nicht beachtet, was in der maßgeblichen Situation jedem einleuchten musste (vgl.: Fügemann in: Hauck/Noftz, SGB II K § 34).

Darüber hinaus muss der Verursacher der Hilfebedürftigkeit auch das Fehlen eines wichtigen Grundes gekannt oder grob fahrlässig nicht gekannt haben. (vgl. *Grote-Seifert* in: jurisPK-SGB II, 3. Aufl. 2012, § 34).

Der Betreffende muss sich also der Sozialwidrigkeit seines Verhaltens bewusst oder grobfahrlässig nicht bewusst gewesen sein (vgl.: Link in: Eicher-Spellbrink, SGB II, Komm., 2.Aufl., § 34 Rdnr.14).

Ob der leistungsberechtigten Person das Verhalten vorzuwerfen ist, bleibt der Entscheidung des Einzelfalls vorbehalten. In der Regel wird jedoch eine Vorwerfbarkeit nicht nachzuweisen sein. Bestehen Schulden aus nicht vollständig übernommenen Betriebskostennachzahlungen wird kaum nachzuweisen sein, dass bei der Verursachung höherer Kosten durch die leistungsberechtigte Person dieser in den Sinn kam, dass auch trotz Nichtübernahme der Kosten eine indirekte Zahlung (aufgrund der Nichtberücksichtigung von Guthaben) durch das Jobcenter erfolgt ist. Bestehen die Schulden aus einem Zeitraum außerhalb des Leistungsbezugs kann nicht davon ausgegangen werden, dass ein späterer Leistungsbezug und eine Auswirkung der Schulden bei der Leistungsgewährung bestehen wird. Sind die Schulden entstanden aufgrund unterlassener Mietzahlungen vom Mieter, wird es ebenfalls schwerlich nachzuweisen sein, dass das Verhalten auf die Herbeiführung von Bedürftigkeit gerichtet war.

Lediglich in Ausnahmefällen, wird ein Ersatzanspruch in Betracht kommen, dazu wird verlangt werden müssen, dass der leistungsberechtigten Person die Missbilligung ihres Verhaltens bekannt ist (z.B. Nichtweiterleitung von Mietzahlungen während des Leistungsbezugs, sondern verschwenderische Ausgaben der KdU für bspw. Luxusartikel; Verweigerung/Nichtaufnahme von Arbeit obwohl

Möglichkeit besteht, obwohl die leistungsberechtigte Person zur Arbeitsaufnahme durch das Jobcenter angehalten worden ist).

3.8 Zahlung von Heizkosten

3.8.1.1 Zahlung von Abschlägen

Bei der Ermittlung des jeweiligen Heizkostenanteils der eLb ist der im Mietvertrag oder in einem geeigneten Nachweis ausgewiesene Heizkostenabschlag maßgeblich. Die aktuelle Höhe ist jeweils nachzuweisen. Die Übernahme erfolgt entsprechend der Fälligkeit.

3.8.1.2 Einmalige Heizkosten

Einmalige Heizkosten sind im Monat der Beschaffung als Bedarf zu berücksichtigen.³⁵ Unter einmalige Heizkosten fallen bspw. die Betankung eines Öltanks oder die Lieferung von Kohlen oder Holz.

Voraussetzung ist, dass ein aktuell notwendiger Bedarf bestehen muss. Die Beschaffung von Heizmaterial soll den zukünftigen Heizbedarf decken. Wurde Heizmaterial bereits vor Leistungsbezug beschafft, besteht kein aktueller Bedarf.³⁶ Soweit für den Kauf noch Ratenzahlungen zu leisten sind, kommt höchstens eine Schuldenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II (Darlehen) in Betracht.³⁷

3.8.1.2.1 Bedarfsfeststellung bei einmalig anfallenden Heizkosten (bei lfd. Hilfebezug)

Die erwerbsfähigen Leistungsberechtigten dürfen **nicht** auf die Heizperiode verwiesen werden.

Als Erstes ist zu prüfen, ob ein aktuell notwendiger Bedarf besteht (Hausbesuch). Sofern der Leistungsberechtigte noch über Heizmittel verfügt, besteht kein aktueller Bedarf.

Die Höhe der Kosten, welche übernommen werden können, richtet sich nach dem voraussichtlichen Bedarf während des Bewilligungszeitraums, denn der Zeitraum für den angenommenen Heizmaterialbedarf sollte mit dem Bewilligungszeitraum in der Regel deckungsgleich sein.³⁸

Die Prüfung der Angemessenheit erfolgt wie unter Punkt 3.2 beschrieben. Die individuell festgestellten, angemessenen Kosten werden übernommen.

Besteht ein Bedarf und liegt kein Vorjahresverbrauch vor, so erfolgt eine Schätzung der Verbrauchsmengen. Für die verschiedenen Energieträger können nachfolgende Richtwerte als Orientierung dienen:

- Kohle bis 50 kg/m² und Jahr,
- Holz bis 54 kg/m² und Jahr bzw. 0,09 fm /m²; 0,12m³/m²; 0,12 rm/m² und Jahr,
- Heizöl bis 20 l/m² und Jahr,
- Flüssiggas bis 21 l/ m² und Jahr bzw. 10,85 kg/m² und Jahr,
- Erdgas bis 18 m³/m² und Jahr bzw. 201 kWh/m² und Jahr,
- Strom bis 180 kWh/m² und Jahr.

³⁵ BSG v. 16.05.2007, B 7b AS 40/06 R

³⁶ BSG v. 19.09.2008, B 14 AS 54/07 R

³⁷ BSG v. 16.05.2007, B 7b AS 40/06 R

³⁸ BSG v. 16.05.2007, B 7b AS 40/06 R

3.8.1.2.2 Bedarfsfeststellung bei einmalig anfallenden Heizkosten (kein lfd. Hilfebezug)

Antragsteller, die aufgrund ihres Einkommens den Regelbedarf und die Kosten der Unterkunft selber decken, könnten hilfebedürftig werden, wenn sich aufgrund der Heizmittel im Monat der Bevorratung der tatsächliche Bedarf erhöht. Dieser Bedarf ist unter bestimmten Voraussetzungen durch einmalige Heizkosten zu gewähren.

Es erfolgt keine separate Prüfung auf Ansparmöglichkeiten in den Vormonaten. Es ist die übliche Einkommens- und Vermögensprüfung vorzunehmen.

Grundvoraussetzung ist das Bestehen eines tatsächlichen Bedarfs, das heißt, es dürfen keine Heizmittel mehr vorhanden sein. Dies ist durch einen Hausbesuch zu ermitteln. Die Höhe der Kosten, welche als angemessen angesehen werden können, richtet sich nach dem voraussichtlichen Bedarf für 6 Monate.

Es werden, wie bei der Prüfung der einmalig anfallenden Heizkosten im laufenden Hilfebezug, die individuell festgestellten, angemessenen Kosten für 12 Monate ermittelt. Dann werden die für den konkreten Bewilligungszeitraum angemessenen Heizkosten mit Hilfe der Gradtagszahlenmethode berechnet.

In den Fällen, in denen die Angemessenheit nur für einen Teil des Jahres zu beurteilen ist, bietet sich die nach § 9b Heizkostenverordnung zugelassene **Gradtagszahlenmethode** an, da die in den einzelnen Monaten des Jahres anfallenden Heizkosten unterschiedlich hoch sind.

Bei der Gradtagszahlenmethode handelt es sich um eine systematisch durch empirische Untersuchungen entwickelte Methode zur Bestimmung der Heizkostenanteile innerhalb eines Jahres. Danach ist der zuvor ermittelte individuell angemessene Jahresbedarf an Heizkosten mit 1.000 Gradtagszahlen zu dividieren und dann entsprechend der Monate des Bewilligungszeitraumes mit den Werten der Gradtagszahlentabelle zu multiplizieren.

Ausgehend von der Summe von 1.000 Gradtagszahlen für 12 Monate entstehen in den einzelnen Monaten folgende Anteile:

Januar	170 Anteile
Februar	150 Anteile
März	130 Anteile
April	80 Anteile
Mai	40 Anteile
Juni bis August zusammen	40 Anteile
September	30 Anteile
Oktober	80 Anteile
November	120 Anteile
Dezember	160 Anteile

Bsp. 1: Es sollen Heizkosten für den Bewilligungszeitraum vom 01.01.2017 bis 30.06.2017 bewilligt werden. Der individuell festgestellte, angemessene Jahresverbrauch einschließlich Kosten für die Warmwasserbereitung beträgt 960,00 € (hier eine Person, Grenzwert Bundesweiter Heizspiegel 2016 für Erdgas bei einer Gebäudefläche von 100 – 250 m²: 50 m² x 19,20 € = 960,00 €)

Die Addition der Gradtagszahlenanteile für Januar bis Juni ergibt 583 (170+150+130+80+40+40/3). Dies bedeutet, dass 58,3% der Heizkosten eines Jahres im Zeitraum vom 01.01. – 30.06. entstehen.

58,3% von 960,00 € sind 559,68 €.

Der Antragsteller legt ein Angebot für die von ihm prognostizierte Menge vor.

Sind die Kosten des vorgelegten Angebotes geringer als die ermittelten individuell angemessenen Kosten, so gilt das Angebot als angemessen.

Sind die Kosten des vorgelegten Angebotes hingegen höher, erfolgt eine Gewährung der max. angemessenen Heizkosten für den Bewilligungszeitraum. Reichen die im Bewilligungszeitraum gewährten Leistungen nicht und werden zusätzliche Heizkosten beantragt, dann kommt eine Nachbewilligung in Betracht und ggf. ein Kostensenkungsverfahren.

Die Hilfebedürftigkeit ist nicht allein zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Heizkosten zu ermitteln, sondern für den gesamten Bewilligungszeitraum.

Bsp.: Antragstellung: 14.01.2017, der Antrag wirkt auf den Ersten des Monats zurück (§ 37 SGB II).

1. Ermittlung der individuell festgestellten, angemessenen Heizkosten für einen Bewilligungszeitraum (6 Monate)
Ergebnis: 559,68 € (Berechnung siehe voriges Bsp.1)
2. Ermittlung des den Bedarf übersteigenden Einkommens (ohne Berücksichtigung der Heizkosten), hier bspw. 40 € monatlich
3. Das monatlich übersteigende Einkommen muss zur Deckung der Heizkosten eingesetzt werden: 40 € x 6 Monate = 240 €
4. Feststellung des ungedeckten Bedarfes (559,68 € - 240,00 € = 319,68 €)

Bei der Feststellung des ungedeckten Bedarfes sind zu erwartende Entwicklungen innerhalb der BG des Antragstellers zu berücksichtigen, wenn dafür konkrete Anhaltspunkte vorliegen, z. B. regelmäßig saisonale Arbeitsaufnahme, Zahlung von Weihnachtsgeld im Dezember etc.

