

## Arbeitsanweisung Nr. 07/2011

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

#### 0 Inhaltsübersicht

0.	<a href="#">Inhaltsübersicht</a>	1
1.	<a href="#">Allgemeines</a>	4
1.1	<a href="#">Begriff der Unterkunft</a>	4
1.2	<a href="#">Tatsächliche Entstehung von Aufwendungen</a>	4
1.3	<a href="#">Mietverträge zwischen Angehörigen</a>	5
1.4	<a href="#">Doppelte Mietkosten, Zweitwohnung</a>	5
1.5	<a href="#">Mietminderung</a>	6
1.6	<a href="#">Keine Kosten der Unterkunft (ausgeschlossene Kosten)</a>	6
1.7	<a href="#">Aufteilung der Unterkunftskosten</a>	7
2.	<a href="#">Mietwohnungen</a>	7
2.1	<a href="#">Angemessenheit der Unterkunftskosten</a>	7
2.1.1	<a href="#">Ermittlung des Richtwertes (abstrakte Angemessenheit)</a>	8
2.1.1.1	<a href="#">Angemessenheit der Wohnfläche für Mietwohnungen</a>	8
2.1.1.2	<a href="#">Nettokaltmiete / Bruttokaltmiete - Richtwert</a>	9
2.1.2	<a href="#">Angemessenheitsprüfung</a>	10
2.1.2.1	<a href="#">Vergleich des Richtwertes mit den tatsächlichen Kosten</a>	10
2.1.2.2	<a href="#">Notwendigkeit eines Abweichens vom Richtwert auf Grund von Besonderheiten des Einzelfalles (Zuschlag zum Richtwert)</a>	11
2.1.2.3	<a href="#">Tatsächliche Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung</a>	12
2.1.2.4	<a href="#">Wirtschaftlichkeitsprüfung</a>	12
2.2	<a href="#">Kostensenkungsverfahren bei unangemessenen Kosten der Unterkunft</a>	13
2.3	<a href="#">Betriebskosten</a>	15
2.3.1	<a href="#">Kabelfernsehen</a>	16
2.3.2	<a href="#">Angemessene Betriebskosten</a>	17
2.3.3	<a href="#">Betriebs- und Heizkostenabrechnungen</a>	17
2.3.4	<a href="#">Betriebs- und Heizkostennachzahlungen</a>	17
2.3.5	<a href="#">Betriebs- und Heizkostenguthaben</a>	18
2.4	<a href="#">Heizkosten</a>	18
2.4.1	<a href="#">Nichtprüfungsgrenze</a>	19
2.4.2	<a href="#">Überschreitung Nichtprüfungsgrenze – Einzelfallprüfung - Kostensenkungsverfahren</a>	20
2.4.3	<a href="#">Zahlung von Heizkosten</a>	22
2.4.3.1	<a href="#">Zahlung von Abschlägen</a>	22
2.4.3.2	<a href="#">Einmalige Heizkosten</a>	22

2.4.3.2.1	<a href="#">Bedarfsfeststellung bei einmalig anfallenden Heizkosten (bei lfd. Hilfebezug)</a>	22
2.4.3.2.2	<a href="#">Bedarfsfeststellung bei einmalig anfallenden Heizkosten (kein lfd. Hilfebezug)</a>	24
2.4.3.3	<a href="#">Heizen mit Strom – Sonderfall</a>	25
3.	<a href="#">Eigenheime/ Eigentumswohnung</a>	25
3.1.	<a href="#">Allgemeines</a>	25
3.2	<a href="#">Kosten der Unterkunft bei Wohneigentum</a>	26
3.2.1	<a href="#">Schuldzinsen</a>	28
3.2.1.1	<a href="#">Angemessene Schuldzinsen Eigenheim / Eigentumswohnung</a>	28
3.2.2	<a href="#">Tilgungsbeträge</a>	28
3.2.3	<a href="#">Abfallbeseitigungsgebühren</a>	29
3.2.4	<a href="#">Anliegerbeiträge bei Wohneigentum</a>	30
3.3	<a href="#">Erhaltungsaufwand § 22 Abs. 2 SGB II</a>	31
3.4	<a href="#">Heizkosten</a>	34
3.5	<a href="#">Freies Wohnrecht und Nießbrauch</a>	35
3.5.1	<a href="#">Freies Wohnrecht</a>	35
3.5.2	<a href="#">Nießbrauch</a>	36
4.	<a href="#">Sonderfälle</a>	36
4.1	<a href="#">Möbliertes Zimmer</a>	36
4.2	<a href="#">Untermietverhältnis</a>	36
4.3	<a href="#">Obdachlosenheim / Frauenhaus</a>	37
4.4	<a href="#">Wohnwagen / Wohnmobil</a>	37
4.5	<a href="#">Wohngemeinschaft</a>	37
4.6	<a href="#">Hotel/ Pension</a>	38
4.7	<a href="#">Besonderheiten bei Inhaftierung</a>	38
5.	<a href="#">Renovierungskosten / Schönheitsreparaturen</a>	38
5.1	<a href="#">Einzugsrenovierungskosten</a>	38
5.2	<a href="#">Schönheitsreparaturen</a>	39
5.2.1	<a href="#">Kleinere Schönheitsreparaturen</a>	40
5.2.2	<a href="#">Größere Schönheitsreparaturen</a>	40
5.2.3	<a href="#">Reparatur bzw. Instandhaltung</a>	40
5.2.4	<a href="#">Sonstige Reparaturen</a>	41
5.3	<a href="#">Auszugsrenovierung</a>	41
5.4	<a href="#">Umfang der Kostenübernahme</a>	42
6.	<a href="#">Umzug - Zusicherung</a>	43
6.1	<a href="#">Umzug einer erwerbsfähigen leistungsberechtigten Person über 25 Jahre</a>	43
6.1.1	<a href="#">Allgemeines</a>	43
6.1.2	<a href="#">Zusicherung nach § 22 Abs. 4 und 6 SGB II</a>	43
6.1.2.1	<a href="#">Zusicherung zur neuen Unterkunft (§ 22 Abs. 4 SGB II)</a>	43
6.1.2.2	<a href="#">Rechtsfolge</a>	44
6.1.2.3	<a href="#">Zusicherung zur Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten und Mietkaution (§ 22 Abs. 6 SGB II)</a>	44
6.2	<a href="#">Eigener Wohnraum für Personen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres und Übernahme der damit verbundenen Kosten</a>	45
6.2.1	<a href="#">Allgemeines</a>	45
6.2.2	<a href="#">Voraussetzung der Zusicherung nach § 22 Abs. 5 SGB II (Erforderlichkeit)</a>	45
6.2.3	<a href="#">Angemessenheit (§ 22 Abs. 4 SGB II)</a>	46

6.2.4	<a href="#">Absehen vom Erfordernis der Zusicherung</a>	47
6.2.5	<a href="#">Folgen bei Auszug/ Umzug bei fehlender Zusicherung</a>	47
6.2.6	<a href="#">Kostenübernahme für eine neu zu beziehende Wohnung</a>	48
6.2.6.1	<a href="#">Auszug ohne Einholung der Zusicherung des Leistungsträgers und ohne Vorliegen eines Ausnahmetatbestand nach § 22 Abs. 5 SGB II</a>	48
6.2.6.2	<a href="#">Auszug nach Einholung der Zusicherung des Leistungsträgers</a>	48
7.	<a href="#">Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten, Mietkaution/ Genossenschaftsanteile</a>	48
7.1	<a href="#">Wohnungsbeschaffungskosten</a>	49
7.2	<a href="#">Umzugskosten</a>	49
7.3	<a href="#">Mietkaution und Genossenschaftsanteile</a>	50
7.3.1	<a href="#">Mietkaution – vorrangige Vereinbarung einer Sicherheitsgarantie</a>	51
7.3.2	<a href="#">Verfahren bei Erteilung einer Sicherheitsgarantie</a>	51
7.3.3	<a href="#">Gewährung der Mietkaution / der Genossenschaftsanteile als Darlehen</a>	51
8.	<a href="#">Zahlung der Miete (§ 22 Abs. 7 SGB II)</a>	52
9.	<a href="#">Mietschulden</a>	52
10	<a href="#">Inkrafttreten</a>	54
11	<a href="#">Außerkraftsetzung</a>	54
<b>Anlagen</b>		
Anlage 1	Mietspiegel 2011 der Stadt Schwedt/ Oder und ihrer Ortsteile Heinersdorf, Blumenhagen, Kunow, Gatow, Kummerow, Criewen, Zützen, Stendell, Vierraden und Hohenfelde  Mietspiegel 2009 der Stadt Schwedt/ Oder und ihrer Ortsteile Heinersdorf, Blumenhagen, Kunow, Gatow, Kummerow, Criewen, Zützen, Stendell, Vierraden und Hohenfelde  Qualifizierter Mietspiegel 2009 der Stadt Prenzlau	
Anlage 2	Tabelle zu § 12 WoGG	
Anlage 3	Bundesweiter Heizspiegel 2010  Bundesweiter Heizspiegel 2009	