Bsp.: Bei Antragstellung im Januar ist bekannt, dass die Ehefrau des Antragstellers voraussichtlich ab April (Zufluss Einkommen im Mai) eine Beschäftigung aufnehmen wird. Dieser Sachverhalt rechtfertigt eine Bewilligung für den Zeitraum von Januar bis April, da der anteilige Restbedarf mit der ersten Lohnzahlung im Mai voraussichtlich gedeckt wird.

1. individuell festgestellte angemessene Heizkosten (Jahresbedarf: 960,00 €)
2. Bedarf Heizkosten für Januar bis April: 508,80 € (960,00 € : 1.000 x 530 Anteile)
3. Ermittlung des den Bedarf übersteigenden Einkommens (ohne Berücksichtigung der Heizkosten), hier bspw. 40 € monatlich
4. Das monatlich übersteigende Einkommen muss zur Deckung der Heizkosten eingesetzt werden: 40 € x 4 Monate = 160 €
5. Feststellung des ungedeckten Bedarfes (508,80 € - 160 € = 348,80 €)

Der Bewilligungsbescheid muss eine Belehrung zu den angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung enthalten.

3.8.1.3 Heizen mit Strom – Sonderfall

Diese Heizart ist im bundesweiten Heizspiegel nicht berücksichtigt. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass das Beheizen mit Strom nicht günstiger ist, als mit Heizöl, Erdgas oder Fernwärme und wählt deswegen die sich aus dem maßgeblichen Heizspiegel ergebende teuerste Heizart.³⁹

Bei Betrieb von Nachtspeicherheizungen erfolgt in der Regel eine Trennung zwischen Heizstrom (NT-Tarif) und Haushaltstrom (HT-Tarif). Die Kosten für Haushaltsstrom gehören nicht zu den Heizkosten.

³⁹ SG Neuruppin v. 18.11.2011, S 24 AS 1587/10 ER

4 Eigenheime/Eigentumswohnung

4.1 Allgemeines

Bei erwerbsfähigen Leistungsberechtigten, die ein selbst genutztes Eigenheim oder eine selbst genutzte Eigentumswohnung bewohnen ergeben sich Unterschiede zu den Kosten der Unterkunft und Heizung bei Mietwohnungen.

Ob ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung im Rahmen der Kosten der Unterkunft angemessen ist, ergibt sich aus der Gesamtbetrachtung folgender Einzelkriterien:

- aus der Anzahl der Bewohner,
- dem Wohnbedarf (zu beachten ist ein möglicher Zusatzbedarf bei Behinderten, Blinden oder Pflegebedürftigen),
- aus der Größe des Grundstücks,
- aus der Größe des Wohngebäudes,
- aus dem Zuschnitt des Wohngebäudes,
- aus dem Wert des Grundstücks,
- aus dem Wert des Wohngebäudes (jeweils nach Abzug der Belastung).

Die Angemessenheit des Hausgrundstücks i. S. d. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II indiziert nicht die Angemessenheit der Unterkunftskosten für dieses Haus i. S. d. § 22 SGB II. Der § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II ist eine rein vermögensrechtliche Schutzvorschrift gegenüber dem Verwertungsbegehren des Grundsicherungsträgers, wirkt sich aber nicht auf die Höhe der nach § 22 SGB II zu übernehmenden Unterkunftskosten aus.

Wird festgestellt, dass das selbst bewohnte Wohneigentum aufgrund seiner Größe geschütztes Vermögen ist, muss geprüft werden, in welcher Höhe die Kosten für Unterkunft und Heizung zu übernehmen sind.

§ 22 Abs. 1 SGB II differenziert nicht, ob der Wohnbedarf durch Eigentum oder Miete gedeckt wird. **Aus diesem Grund sind auch nicht die für Hauseigentum, sondern die für Mietwohnungen geltenden Wohnflächengrenzen bei der Angemessenheitsprüfung im Rahmen des § 22 SGB II zu berücksichtigen.**⁴⁰

Nicht zu den Unterkunftskosten gehören:

- Beiträge für eine Lebensversicherung für die Finanzierung einer Immobilie
- Leibrenten, als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstücks
- Ausgaben für Verbesserungen des Wohnkomforts
- Stromkosten für die Außenbeleuchtung und die Gartenpflege⁴¹

⁴⁰ BSG v. 02.07.2009, B 14 AS 33/08 R

⁴¹ BSG v. 07.07.2011, B 14 AS 51/10 R

4.2 Kosten der Unterkunft bei Wohneigentum

Hier treten an Stelle der Bruttokaltmiete bei Mietwohnungen die mit dem Wohneigentum unmittelbar verbundenen Belastungen. Ausgaben für Einliegerwohnungen oder gewerblich genutzte Räume sind ohne Belang. Zur Ermittlung der Belastungen findet § 7 Abs. 2 der Verordnung zur Durchführung des § 82 SGB XII entsprechend Anwendung.⁴² Hierzu gehören insbesondere:

- die Schuldzinsen,
- die Grundsteuer,
- die Umlage des Wasser- und Bodenverbandes,
- die Müllgebühr,
- die Wasser- und Abwassergebühren,
- die Schornsteinfegergebühren,
- die Gebäude- und Gebäudehaftpflichtversicherung,
- die Erhaltungsaufwendungen,
- sonstige öffentliche Abgaben (Winterdienst-, Regenentwässerungs-, Straßenreinigungsgebühren,
- Anliegerbeiträge oder
- monatliches Hausgeld im Falle einer Eigentümergemeinschaft (Als Hausgeld wird in einer Wohnungseigentümergeinschaft der monatliche Vorschuss für die laufenden Kosten einer Wohnungseigentümergeinschaft bezeichnet. Vereinfacht ausgedrückt, kann man sagen, dass sich das Hausgeld aus den üblichen Betriebskosten (wie sie auch ein Mieter zahlt), den Kosten für die Verwaltung und den Einzahlungen in die Instandhaltungsrücklage zusammensetzt.).

Soweit eine Verwertungspflicht bezüglich eines Grundstückteils besteht sind die auf diesen Teil entfallenden Aufwendungen keine übernahmefähigen Kosten.

Nebenkosten können nur berücksichtigt werden, wenn sie tatsächlich im Bewilligungszeitraum anfallen. Aufgrund der "entsprechenden" Anwendung des § 7 VO zu § 82 SGB XII und auf Grund ihrer systematischen Stellung kommt eine Berücksichtigung von Pauschalen, wie eine Erhaltungsaufwands-pauschale nach § 7 Abs. 2 S. 2 VO zu § 82 SGB XII, nicht in Betracht.⁴³

Wie bei der Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft bei Mietwohnungen sind auch bei Wohneigentum die Besonderheiten im Einzelfall zu prüfen.

Die Belastungen werden als angemessene Hauslasten betrachtet, wenn sie den zulässigen Mietwert (Grundmiete + kalte Betriebskosten = Bruttokaltmiete) einer selbst genutzten Wohnung nicht übersteigen.

⁴² BSG v. 15.04.2008, B 14 7b AS 34/06 R

⁴³ BSG v. 03.03.2009, B 4 AS 38/08 R

Tatsächliche Zinsen pro Jahr
+ tatsächliche dauernde Lasten pro Jahr
tatsächliche Hauslasten : 12

<

angemessene Nettokaltmiete
+ Prod. aus max. Wohnfl. x 1,30 € (BK)
Richtwert angemessene Bruttokaltmiete

Liegen die Kosten der auf den Monat umgelegten Hauslasten unter dem für die Bedarfsgemeinschaft maßgebenden Richtwert für eine Bruttokaltmiete einer angemessenen Mietwohnung, dann ist ohne weitere Prüfung von Angemessenheit auszugehen.

4.2.1 Schuldzinsen

Die Schuldzinsen für Darlehen, die vor Eintritt in den Hilfebezug aufgenommen wurden und zum Erwerb, zum Bau bzw. Umbau eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung dienen, werden bei Angemessenheit übernommen. Für die Berücksichtigung von Schuldzinsen in diesen Fällen ist es ausreichend, dass die aufgenommenen Darlehensverbindlichkeiten für das Grundstück selbst verwendet worden sind.

Nicht berücksichtigungsfähig sind Schuldzinsen bei Darlehen für Modernisierungsmaßnahmen, welche während des laufenden Leistungsbezuges aufgenommen werden. Diesen Maßnahmen ist gemein, dass sie auf eine Wertverbesserung des Wohneigentums gerichtet sind, für die die Allgemeinheit nicht aufzukommen hat.

Wurde das Wohneigentum aus anderen Gründen belastet, können die daraus resultierenden Schuldzinsen nicht als Unterkunftskosten berücksichtigt werden.

Als Maßstab für die Angemessenheit von Schuldzinsen und dauernden Lasten gilt die ortsübliche Vergleichsmiete einer Mietwohnung (Bruttokaltmiete). Die Schuldzinsen werden bestimmt durch die Hochrechnung der Nettokaltmiete auf ein ganzes Jahr (siehe nachfolgende Tabelle).

Angemessene Schuldzinsen Eigenheim/Eigentumswohnung

Anzahl der Personen im Haushalt	Wohnflächenbedarf analog zur angemessenen Mietwohnung (in m ²)	angemessene Schuldzinsen = angemessene Wohnflächenhöchstgrenze x angemessene Nettokaltmiete je m ² (aNkm/m ²) X 12 Monate
1	50	50 x aNkm/m ² x 12
2	65	65 x aNkm/m ² x 12
3	80	80 x aNkm/m ² x 12
4	90	90 x aNkm/m ² x 12

4.2.2 Tilgungsbeträge

Tilgungsraten zur Anschaffung und zum Erhalt von Wohnraum sind in der Regel von der Leistungsgewährung ausgeschlossen, da sie der Vermögensbildung dienen.

Ausnahme gehören nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts unter bestimmten Voraussetzungen auch Darlehenstilgungen zu den Kosten der Unterkunft. Wenn der Leistungsberechtigte ohne (gegebenenfalls anteilige) Übernahme von Tilgungsraten gezwungen wäre, sein Wohneigentum aufzugeben, kommt eine Übernahme von Finanzierungskosten bis zur Höhe der abstrakt angemessenen Kosten einer Mietwohnung in Betracht. Der Gesetzgeber räumt dem Erhalt der Wohnung allgemein einen hohen Stellenwert ein.

Erforderlich für eine eventuelle Übernahme ist daher, dass die Kosten in Form von Tilgungsleistungen zur Erhaltung des Wohneigentums unvermeidbar sind. Die Leistungsberechtigten müssen deshalb vor einer Inanspruchnahme staatlicher Leistungen alles unternehmen, um die Tilgungsverpflichtung während des Bezugs von Grundsicherungsleistungen so niedrig wie möglich zu halten. Für eine (gegebenenfalls anteilige) Übernahme von Tilgungsraten müssen auch andere Möglichkeiten verschlossen sein, etwa eine Tilgungsaussetzung oder Tilgungsstreckung.⁴⁴

Finanzierungskosten einschließlich der Tilgungsleistungen und sonstiger Hauslasten können nur bis zu der Höhe übernommen werden, die auch bei einer angemessenen Mietwohnung als Kosten der Unterkunft (Bruttokaltmiete) zu tragen wären.

Bei typisierender Betrachtung kann davon ausgegangen werden, dass bei einer relativ geringen Belastung durch Darlehenszinsen und einer vergleichsweise hohen Tilgungslast das selbst genutzte Wohneigentum bereits weitgehend finanziert ist und es deshalb nicht um den Aufbau, sondern um den Erhalt bereits bestehender Vermögenswerte geht.

Monatliche Tilgungsraten zur Zahlung eines zinslos gestundeten Kaufpreises für ein während des Bezugs von steuerfinanzierten Sozialleistungen ohne Eigenkapital erworbenes - selbst genutztes Hausgrundstück sind nicht als Unterkunftskosten gem. § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II zu berücksichtigen.

Tilgungsleistungen können nur in Ausnahmefällen berücksichtigt werden. Ein solcher Ausnahmefall liegt nicht schon dann vor, wenn die Finanzierungskosten des Eigentümers insgesamt die Höhe der Gesamtkosten einer angemessenen Mietwohnung nicht übersteigen. Umstände, die eine private Vermögensbildung durch öffentliche Gelder in den Vordergrund treten lassen, stehen der Annahme eines Ausnahmefalles entgegen.⁴⁵

Werden Tilgungsleistungen übernommen, ist die Entscheidung ausführlich schriftlich zu begründen. Entsprechende Nachweise zur Unvermeidbarkeit der Tilgungsübernahme sind zur Akte zu nehmen. Eine Zustimmung von HSB/GL ist einzuholen.

Wenn die unvermeidliche Tilgungsleistung die angemessenen Kosten einer Mietwohnung übersteigt, kann darüber hinaus ein Darlehen in Betracht kommen.

4.2.3 Abfallbeseitigungsgebühren

Die Angemessenheit der Abfallbeseitigungsgebühren wird an folgenden Faktoren geprüft:

- an der Anzahl der gemeldeten Personen,
- an der Größe der vorhandenen Müllbehälter.

Grundlage für die Berechnung der Grundgebühr ist die Zahl der auf dem Grundstück mit Haupt- oder Nebenwohnsitz gemeldeten Personen. Also je mehr Personen gemeldet sind umso höher ist die Grundgebühr. Deshalb ist eine Prüfung notwendig, ob die im Bescheid berücksichtigte Personenzahl korrekt ist.

Auf der Basis der Angaben der Uckermärkischen Dienstleistungsgesellschaft mbH (UDG) beträgt die Mindestgröße einer Tonne im Landkreis Uckermark 60 l für 2 Personen, weitere Größen sind 80 l für 3 Personen, 120 l für 4 - 5 Personen, 240 l für mehr als 5 Personen.

⁴⁴ BSG v. 18.06.2008, B 14/11b AS 67/06 R

⁴⁵ BSG v. 07.07.2011, B 14 AS 79/10 R

Für eine 4-köpfige Familie sind 14-tägig = 120 Liter Müll als angemessen anzusehen. Besonderheiten des Einzelfalles sind zu beachten, z.B. können Kleinkinder im Haushalt durch Windelverbrauch einen größeren Müllbehälter notwendig machen.

Auf Antrag bei der UDG ist eine Reduzierung der Größe des Müllbehälters möglich. Für den Tausch von Abfallbehältern wird allerdings eine Umstellungsgebühr (Stand 2016: 45,00 €) pro Behälter erhoben. Eine Befreiung oder Reduzierung dieser Gebühr für Bezieher von ALG II durch die UDG ist nicht möglich. Wird der erwerbsfähige Leistungsberechtigte aufgefordert, die Größe des Müllbehälters zu reduzieren, muss die Gebühr im Rahmen der Kosten der Unterkunft und Heizung übernommen werden.

4.2.4 Rauchmelder

Eine Einbaupflicht von Rauchmeldern in Wohnungen besteht für:

- Neu- und Umbauten ab 01.07.2016 und
- für bestehende Wohnungen bis 31.12.2020.

In Brandenburg müssen Rauchwarnmelder in Aufenthaltsräumen (Schlaf-, Kinder-, Wohn- und Arbeitszimmer) sowie in Fluren installiert sein. Ausgenommen sind Küchen sowie Bäder und Toiletten. (Letztere gelten nicht als Aufenthaltsräume im Sinne der Bauordnung.)

Bei der Ausstattung mit Rauchmeldern gem. § 48 Abs. 4 BbgBO handelt es sich um Aufwendungen, die nach § 22 Abs. 1 SGB II in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt werden, soweit sie angemessen sind.

In diesen Fällen werden bei Wohneigentümern die Kosten der gesetzlich vorgeschriebenen Rauchmelder auf Antrag und unter Vorlage der Rechnung übernommen. Es ist auf Rauchmelder einfacher Ausstattung zu verweisen.

Die Kosten für die Wartung und Ersatzbeschaffung können jedoch nicht übernommen werden, weil Ausgaben für derartige kleine Instandhaltungen der Wohnung mit dem Regelbedarf abgedeckt sind.

4.2.5 Anliegerbeiträge bei Wohneigentum

Bei der Frage nach den berücksichtigungsfähigen Kosten für Unterkunft und Heizung bei selbst genutztem Eigentum geht es nur darum, diejenigen Kosten zu bestimmen, die tatsächlich und untrennbar mit der Nutzung des Hausgrundstücks anfallen. Inwieweit eine Übernahme solcher öffentlich rechtlicher Lasten, denen sich der Hauseigentümer nicht entziehen kann, als gerechtfertigt anzusehen ist, ist allein eine Frage der Angemessenheit solcher Kosten. Soweit solche Kosten in einer Summe fällig werden, sind sie als tatsächlicher aktueller Bedarf im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit zu berücksichtigen, nicht aber auf längere Zeiträume zu verteilen.⁴⁶

Die Kosten für die Anliegerbeiträge, wenn sie öffentliche Lasten darstellen (Festsetzung mit Bescheid), sind im Rahmen des § 22 Abs. 1 S.1 SGB II, soweit angemessen, zu übernehmen. Die Angemessenheit ist bei einem einmalig fälligen Betrag für das Kalenderjahr zu prüfen. Hingegen dürfte dies nicht die Regel sein. Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 5a KAG Bbg i. V. m. § 227 AO können Ansprüche aus dem Steuerschuldverhältnis ganz oder zum Teil erlassen werden, wenn deren Einziehung nach Lage des einzelnen Falls unbillig wäre; unter den gleichen Voraussetzungen können bereits entrichtete Beträge erstattet oder angerechnet werden.

⁴⁶ BSG v. 24.02.2011, B 14 AS 61/10 R

In Betracht kommt dann eine Erlassbedürftigkeit aus persönlichen Billigkeitsgründen. Diese ist u.a. gegeben, wenn bei Ablehnung des Erlassbegehrens die Existenz des Steuerpflichtigen bzw. der notwendige Lebensunterhalt ernsthaft gefährdet wäre und allein durch einen Erlass ausgeräumt werden könnte. Die Existenzgefährdung scheidet regelmäßig dann aus, wenn die in der sofortigen Einziehung liegende Unbilligkeit durch die Gewährung einer Ratenzahlung (z.B. durch Stundung oder Vollstreckungsaufschub) beseitigt werden kann. Zumeist wird in derartig gelagerten Fällen bereits eine Stundung eingeräumt, so dass ein Erlass nicht angestrebt werden muss.

Sind Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz erhoben worden und sind diese schon beim Erwerb des Grundstücks fällig gewesen, gehören sie zu den Grundstückserwerbskosten. Mit ihnen ist das erworbene Grundstück bereits bei Erwerb belastet. Kosten für den Grunderwerb sind jedoch nur in Höhe der ggf. zu zahlenden Schuldzinsen vom Leistungsträger zu übernehmen, da die mit der Tilgung eintretende Minderung der auf dem Wohneigentum ruhenden Belastungen jedoch bei wirtschaftlicher Betrachtung zu einer Mehrung des Vermögens des Eigentümers führt.⁴⁷

Altanschließer (Eigentümer von Grundstücken, die bereits zu DDR-Zeiten oder zumindest vor dem Inkrafttreten des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (KAG) im Jahre 1991 an eine zentrale Trinkwasserversorgungs- und/oder Abwasserentsorgungseinrichtung angeschlossen waren) sind an der Beitragspflicht nach dem Kommunalabgabengesetz zu beteiligen. Kosten für diese Beiträge, wenn sie öffentliche Lasten darstellen (Festsetzung mit Bescheid), sind im Rahmen des § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II, soweit angemessen, zu übernehmen. Der eLb hat ebenfalls Bemühungen um eine Stundung nachzuweisen.

Dazu gehören insbesondere:

- Straßenausbaubeiträge
- Erneuerung oder Ausbesserung des Kanalhausanschlusses.

4.3 Bedarfe für unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Eigentum gem. § 22 Abs. 2 SGB II

Gemäß § 22 Abs. 2 SGB II werden als Bedarf für die Unterkunft 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.

Instandhaltungsaufwendungen bei Eigentumswohnungen werden in der Regel aus der Instandhaltungsrücklage finanziert. Die Instandhaltungsrücklage ist Bestandteil des Hausgeldes (Definition unter Pkt. 3.2), welches zu den Kosten der Unterkunft gemäß § 22 Abs. 1 SGB II gehört.

Unter Kosten der **Instandhaltung** sind die Kosten zu verstehen, die zur Erhaltung der ordnungsgemäßen Wohnbarkeit aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen und sonstigen Mängel zu beseitigen.

Instandsetzungskosten umfassen Kosten aus Reparatur und Wiederbeschaffung.