## 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.<sup>1</sup>

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

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.<sup>1</sup>

### 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.<sup>3</sup>

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).

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.

---

<sup>1</sup> BSG v. 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R

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

<sup>3</sup> 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.<sup>4</sup> Der Vertragsinhalt des Mietvertrages muss also tatsächlich vollzogen werden.<sup>5</sup>

### **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 tatsächliche Unterkunft.<sup>6</sup>

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.

---

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

<sup>5</sup> BSG v. 03.03.2009, B 14 AS 37/08 R

<sup>6</sup> LSG Berlin- Brandenburg, L 10 B 488/06 AS ER

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 für den ersten Monat der Beschäftigungsaufnahme Leistungen aus § 45 SGB III gewähren. Ab dem Folgemonat werden die Unterbringungskosten ausschließlich im Rahmen der Einkommensbereinigung durch den SB 520 berücksichtigt.

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 § 121 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 Angemessenheit<sup>7</sup>)
- Haushaltsenergie
- 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 kann<sup>8</sup>)
- Verköstigung, wenn in der Miete enthalten

<sup>7</sup> BSG v. 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R

<sup>8</sup> BSG v. 07.05.2009, B 14 AS 14/08 R

## 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 Kopffzahl<sup>9</sup>. Dies gilt unabhängig davon, ob die Personen Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft sind.<sup>10</sup> Vor allem die gemeinsame Nutzung einer Wohnung durch mehrere Familienmitglieder lässt in aller Regel eine an der unterschiedlichen Intensität der Nutzung ausgerichtete Aufteilung der Aufwendungen für diese Wohnung nicht zu, auch wenn nur eine Haushaltsgemeinschaft und keine Bedarfsgemeinschaft besteht.

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.<sup>11</sup>

## 2. Mietwohnungen

### 2.1 Angemessenheit der Unterkunftskosten

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten ist an den Besonderheiten des Einzelfalles zu messen. Dabei ist ein konkret-individueller Maßstab anzulegen.<sup>12</sup> Die Prüfung erfolgt in verschiedenen Schritten.

Als Erstes ist die abstrakte Angemessenheit anhand der Ermittlung eines Richtwertes festzustellen

Als Zweites erfolgt die Ermittlung der konkreten Angemessenheit unter Berücksichtigung des Einzelfalles

<sup>9</sup> BSG v. 18.02.2010 B 14 AS 73/08 R

<sup>10</sup> BSG v. 27.02.2008, B 14/11b AS 55/06 R

<sup>11</sup> BSG v. 18.06.2008, B 14/11b AS 61/06 R

<sup>12</sup> BSG v. 27.02.2008, B 14/7b AS 70/06 R

### 2.1.1 Ermittlung des Richtwertes (abstrakte Angemessenheit)

Im Hinblick auf die abstrakte Angemessenheitsprüfung gilt die **Produkttheorie**. Produkttheorie meint das Produkt aus angemessener Wohnfläche und Wohnungsstandard.<sup>13</sup> 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.