⁴⁷ LSG Sachsen-Anhalt v. 26.08.2010 - L 5 AS 113/07

Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sind von reinen Modernisierungskosten abzugrenzen. Ziel von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten ist die Erhaltung der Sache, während es bei der Modernisierung um deren Verbesserung geht.

Für reine Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten kommt eine Kostenübernahme nach § 22 Abs. 2 SGB II nicht in Betracht.

Zum Erhaltungsaufwand zählen neben demjenigen Aufwand, der periodisch, regelmäßig anfällt und sich auf notwendige Kleinreparaturen, regelmäßig anfallende Wartungsarbeiten sowie kleinere Ausbesserungsarbeiten bezieht auch solcher Aufwand, der der Verhinderung oder Beseitigung drohender oder schon entstandener Schäden am selbst genutzten Eigenheim dient.

Nicht zum Erhaltungsaufwand gehören demgegenüber jedoch größere Erneuerungs- und Modernisierungsarbeiten, da diese regelmäßig zu einer Umgestaltung, somit zu einem neuen Bestand führen. Kennzeichnend dafür ist, dass das Eigenheim durch sie in einen höherwertigen Zustand versetzt wird.

Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur sind zu berücksichtigen, wenn

- es sich um ein selbst genutztes, verwertungsgeschütztes (§ 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II) Wohneigentum handelt,
- sie tatsächlich anfallen,
- sie nicht zu einer Verbesserung des Wohnstandards führen (wertsteigernde Maßnahmen),
- sie unabweisbar (besonders dringlich und absolut unerlässlich) und
- angemessen sind.

Keine Wertsteigerung

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur umfassen bei selbst genutzten Wohneigentum Erhaltungsaufwendungen und Instandhaltungsmaßnahmen, nicht jedoch wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen.

Ob es sich bei der beabsichtigten Maßnahme um eine erhaltene Reparatur oder um eine wertsteigernde Maßnahme handelt, ist nicht nach der Höhe der Aufwendungen, sondern nach dem Ziel der Maßnahme danach zu unterscheiden, ob sie der Erhaltung oder Wiederherstellung der Wohnung in ihrer bisherigen Substanz oder aber der Schaffung eines neuen verbesserten Zustands dient.⁴⁸

Bei der Beurteilung ist zu beachten, dass zum Beispiel mit der Ersetzung eines vormals dem Stand der Technik entsprechenden Anlage durch eine Anlage, die dem aktuellen Stand der Technik entspricht auch immer eine gewisse Verbesserung und auch Wertsteigerung verbunden ist. Diese ist dann unbeachtlich, wenn es entweder keine oder keine kostengünstigere Alternative gibt.

Unabweisbarkeit

Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur sind unabweisbar, wenn sie weder aus zeitlichen noch aus sachlichen Gründen aufschiebbar sind, um die Gebrauchsfähigkeit (Bewohnbarkeit) der selbstgenutzten Immobilie zu erhalten.

Daher können nur Kosten der Instandhaltung übernommen werden, die unmittelbar drohende oder schon entstandene Schäden mit daraus folgenden unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnqualität verhindern oder beseitigen sollen. Dabei ist ein Absinken der Wohnqualität bei ansonsten ge-

⁴⁸Beschluss vom LSG Sachsen-Anhalt vom 09.07.2012, L 5 AS 178/12 ER

währleisteter Wohnbarkeit bis zu den für Mieter vorgegebenen Merkmalen eines einfachen Wohnungsstandards hinzunehmen.

Es ist zu prüfen, ob vorrangig eine kostengünstigere Reparatur durchgeführt werden kann oder ob ggf. neue Geräte bzw. Materialien angeschafft werden müssen.

Zur Gebrauchsfähigkeit zählt insbesondere der Schutz vor Witterungseinflüssen. Erhebliche Beeinträchtigungen bestehen z. B., wenn Feuerstätten, Heizungsanlagen oder ihre Verbindungen mit den Schornsteinen nicht ordnungsgemäß benutzt werden können.

Bei der Beurteilung ist zu beachten, dass etwa mit der Ersetzung eines vormals dem Stand der Technik entsprechenden Heizkessels aufgrund der rechtlichen Vorgaben durch einen neuen Heizkessel zwangsläufig eine gewisse Verbesserung und auch Wertsteigerung verbunden ist. Diese ist dann unbeachtlich, wenn es keine Alternative gibt. Eine funktionierende Heizung gehört zu den Mindestanforderungen, die an die Wohnbarkeit einer Unterkunft zu stellen sind.

Ein Heizkesseltausch aufgrund gesetzlicher Vorschriften ist also eine unabweisbare Reparatur bzw. Instandsetzung, die notwendig ist, um die Wohnbarkeit der selbst genutzten Immobilie sicherzustellen.

Angemessenheit

Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur sind angemessen, wenn sie in ihrem beantragten Umfang einen den einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügenden Ausstattungsstandard erhalten bzw. wiederherstellen und geeignet sind, den notwendigen Wohnraumbedarf des eLb auf längere Zeit zu gewährleisten.

Die Kosten für eine Instandsetzung der Immobilie sind dann als nicht angemessen anzusehen, wenn die Immobilie in einem derart schlechten Zustand ist, dass auch künftig mit der Notwendigkeit erheblicher Reparaturkosten zu rechnen ist. Es ist nicht Aufgabe der Leistungen nach dem SGB II, die Mittel für umfangreiche Sanierungsmaßnahmen einer Immobilie zur Verfügung zu stellen. Der tatsächliche Erhaltungsaufwand muss geeignet und erforderlich sein, dem Leistungsberechtigten sein Eigentum zu Wohnzwecken zu erhalten.⁴⁹

Bsp. 1: Die leistungsberechtigte Person erwarb ein Eigenheim zum Kaufpreis von 15.550 €. 2009 wurde die Instandsetzung des gesamten Daches (Kosten ca. 19.000 €) beantragt. Bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs war das Haus nach eigenen Angaben in erheblichem Maß renovierungs- und sanierungsbedürftig und Erhaltungskosten damit absehbar.

Die Kosten für eine Instandsetzung der Immobilie sind dann nicht angemessen, wenn die Immobilie in einem derart schlechten Zustand ist, dass auch künftig mit der Notwendigkeit erheblicher Reparaturkosten zu rechnen ist.

Vorliegend spricht bereits die bloße Höhe der Sanierungskosten in Anbetracht des Kaufpreises der gesamten Immobilie für die Einordnung als Wert steigernde Erneuerungsmaßnahme. Durch diese Sanierung würde gerade nicht derjenige Zustand wieder hergestellt werden, der ursprünglich vorhanden gewesen ist.

Aus den Kostenvoranschlägen ergibt sich, dass die Arbeiten weit über dasjenige hinausgehen, was normalen Wartungsarbeiten entspricht. Diese Arbeiten kommen – auch wenn sie notwendig sind – einer grundlegenden Sanierung des Daches gleich.

⁴⁹ Beschluss des LSG Berlin-Brandenburg v. 07.03.2011, L 29 AS 4/11 B ER

Derartige Kosten der Unterkunft zu finanzieren, ist jedoch nicht Aufgabe der Leistungen nach dem SGB II, denn sie kommen der Wert steigernden Erhaltung eines Vermögensgegenstandes gleich.

Die Notwendigkeit einer Maßnahme kann nicht von vornherein dazu führen, dass es sich um ersatzfähige Erhaltungsaufwendungen handelt.

Es würde dann jede noch so teure Baumaßnahme, die objektiv erforderlich ist, bezahlt werden müssen. Bei älteren Objekten könnten die Baukosten dann den gegenwärtigen Wert des bebauten Grundstücks um ein Mehrfaches übersteigen.

Nach ständiger Rechtsprechung des BSG müssen Eigentümer und Mieter bei der Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach den gleichen Grundsätzen behandelt werden.

Der § 22 Abs. 2 S. 1 SGB II regelt daher einerseits die Übernahme von unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum, begrenzt die zu berücksichtigenden Aufwendungen aber andererseits auf die innerhalb von 12 Monaten (im laufenden sowie den 11 folgenden Kalendermonaten, es handelt sich hier also um eine prognostische Betrachtung) insgesamt als angemessen übernahmefähigen Unterkunfts-kosten, die auch bei Mietern berücksichtigt werden können.

Es ist zu prüfen, ob die Kosten der Unterkunft einschließlich der Aufwendungen für den Erhaltungsaufwand noch angemessen sind. Bis zur Höhe der Angemessenheitsgrenze sind die Aufwendungen als Zuschuss zu gewähren, darüber hinaus kann ein Darlehen gem. § 22 Abs. 2 S. 2 SGB II gewährt werden.

Liegen die Aufwendungen für die Unterkunft (Bruttokaltmiete) bereits ohne den Erhaltungsaufwand über dem Richtwert für angemessene Kosten, kann die Leistung nicht als Zuschuss gewährt werden. Es kommt allenfalls ein Darlehen gemäß § 22 Abs. 2 S. 2 SGB II in Betracht.

Bsp. 2: Der erwerbsfähige Leistungsberechtigte bewohnt ein abbezahltes Eigenheim in gutem Zustand, für das monatliche Hauslasten in Höhe von 100 € anfallen. Im Haus des erwerbsfähigen Leistungsberechtigten geht die alte Heizungsanlage irreparabel kaputt; für die notwendige Neuanschaffung einer Heizungsanlage muss er 6.000 € aufwenden.

Das Interesse des eLb an der Beibehaltung seines Lebensmittelpunkts ist mit dem Interesse der Allgemeinheit abzuwägen. Zum Zeitpunkt des Erwerbs war das Haus neuwertig. Die Kosten der Wiederherstellung (hier notwendigerweise die Neuanschaffung) der Heizungsanlage sind gering im Verhältnis zum Wert der Immobilie. Künftig ist nicht mit weiteren aufwändigen Reparaturarbeiten zu rechnen.

Hier liegt ein unabweisbarer Instandhaltungsaufwand vor. Weil die tatsächlichen Aufwendungen des eLb unter der Angemessenheitsgrenze liegen, kann ein Zuschuss nach § 22 Abs. 2 S. 1 SGB II gewährt werden. Dieser beträgt bei einer angenommenen monatlichen Angemessenheitsgrenze in Höhe von 300 € $(300 € - 100 €) \times 12 = 2.400 €$. Für die verbleibenden 3.600 € kann der eLb gegebenenfalls ein Darlehen nach § 22 Abs. 2 S. 2 SGB II erhalten.

Erhaltungsaufwand wird nur auf Antrag einer leistungsberechtigten Person gewährt.

Eine Erhaltungspauschale wird nicht gezahlt.

Bei der Beantragung sind auf Verlangen mindestens 2 Kostenvoranschläge von Fachfirmen einzureichen.

Mit § 42a SGB II wurde eine zentrale Darlehensvorschrift geschaffen. Darlehen können nur an hilfebedürftige Personen vergeben werden. Ein Darlehen darf nicht gewährt werden, wenn der Bedarf durch vorhandenes Vermögen gedeckt werden kann. Dafür ist auch Vermögen, das die Grundfreibeträge und die Freibeträge für notwendige Anschaffungen des § 12 SGB II nicht übersteigt, einzusetzen.

Darlehen nach § 22 Abs. 2 S. 2 SGB II sollen dinglich gesichert werden. Im Landkreis Uckermark wird eine dingliche Sicherung für Darlehen ab 1.000,00 € geprüft. Die Entscheidung über eine dingliche Sicherung treffen die Geschäftsstellenleiter.

Die Rückzahlungsansprüche aus dem Darlehen werden ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 10% des maßgebenden Regelbedarfs getilgt (§ 42a Abs. 2 S. 1 SGB II). Nach Beendigung des Leistungsbezuges ist der noch nicht getilgte Darlehensbetrag sofort fällig (§ 42a Abs. 4 S. 1 SGB II).

4.4 Heizkosten

Für die Heizkosten gelten die Ausführungen zu Mietwohnungen (Pkt. 3.2) entsprechend, d. h. Heizkosten können nur bis zu der Höhe übernommen werden, wie sie bei einer von der Wohnfläche her angemessenen Mietwohnung angemessen wären.

Soweit die Heizkosten aufgrund der Größe des Wohneigentums das für entsprechende Mietwohnungen vergleichbare Maß übersteigen, muss eine Einzelfallprüfung erfolgen, es sei denn, dass die höheren Aufwendungen für die Heizung durch geringere Aufwendungen für die Unterkunft ausgeglichen werden können (Gesamtangemessenheit). Dies ist oft bei älteren Häusern der Fall, wo die Hauslasten meist gering sind. Es wäre unwirtschaftlich, wenn der erwerbsfähige Leistungsberechtigte sein Haus aufgeben müsste, für eine angemessene Mietwohnung dann im Ergebnis aber noch höhere Gesamtkosten anfallen würden.

Insbesondere bei Eigenheimen sollte berücksichtigt werden, dass zur Erhaltung der Bausubstanz ggf. eine Mindestbeheizung aller Räumlichkeiten erforderlich ist, selbst wenn nur ein Teil des nach § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II vermögensrechtlich geschützten tatsächlichen Wohnraumes als angemessener Wohnraum im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II gilt. Entscheidend dabei sind die Besonderheiten des Einzelfalls. Wenn ohne Grundbeheizung Gebäudeschäden drohen, kann die Übernahme höherer Heizkosten geboten sein.

Als Anhaltspunkt kann gelten:

Bis zu sechs Prozent Energie kann man einsparen, wenn die durchschnittliche Raumtemperatur um ein Grad abgesenkt wird. Geht man von einer durchschnittlichen Raumtemperatur von 20° C – 22° C und einer Mindestbeheizung der die Angemessenheit übersteigenden m² von 5° C - 10° C aus, könnten ca. 45% der angemessenen Heizkosten ausreichend sein.

Eine Übernahme der Stromkosten zum Betrieb der Heizung kann im Rahmen der Heizkosten erfolgen. Hier ist im Hinblick auf die Gleichbehandlung zwischen einem Eigentümer eines selbst genutzten Hausgrundstücks und einem hilfebedürftigen Mieter zu berücksichtigen, dass bei den Vorauszahlungen, die an den Vermieter für die Beheizung der Unterkunft zu leisten sind, Kosten des Betriebs einer zentralen Heizungsanlage enthalten sind. Dazu gehören gemäß § 2 Nr. 4 Buchst. a BetrKV auch die Kosten des Betriebsstroms der Heizungsanlage.

Die grundsätzliche Berücksichtigung dieser Kosten im Rahmen der Heizkosten für eine Eigentumswohnung oder ein selbst genutztes Einfamilienhaus ist auch deshalb geboten, weil der Betrieb der Heizungspumpe untrennbar mit dem Betrieb der Heizung als solcher verbunden ist, sodass die Übernahme entsprechender Kosten grundsätzlich in die Berechnung der angemessenen Heizkosten einzu-

stellen ist.⁵⁰ Werden die entstandenen Stromkosten zum Betrieb der Heizungsanlage nicht konkret nachgewiesen, wenn bspw. der Stromverbrauch der Heizungsanlage nicht gesondert mit einem (ge-richteten) Zähler erfasst wird, können (unter Heranziehung der zivilrechtlichen Rechtsprechung) die als Teil der Heizkosten abzurechnenden Stromkosten geschätzt werden. Die Schätzung stützt sich dabei auf Erfahrungswerte, wonach die Kosten des Betriebsstroms (höchstens) 5 % der Brennstoffkosten betragen.⁵¹

4.5 Freies Wohnrecht und Nießbrauch

4.5.1 Freies Wohnrecht

Unter dem Begriff „freies Wohnrecht“ ist die unentgeltliche Überlassung von Wohnraum zu verstehen.

Das im Antragsformular aufgeführte freie Wohnrecht bezieht sich auf ein notariell beurkundetes und im Grundbuch eingetragenes Wohnungsrecht (§ 1093 BGB). Hierbei handelt es sich um eine persönliche Grunddienstbarkeit, die im Grundbuch eingetragen wird. Dazu wird eine notariell beurkundete Vereinbarung getroffen, worin dem Begünstigten das Recht eingeräumt wird, ein Gebäude oder einen Teil davon unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu benutzen.

Der/die Begünstigte muss die durch die Benutzung verursachten Wohnungsnebenkosten wie Müll, Wasser/Abwasser und Heizung selbst tragen.

Es ist möglich, weitere vertragliche Vereinbarungen über Gegenleistungen des/der Begünstigten (z. B. die Beteiligung an laufenden Instandhaltungskosten) zu treffen.

Diese müssen nicht notariell beurkundet werden.

Fallgestaltungen:

- eLb ist Inhaber eines freien Wohnrechts, gesonderte Vereinbarungen wurden nicht getroffen, er/sie trägt nachweislich die eigenen Verbrauchskosten, diese können jedoch nicht verbrauchs-genau (z. B. durch eigene Zähler, eigene Heizanlage, eigene Müllentsorgung etc.) zugeordnet werden:

kopfteilige Verteilung der Verbrauchskosten der gesamten Hausbewohner (Wasser, Abwasser, Müll, Heizung) und Gewährung des eigenen Anteils als KdU.

- eLb hat freies Wohnrecht, verbrauchsgenaue Zuordnung der Betriebs- und Heizkosten ist möglich, gesonderte Vereinbarungen wurden nicht getroffen:

Verteilung der Verbrauchskosten nach eigenem Verbrauch (Nachweis) und Gewährung als KdU.

- eLb hat freies Wohnrecht und wird zu keinerlei Verbrauchskosten herangezogen:

keine KdU.

- eLb gewährt freies Wohnrecht; Inhaber des Wohnungsrechts steht nicht im Leistungsbezug oder: Inhaber(in) eines freien Wohnrechts und Eigentümer der Immobilie stehen im Leistungsbezug:

⁵⁰ BSG v. 07.07.2011, B 14 AS 51/10 R

⁵¹ LSG Baden-Württemberg v. 25.03.2011, L 12 AS 2404/08, ebenso Beschluss SG Neuruppin v. 04.04.2014, S 29 AS 607/14 ER

Hier gilt auch entweder die kopfteilige Verteilung der personenabhängigen Verbrauchskosten, also Wasser/Abwasser, Müll und Heizung oder verbrauchsgenaue Verteilung, wenn entsprechende Möglichkeiten vorhanden sind.

Abweichende vertragliche Vereinbarungen

Wenn zwischen den Parteien neben der Eintragung eines Wohnrechts weitere vertragliche Vereinbarungen getroffen wurden (z. B. Mietzinsvereinbarungen, Befreiung von sämtlichen Kosten), ist im Einzelfall anhand der Gesamtumstände zu prüfen, ob es sich hier um echte Verträge mit Bindungswillen handelt oder ob diese möglicherweise nur zum Schein abgeschlossen wurden.

Damit soll erreicht werden, dass eLb nicht auf Leistungen verzichten, die sie vorrangig von anderer Seite erhalten könnten und dass Personen Leistungen nicht widerrechtlich erlangen.

Sofern besondere Vereinbarungen bereits in der notariellen Urkunde festgelegt wurden, ist in der Regel von einer Bindungswirkung auszugehen. Es ist daher notwendig, sich die entsprechende Urkunde vorlegen zu lassen.

Ein Indiz für ein Scheingeschäft kann dagegen sein, wenn nach der Einräumung eines freien Wohnrechts und mit zeitlicher Nähe zum Leistungsbezug ein Vertrag geschlossen wurde, der eine Abweichung zum freien Wohnrecht enthält.

Eine Einzelfallprüfung ist in diesen Fällen unumgänglich. Sollte im Ergebnis feststehen, dass der Vertrag zu akzeptieren ist, sind die sich daraus ergebenden Leistungen zu gewähren.

4.5.2 Nießbrauch

Vom eLb nicht verursachte laufende Kosten werden nicht anerkannt. Kosten die üblicherweise der Eigentümer trägt können nicht als Unterkunftskosten vom Träger der Grundsicherung gefordert werden.⁵²

Besteht eine persönliche Nutzung zu eigenen Wohnzwecken, werden die tatsächlich laufenden Neben- und Heizkosten in angemessener Weise übernommen.

5 Abschließende Wirtschaftlichkeitsprüfung/Mietwohnungen und Eigentum

Gemäß § 22 Abs. 1 S. 4 SGB II muss eine Kostensenkung nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.

Unwirtschaftlich ist ein Umzug dann, wenn sich die Gesamtkosten im Falle eines Umzuges prognostisch erhöhen werden. Gegenüber dem grundsätzlich schützenswerten individuellen Interesse des hilfebedürftigen Leistungsempfängers am Verbleib in seiner Wohnung überwiegt das Interesse der Allgemeinheit an deren Aufgabe nur für den Fall eines wirtschaftlich sinnvollen Umzuges.

Stehen auf dem in Bezug zu nehmenden Wohnungsmarkt keine Wohnungen zur Verfügung, in denen von dem Träger der Grundsicherung insgesamt niedrigere Kosten aufzubringen sind, bleibt es der Entscheidung des Einzelnen überlassen, ob er weiterhin in einer Wohnung, die entsprechende Nachteile eines ungünstigen energetischen Standards mit sich bringt, aus anderen Gründen (etwa wegen

⁵² LSG BB vom 05.02.2008 – L 26 B 2321/07 AS ER

ihrer Lage oder ihres Zuschnitts) verbleiben will. Ein ungünstiger energetischer Standard der Wohnung bleibt insofern bei Prüfung der Leistungen für Unterkunft und Heizung nicht unbeachtlich.⁵³

Übersteigen die tatsächlichen Gesamtkosten die genannten Vergleichswerte für Unterkunft und Heizung, ist eine Kostensenkung durch Wohnungswechsel im Grundsatz abzuverlangen, wenn im maßgeblichen Vergleichsraum Wohnungen zu diesem Gesamtpreis zur Verfügung stehen.

6 Sonderfälle

6.1 möbliertes Zimmer

Bei der Anmietung möblierter Räume kann die Gebrauchsüberlassung für die Möbel regelmäßig nicht selbständig gekündigt werden, so dass hier die Kosten übernommen werden müssen, wenn die Unterkunft unter Berücksichtigung der Kosten noch angemessen ist.⁵⁴

6.2 Untermietverhältnis

Ein Untermietverhältnis begründet einen Anspruch auf Kostenübernahme für ein nachweisbar vereinbartes Nutzungsentgelt. Zur Vorlage einer Untermietgenehmigung des Vermieters ist der Leistungsberechtigte nicht verpflichtet. Die Untermiete muss jedoch im angemessenen Verhältnis der genutzten Wohnfläche zur Gesamtmiete stehen.

Wenn es sich beim Untermietverhältnis um eine Inklusivmiete handelt, die auch die Stromkosten enthält, sind die Leistungen für die Unterkunft nicht um einen aus dem Regelbedarf ermittelten Anteil für Haushaltsenergie zu kürzen.⁵⁵

Wenn erwerbsfähige Leistungsberechtigte ihre Wohnung (z. B. zur Senkung der Unterkunfts-kosten) untervermietet haben, errechnen sich ihre Kosten der Unterkunft und Heizung ausgehend von den Gesamtkosten der Wohnung abzüglich der aus der Untervermietung erzielten Einnahmen.

Zu beachten ist, dass nur eine tatsächlich zugeflossene Einnahme als "bereites Mittel" geeignet ist, den konkreten Bedarf im jeweiligen Monat zu decken; die Anrechnung einer fiktiven Einnahme zur Bedarfsminderung ist nach dem System des SGB II dagegen ausgeschlossen. Fließt keine Untermiete zu, ist zu prüfen, ob der Anspruch gegen den Untermieter ohne weiteres zu realisieren ist. Das Jobcenter müsste den Leistungsberechtigten in einem solchen Fall aber vor Absenkung der Kosten der Unterkunft und Heizung bei der Geltendmachung berechtigter Ansprüche unterstützen und ihn instruieren, welche Maßnahmen zu ergreifen sind, um seinen Anspruch geltend machen zu können.⁵⁶

6.3 Obdachlosenheime, Frauenhaus

Die Höhe der Kostenübernahme richtet sich jeweils nach den Nutzungsgebühren der Einrichtung, allerdings nur insoweit, als in dem Betrag der Nutzungsgebühren keine Kosten berücksichtigt sind, die bereits durch die Regelbedarfe abgedeckt werden (z. B. Strom). Werden die Stromkosten nicht extra ausgewiesen, sind die Leistungen für die Unterkunft nicht um einen aus dem Regelbedarf ermittelten Anteil für Haushaltsenergie zu kürzen.

Die Zuständigkeit für die Gewährung von Leistungen an Personen, die in einem Frauenhaus Zuflucht suchen, ist in § 36a SGB II geregelt.

⁵³ BSG v. 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R

⁵⁴ BSG v. 07.05.2009, B 14 AS 14/08 R

⁵⁵ BSG v. 24.11.2011, B 14 AS 151/10 R

⁵⁶ BSG v. 29.11.2012, B 14 AS 161/11 R

6.4 Wohnwagen/Wohnmobil⁵⁷

Nutzt ein Leistungsberechtigter ein Wohnmobil als (einzige) Unterkunft, sind die Kraftfahrzeugsteuern und die Beiträge für die Kraftfahrzeughaftpflichtversicherung als Unterkunftskosten zu berücksichtigen, wenn ohne sie eine Nutzung des Wohneigentums zum Zwecke des Wohnens in der konkret durchgeführten Form nicht möglich wäre (bspw. wenn der Leistungsberechtigte das Wohnmobil auf öffentlichen Straßen nutzt, unabhängig davon, ob es ordnungsrechtlich zulässig ist).

Bei Nutzung eines Stellplatzes handelt es sich bei der Stellplatzmiete um Unterkunftskosten. Handelt es sich um einen dauerhaften Stellplatz, besteht die Möglichkeit, das Wohnmobil polizeilich abzumelden. Kraftfahrzeugsteuern und die Beiträge für die Kraftfahrzeughaftpflichtversicherung fallen dann nicht mehr an. Kraftstoffkosten stellen i.d.R. keine Kosten dar, die spezifisch mit der Funktion des Wohnmobils als Unterkunft verbunden sind. Sie werden nicht übernommen.

Reparaturkosten oder andere Kosten zur Erhaltung des Wohnmobils können nur geltend gemacht werden, wenn sie konkret anfallen, angemessen und unabweisbar sind.

In der Regel werden Propangasflaschen zum Heizen genutzt, die Kosten für deren Befüllung sind zu übernehmen. Weitere Möglichkeiten sind Gas-, Diesel- oder Elektro-Heizungen.

6.5 Wohngemeinschaft

Die Bildung einer Wohngemeinschaft hat im Allgemeinen das Ziel, die Kosten zu senken. Beim Zusammenleben in einer reinen „Wohngemeinschaft“, die keine Bedarfsgemeinschaft nach § 7 Abs. 3 SGB II darstellt, stehen allein stehenden Leistungsberechtigten von Wohngemeinschaften die üblichen Mietrichtwerte zu, die für Alleinstehende als angemessen gelten.

6.6 Hotel/Pension

Die Übernahme von Kosten der Unterkunft und Heizung im Hotel oder in einer Pension kann nur erfolgen, solange eine Umquartierung des eLb aus den Räumen des Beherbergungsbetriebes nicht erfolgen kann.

Keine Unterkunftskosten sind solche Bedarfe, die bereits vom Regelbedarf umfasst sind. Sind in der Miete derartige Kosten enthalten, müssen diese aus den Unterkunftskosten herausgerechnet werden. Abzustellen ist hierbei auf den tatsächlichen Kostenteil, soweit dieser ausgewiesen ist.

Für den Fall, dass die Kosten nicht ausgewiesen sind, wird auf die in § 1 der Regelsatzverordnung genannten Abteilungen unter Berücksichtigung der der jeweils aktuellen Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) verwiesen. Hierzu zählen z. B.:

- Haushaltsenergie
- Verköstigung.

6.7 Besonderheiten bei Inhaftierung

Nicht alleinstehende Inhaftierte zählen nicht mehr zu den tatsächlichen Bewohnern der Unterkunft mit der Folge, dass die Verteilung der Unterkunftskosten entsprechend zu ändern ist. Wird die Wohnung dadurch unangemessen, muss geprüft werden, ob das Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden muss. Abzuprüfen in diesem Zusammenhang ist, ob ein Leistungsbezug nach dem SGB II weiterhin vorliegt. Hat allein die inhaftierte Person einen Leistungsanspruch nach dem SGB II begründet kommt nunmehr ein Zuständigkeitswechsel in das SGB XII in Betracht. Begründet hingegen ein weite-

⁵⁷ BSG v. 17.06.2010, B 14 AS 79/09 R

res Mitglied der BG einen SGB II-Leistungsanspruch, scheidet ein Zuständigkeitswechsel aus diesem Grund aus.

Bei allein wohnenden Inhaftierten (1-Personen-BG) ist eine Übernahme der Unterkunftskosten während einer Inhaftierung, auch wenn nur kurzzeitig, aufgrund des Leistungsausschlusses nach § 7 Abs. 4 SGB II nicht möglich; entsprechende Antragsteller sind an das zuständige Sozialamt zwecks Prüfung einer Übernahme nach dem SGB XII zu verweisen.

6.8 Modernisierungsvereinbarungen

Nach einer Wohnungsmodernisierung muss das Jobcenter auch die erhöhten Mietkosten übernehmen, dies gilt selbst dann, wenn der Leistungsberechtigte die Modernisierung gewünscht hat.

Nach dem systematischen Zusammenhang des § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II mit § 22 Abs. 4 S. 1 SGB II ist nur bei einer Mieterhöhung durch Umzug eine Vorabklärung durch den Leistungsberechtigten und entsprechende Zusicherungsverpflichtung des SGB II-Trägers gesetzlich vorgesehen.

Insofern kann auch die weitreichende Konsequenz des § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II mit einer Kostenbegrenzung auf die bisherigen Unterkunftskosten ohne jeglichen (befristeten) Bestandsschutz nur bei einem nicht genehmigten Umzug mit erhöhten Mietkosten greifen. Auch den Gesetzesmaterialien kann nicht entnommen werden, dass von dem Grundsatz der Übernahme der mietvertraglich vereinbarten tatsächlichen Kosten innerhalb der kommunalen Angemessenheitsgrenzen bereits bei (eivernehmlichen) Mieterhöhungen aus sonstigen Gründen abgewichen werden sollte.

Eine Erhöhung der Mietkosten ist hinzunehmen, solange die Angemessenheitsgrenzen nicht überschritten werden. Werden die angemessenen Unterkunftskosten durch die Modernisierung überschritten, verbleibt es bei dem flexibleren, Zumutbarkeitserwägungen berücksichtigten Kostensenkungsverfahren.⁵⁸

7 Renovierungskosten/Schönheitsreparaturen

Zu unterscheiden ist zwischen:

- Einzugsrenovierungskosten,
- Schönheitsreparaturen,
- Auszugsrenovierungskosten.

7.1 Einzugsrenovierungskosten

Die Rechtsprechung des BSG stellt bei Einzugsrenovierungen nicht alleine auf eine wirksame Vereinbarung im Mietvertrag ab, sondern stellt die Bewohnbarkeit der Unterkunft durch den eLb in den Mittelpunkt. Ob die Einzugsrenovierung zur Herstellung der "Bewohnbarkeit" der Wohnung erforderlich ist, richtet sich einerseits nach objektiven Kriterien, andererseits aber auch danach, ob die Kosten aus der vertretbaren Sicht des Hilfebedürftigen zu übernehmen wären.

Insoweit hat eine Orientierung am "Ausstattungsstandard" im unteren Wohnungssegment zu erfolgen. Es ist mithin von einem lediglich einfachen "Ausstattungsgrad" auszugehen.⁵⁹ Hierzu gehört auch im unteren Wohnungssegment eine Ausstattung der Wohnung mit einem einfachen Wand- und Fußbodenbelag. Wird eine Wohnung ohne derartige Ausstattungsmerkmale übergeben, ist die Ein-

⁵⁸ BSG v. 23.08.2012, B 4 AS 32/12 R

⁵⁹ BSG v. 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R

zugsrenovierung im Regelfall als zur Herstellung dieser Ausstattung objektiv erforderlich anzusehen.⁶⁰

Handelt es sich dagegen um Wohnraum, der zwar nicht frisch renoviert, aber dem Grunde nach bezugsfertig ist (Tapeten, Fußbodenbelag im Wesentlichen intakt), ist eine Einzugsrenovierung nicht notwendig. Somit sind alle Fälle, in denen die Wohnung bezugsfertig ist, jedoch die Gestaltung nicht gefällt oder es sich nur um geringfügige Ausbesserungsarbeiten handelt, die mit etwas Farbe, Spachtelmasse und Tapetenausbesserung zu beheben sind, nicht dem Begriff Einzugsrenovierung zuzuordnen. Diese Arbeiten sind aus dem Regelsatz zu bestreiten.

Die Prüfung, ob Einzugsrenovierungskosten übernommen werden können, soll im Rahmen der Erteilung der Zusicherung zum Umzug vorgenommen werden. Sollte eine Entscheidung zu diesem Zeitpunkt noch nicht möglich sein, ist dies im Bescheid über die Zusicherung (nach dem SGB II) zu vermerken.

Die Prüfung zur Vorbereitung der Entscheidung erfolgt in drei Schritten:

- a) Zunächst ist festzustellen, ob die Einzugsrenovierung im konkreten Fall erforderlich ist, um die „Bewohnbarkeit“ der Unterkunft herzustellen (siehe oben).
- b) Es ist zu ermitteln, ob eine Einzugsrenovierung ortsüblich ist, weil kein bezugsfertiger Wohnraum in Ortsnähe zur Verfügung steht.
- c) Es ist zu klären, ob die Renovierungskosten der Höhe nach im konkreten Fall zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich sind (sozialer Dienst).⁶¹

7.2 Schönheitsreparaturen

Nach der zivilgerichtlichen Rechtsprechung zu § 535 BGB ist zwischen Instandhaltung und Schönheitsreparaturen und sonstigen Reparaturen zu differenzieren.

Instandhaltung bedeutet Erhaltung des vertrags- und ordnungsgemäßen Zustandes der Mietsache, also Beseitigung der durch Abnutzung, Alter und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen und sonstigen Mängel.

Schönheitsreparaturen sind Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind. Dazu gehören etwa das Tapezieren oder das Streichen von Wänden, Decken oder Heizkörpern, das Streichen der Innentüren, sowie der Fenster und Außentüren von innen.⁶² Instandhaltungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen gehen grundsätzlich zu Lasten des Vermieters, können aber vertraglich auf den Mieter umgelegt werden. Grundlage ist der Mietvertrag, der gegebenenfalls herangezogen werden muss.

7.2.1 Kleinere Schönheitsreparaturen

Mit dem Regelbedarf nach § 20 Abs. 1 SGB II abgegolten sind alle kleineren Schönheitsreparaturen an einer Wohnung, die mit ein wenig Farbe, Kleister, einem Tapetenstück oder Gips ohne weiteres selbst von einem Leistungsempfänger erledigt werden können.

⁶⁰ BSG v. 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R

⁶¹ BSG v. 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R

⁶² BSG v. 19.03.2008, B 11b AS 31/06 R

7.2.2 Größere Schönheitsreparaturen

Sind größere Schönheitsreparaturen wirksam mietvertraglich geschuldet, werden die hierfür notwendigen Aufwendungen als Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II in angemessenem Umfang übernommen.

Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH (BGH NJW 2006, 2115) sind starre Fristenpläne in Bezug auf die Regelmäßigkeit von Schönheitsreparaturen oder die vom Abnutzungsgrad unabhängig vereinbarte Auszugsrenovierung unwirksam (Formulierungen wie „spätestens, mindestens, innerhalb, übliche Fristen“ weisen auf das Vorliegen von starren Fristenpläne hin). Der Leistungsberechtigte ist dann nicht zur Vornahme der Arbeiten verpflichtet, so dass auch der Leistungsträger keine Zahlungen hierfür erbringen muss. Die Zurückweisung unrechtmäßiger Forderungen des Vermieters obliegt dem Leistungsberechtigten im Rahmen seiner Selbsthilfeverpflichtung.

Hat ein Mieter von Wohnraum im Mietvertrag wirksam die Verpflichtung von Schönheitsreparaturen übernommen, so wird der entsprechende Anspruch des Vermieters fällig, sobald aus der Sicht eines objektiven Betrachters Renovierungsbedarf besteht. Da der Vermieter nicht verlangen kann, dass die Arbeiten von einem Fachmann ausgeführt werden, ist daher die Eigenleistung oder die Hilfe von Bekannten vorrangig, so dass sich die Kosten im Wesentlichen auf das Material beschränken.

7.2.3 Reparatur bzw. Instandhaltung

Zu den Kosten für „Reparatur“ bzw. „Instandhaltung“ zählen speziell solche Aufwendungen, die in einer Mietwohnung üblicherweise auch außerhalb von Schönheitsreparaturen anfallen.⁶³

Grundsätzlich ist es gemäß §§ 535, 538 BGB Aufgabe des Vermieters, für die Instandhaltung und Instandsetzung seines Mietobjekts zu sorgen. Der Mieter muss nur zahlen, wenn er laut Mietvertrag dazu verpflichtet ist.

Wirksam ist eine solche Klausel nur, wenn eine Obergrenze für einzelne Kleinreparaturen genannt ist, die 75 EUR nicht übersteigen darf. Alles was teurer ist, ist keine Kleinreparatur. Die Obergrenze für alle Kleinreparaturen innerhalb eines Jahres darf höchstens 200 € bzw. 8% der Jahreskaltmiete betragen und nur Reparaturen an Gegenständen umfassen, die dem unmittelbaren Zugriff des Mieters unterliegen.

Außerdem darf der Mieter per Mietvertrag nur zur Bezahlung der Kleinreparatur verpflichtet werden - nicht etwa zur Durchführung der Arbeit oder zur Beauftragung der Handwerker. Dies ist Sache des Vermieters. Die Wirksamkeit der Kleinreparaturklausel ist ferner an weitere Voraussetzungen gebunden. Im Mietvertrag muss genau festgehalten sein, für welche Schäden die Klausel gilt. Zahlen muss der Mieter nur für Teile, die seinem direkten und häufigen Gebrauch dienen. Dazu zählen beispielsweise Installationsgegenstände für Strom, Wasser, Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie Fensterläden und Rollos.

Eine Kostenübernahme scheidet aus, weil für solche Kleinreparaturen die Position „Instandhaltung und Reparatur der Wohnung“ Bestandteil des Regelbedarfes ist (der Anteil des Regelbedarfes für Instandhaltung und Reparatur ist der EVS Abteilung 04 Nr. 15 und 16 zu entnehmen). In diesem Rahmen muss der eLb Aufwendungen selber tragen. Bei Überschreitung sind gegebenenfalls Leistungen nach § 24 Abs.1 SGB II möglich.

⁶³ BSG v. 19.03.2008, B 11b AS 31/06 R

Kann ein Schaden nicht mehr repariert werden und ist deshalb eine Neuanschaffung erforderlich, oder ist die Reparatur teurer als 75 EUR, muss sich der Mieter im Rahmen der Reparaturklauseln **nicht** daran beteiligen.

7.2.4 Sonstige Reparaturen

Für Schäden, die schuldhaft durch einen unsachgemäßen Gebrauch der Mietsache verursacht wurden, haftet der Mieter nach den allgemeinen Grundsätzen des Schadenersatzes. Schadenersatzforderungen sind keine Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II.

7.3 Auszugsrenovierung

Eine Übernahme der Renovierungskosten (Auszugsrenovierung) kommt nur in Betracht, wenn die Renovierung auch mietvertraglich tatsächlich geschuldet ist, der Abnutzungszustand der Wohnung eine entsprechende Renovierung erfordert und der Wechsel in eine andere Wohnung notwendig ist und zugesichert wurde.

Tabellarische Übersicht zu den Renovierungskosten

Art der Renovierung	Leistungsart	Bewilligung	Zuständigkeit
Einzugsrenovierung	§ 22 Abs. 1 SGB II	Bewilligung soweit angemessen	i. d. R. aufnehmender Träger
kleinere Schönheitsreparaturen	§ 20 SGB II	keine Bewilligung, da bereits im Regelbedarf enthalten	zuständiger Träger zum Zeitpunkt der Entstehung des Bedarfs
größere Schönheitsreparaturen	§ 22 Abs. 1 SGB II	Bewilligung, wenn mietvertraglich wirksam vereinbart	zuständiger Träger zum Zeitpunkt der Entstehung des Bedarfs
Auszugsrenovierung	§ 22 Abs. 1 SGB II	Bewilligung, wenn mietvertraglich wirksam vereinbart	i. d. R. abgebender Träger

7.4 Umfang der Kostenübernahme

Die Notwendigkeit und der Umfang sind durch Hausbesuch festzustellen.

Unter Beachtung des Selbsthilfegrundsatzes (vgl. §§ 3 Abs. 3, 9 Abs. 1 SGB II) müssen sich die eLb darum bemühen, die notwendigen Arbeiten selbst oder mit Hilfe von Freunden/Familie auf unentgeltlicher Basis durchzuführen. Vom Grundsatz der Selbsthilfe ist nur in Ausnahmefällen abzuweichen. In begründeten Einzelfällen (gesundheitliche, altersbedingte Einschränkungen, keine unentgeltliche Hilfe Dritter möglich) kann professionelle Hilfe in Anspruch genommen werden.

Die Kosten orientieren sich am Umfang der für notwendig erachteten Arbeiten. Die Materialien müssen einfachen Ansprüchen genügen. Sofern nur Teile der Wohnung betroffen sind, beschränkt sich die Leistung auf diese.

Die notwendigen Leistungen werden auf Antrag in folgender Höhe erbracht:

Zur Ermittlung eines Richtwerts wird **pro m² der Wohnung** ein Betrag von **maximal 6 €** zu Grunde gelegt, der zu 50 % den Fußbodenbelag (kein Teppich) und im Übrigen die Aufwendungen für Tapeten, Kleister, Tiefengrund, Farbe, Pinsel/Rolle/Spachtel berücksichtigt.

Folgende Werte sind **keine Pauschalen**, sondern stellen **Maximalwerte** dar, die den Aufwendungen einer kompletten Renovierung (Fußbodenbelag, Material für Tapezier- und Malerarbeiten) entsprechen:

- für eine Wohnung bis 50 m² maximal 300 €,
- für eine Wohnung bis 65 m² maximal 390 €,
- für eine Wohnung bis 80 m² maximal 480 €,
- für eine Wohnung bis 90 m² maximal 540 €. ⁶⁴

Der eLb muss vor Beginn der Arbeiten seine voraussichtlichen Ausgaben angeben. Im Rahmen der obigen Angemessenheit benötigte Ausgaben erfordern keinen gesonderten Nachweis.

Für den Fall, dass keine andere Möglichkeit als die Beauftragung einer Firma in Betracht kommt, sind vom eLB 2 Kostenvoranschläge einzuholen, wobei in der Regel dem günstigsten Anbieter der Vorzug zu geben ist.

8 Zahlung der Miete (§ 22 Abs. 7 SGB II)

Nach § 42 SGB II werden Geldleistungen im Rahmen der Gewährung von Arbeitslosengeld II (also auch die Leistungen für die Kosten der Unterkunft und Heizung) auf das im Antrag angegebene Konto überwiesen.

Eine Ausnahme hierzu bildet § 22 Abs. 7 SGB II.

Nach § 22 Abs. 7 S. 1 SGB II ist das Arbeitslosengeld II, soweit es für den Bedarf für Unterkunft und Heizung geleistet wird, direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen, wenn erwerbsfähige Leistungsberechtigte dies beantragen (kein Ermessen!). Die Regelung schafft eine Verpflichtung zur Auszahlung von Leistungen für Unterkunft und Heizung an Vermieter oder andere Empfangsberechtigte, wenn der erwerbsfähige Leistungsberechtigte das vom Leistungsträger begehrt. Durch diese Zahlungen werden keine Rechte und Pflichten von Vermietern oder anderen Empfangsberechtigten gegenüber dem Jobcenter begründet. Der Antrag kann vom eLb formlos gestellt und jederzeit widerrufen werden.

Die direkte Zahlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung an den Vermieter wegen nicht sichergestellter zweckentsprechender Verwendung gemäß § 22 Abs. 7 S. 2 SGB II ist eine Ermessensentscheidung.

Transferleistungen zu den Wohnkosten müssen tatsächlich den Vermieter oder andere empfangsberechtigte Personen erreichen. Die Kosten für Unterkunft und Heizung sollen vom Leistungsträger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Leistungsberechtigten nicht sichergestellt ist (§ 22 Abs. 7 S. 2 SGB II). Eine nicht zweckentsprechende Verwendung ist insbesondere in den Fällen des § 22 Abs. 7 S. 3 Nr. 1 – 4 SGB II gegeben.

Eine Entscheidung zur Direktzahlung ist für den eLb ein belastender Verwaltungsakt, da in sein Verfügungsrecht eingegriffen wird. Vor Erlass des VA ist der eLb anzuhören. Eine Einwilligung ist jedoch im Falle von angemessenen Aufwendungen nicht erforderlich.

⁶⁴ in Anlehnung an BSG v. 16.12.2008, B 4 AS 49/07

§ 22 Abs. 7 S. 4 SGB II regelt, dass der kommunale Träger die leistungsberechtigte Person von der Direktzahlung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte schriftlich benachrichtigt.

In den Fällen, in denen eine Differenz zwischen den tatsächlichen und angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung besteht, ist der eLb schriftlich darüber zu informieren, dass er die Differenz selbst an den Vermieter zahlen muss. Er kann allerdings schriftlich sein Einverständnis dazu geben, dass das Jobcenter die Gesamtkosten direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zahlen soll.

9 Mietschulden

Gemäß § 22 Abs. 8 SGB II können, sofern Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden, im Einzelfall auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Vermögen nach § 12 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 SGB II ist vorrangig einzusetzen. Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.

Geht bei einem Gericht eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 569 Abs. 3 BGB ein, teilt das Gericht dem zuständigen Sozialleistungsträger oder der von diesem beauftragten Stelle zur Wahrnehmung der in Abs. 8 SGB II bestimmten Aufgaben unverzüglich

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

mit.

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

Liegen die Voraussetzungen des § 22 Abs. 8 S. 1 SGB II vor, hat eine Entscheidung nach pflichtgemäßem Ermessen zu erfolgen.

Voraussetzung ist:

- die Erbringung von Leistungen für Kosten der Unterkunft und Heizung,
- Schuldenlage,
- Sicherung der Unterkunft oder
- Behebung einer vergleichbaren Notlage

Bei einer vergleichbaren Notlage handelt es sich um solche Notlagen, die sich ihrem Inhalt und Wesen nach mit der Gefährdung der Unterkunft vergleichen lassen. Ist die Bewohnbarkeit einer Wohnung infolge der Sperrung der Wasser- oder Gasversorgung oder der Energiezufuhr nicht mehr gegeben, handelt es sich um eine vergleichbare Notlage. Bei Hauseigentümern kann in Ausnahmefällen die Übernahme von Tilgungsraten erfolgen, wenn damit Zwangsvollstreckungsmaßnahmen vermie-

den werden können. Als Sicherheit kann ein Grundschuldeintrag (dingliche Sicherung) verlangt werden.

Möglich ist eine Schuldenübernahme lediglich in der Höhe, welche zur Behebung der vergleichbaren Notlage erforderlich ist. D. h. Schulden müssen nicht in voller Höhe übernommen werden, wenn bspw. mit einem Teilbetrag eine Kündigung oder eine Sperre abgewendet werden kann. Auch ist es möglich, die leistungsberechtigte Person auf eine Ratenzahlungsvereinbarung mit dem Vermieter oder Unternehmen zu verweisen, wenn diese bei Zusicherung einer Direktüberweisung der laufenden und zukünftigen Abschlagszahlungen mit einer für den Betroffenen zumutbaren Ratentilgung einverstanden sind.

Liegen die Voraussetzungen des § 22 Abs. 8 S. 2 SGB II vor, soll eine Schuldübernahme erfolgen. Die Schulden sollen ("Soll-Vorschrift": gebundenes Ermessen, d. h., grundsätzlich ist der Soll-Vorschrift zu folgen, nur in besonderen Umständen darf abgewichen werden) übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht.

Voraussetzung ist:

- Schuldenlage
- drohende Wohnungslosigkeit
- Übernahme gerechtfertigt und notwendig

Eine Notwendigkeit liegt dann vor, wenn der Schuldner nicht in der Lage ist, aus eigenen Mitteln und Kräften die bestehende Notlage abzuwenden. Beispiele hierfür sind der Gang zur Schuldnerberatungsstelle, Ratenzahlungsvereinbarungen, Stundungen etc.

Gerechtfertigt ist eine Übernahme der Schulden, wenn hierdurch die Notlage beseitigt wird (Verhinderung von fristloser Kündigung, Räumungsklage, Zwangsvollstreckungsmaßnahme oder Sperrung der Strom- bzw. Gaszufuhr).

Gerechtfertigt ist die Schuldenübernahme dann nicht, wenn eine Selbsthilfemöglichkeit besteht. Sie ist auch dann nicht gerechtfertigt, wenn ein sogenannter Missbrauchsfall vorliegt, z. B. wenn ein Einkommen verbraucht wird, ohne zunächst vorrangig den Lebensunterhalt zu sichern oder wenn darauf vertraut wurde, dass der Sozialleistungsträger die Schulden übernimmt. Ein Beispiel hierfür ist, wenn Leistungen für Kosten der Unterkunft an den Antragsteller erbracht wurden, dieser hiervon jedoch seine monatliche Mietzahlung nicht vornimmt.

Die Übernahme der Schulden sollte nur erfolgen, wenn die Möglichkeiten zur Abwendung der Notlage ausgeschöpft wurden, der Schuldner einen Beratungstermin in einer Schuldnerberatungsstelle wahrgenommen hat und auch von Seiten der Schuldnerberatungsstelle keine andere Verfahrensweise als möglich angesehen wird. Grundsätzlich gilt, dass eine Übernahme der Schulden nur einmal erfolgt. Bei einem erneuten Auflaufen derselben Schulden werden hierfür keine Leistungen mehr erbracht. Die leistungsberechtigte Person ist hierüber schriftlich zu belehren.

Die Schuldenübernahme soll nach § 22 Abs. 8 S. 4 SGB II als Darlehen erbracht werden. Eine Gewährung als Zuschuss kommt daher nur in atypischen Ausnahmefällen in Betracht.

10 Inkrafttreten

Diese Arbeitsanweisung tritt am 01.03.2017 in Kraft.

11 Umsetzung

Bei Neuanträgen sind die neuen Angemessenheitsgrenzen sofort zu berücksichtigen.

Bei laufenden Fällen, in denen bisher nicht zur Kostensenkung aufgefordert wurde, erfolgt ab neuem Bewilligungszeitraum die Prüfung anhand der neuen Angemessenheitsgrenzen.

Bei laufenden Fällen, bei denen bereits nur die bisher geltenden angemessenen Kosten berücksichtigt wurden, sind ab Inkrafttreten der Arbeitsanweisung die jeweils aktuellen Mietobergrenzen anzuwenden. Ggf. ist ein Kostensenkungsverfahren unter Benennung der neuen Angemessenheitsgrenze mit neuem Fristbeginn erneut in Gang zu setzen.

Tritt in laufenden Fällen eine Änderung der Kosten der Unterkunft und Heizung ein, ist ab diesem Zeitpunkt die Angemessenheit unter Beachtung der neuen Angemessenheitsgrenze zu prüfen.

12 Außerkraftsetzung

Diese Arbeitsanweisung ersetzt die Arbeitsanweisung Nr. 03/2014 „Arbeitsanweisung über die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“ vom 30.11.2014.

M. Steffen
Leiter Jobcenter Uckermark