Richtwert = Quadratmeterzahl x Quadratmeterpreis
--

#### 2.1.1.1 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.

Der Wohnflächenbedarf für den Landkreis Uckermark beläuft sich für:

- 1 Person auf bis zu 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche,
- 2 Personen auf bis zu 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche,
- 3 Personen auf bis zu 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche,
- 4 Personen auf bis zu 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Für jedes weitere Mitglied der Bedarfsgemeinschaft erhöht sich die Wohnfläche um 10 m<sup>2</sup>.

Ein erhöhter Wohnbedarf von 10 m<sup>2</sup> 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.

Die zuvor genannten Größen dienen als Richtwert, von denen im Einzelfall abgewichen werden kann, wenn Anhaltspunkte vorliegen, die eine andere Beurteilung rechtfertigen, wie z. B.

#### - 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 ver-

<sup>13</sup> BSG v. 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R



wiesen 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.

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.<sup>14</sup>

Bsp.: Die erwerbsfähigen leistungsberechtigten Eltern leben mit ihrem 24-jährigen Sohn zusammen. Als 3-Personen-BG steht ihnen gemeinsam eine Wohnfläche von 80 m<sup>2</sup> zu. Mit dem 25. Geburtstag bildet der Sohn eine eigene BG. Somit stehen den Eltern 65 m<sup>2</sup> und dem Sohn 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu.

### 2.1.1.2 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Produkttheorie).

In den 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 - wie die Heizkosten - gesondert auf ihre Angemessenheit zu prüfen.<sup>15</sup>

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 Prenzlau und Schwedt/ Oder bestehen entsprechende Mietspiegel.

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 m<sup>2</sup>, der untere Wert beträgt 4,52 € pro m<sup>2</sup>, 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 Mietspiegel oder andere Mietdatenbanken zur Verfügung

<sup>14</sup> BSG v. 18.02.2010, B 14 AS 73/08 R

<sup>15</sup> BSG v. 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R

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.<sup>16</sup>

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.<sup>17</sup> So bildet z. B. die Stadt Angermünde einen einheitlichen Vergleichsraum, die restlichen Gemeinden bilden einen weiteren Vergleichsraum.

Der ermittelte Richtwert trifft noch keine Aussage über die konkrete Angemessenheit von Unterkunftskosten. Die Prüfung der Angemessenheit fordert eine Einzelfallprüfung. Diese sollte in drei Stufen durchgeführt werden:

1. Übersteigt die tatsächliche Miete den ermittelten Richtwert?
2. Liegen Besonderheiten des Einzelfalles vor, welche die Abweichungen rechtfertigen
3. Steht eine gleichwertige Unterkunft tatsächlich zur Verfügung, die den Angemessenheitskriterien entspricht?

## 2.1.2 Angemessenheitsprüfung

### 2.1.2.1 Vergleich des Richtwertes mit den tatsächlichen Kosten

Der ermittelte abstrakte Richtwert ist mit den tatsächlichen Unterkunftskosten des Leistungsberechtigten zu vergleichen.

$$\begin{array}{l} \text{konkrete Nettokaltmiete} \\ + \text{konkreter Betriebskostenabschlag} \\ \text{tatsächliche Bruttokaltmiete} \end{array} < \begin{array}{l} \text{angemessene Nettokaltmiete} \\ + \text{Prod. aus max. Wohnfl. x 1,30 € (BK)} \\ \text{max. angemessene Bruttokaltmiete} \end{array}$$

Bei Überschreitung der einzelnen Positionen, angemessene Wohnfläche/Höhe der Grundmiete/BK, ist zu prüfen, ob ein Ausgleich möglich ist. Ist die tatsächliche Bruttokaltmiete geringer als die maximal angemessene Bruttokaltmiete nach den im Landkreis geltenden Richtwerten, gilt diese Miete ohne weitere Prüfung als angemessen (Nichtprüfungsgrenze).

<sup>16</sup> BSG v. 17.12.2009, B 4 AS 50/09 R

<sup>17</sup> BSG v. 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R

Gleichwohl ist zu empfehlen, den eLB auf einzelne unangemessen hohe Positionen aufmerksam zu machen.

In Fällen einer Haushalts- oder Wohngemeinschaft sind die kopfteilig auf die hilfebedürftige BG entfallenden Mietanteile als tatsächliche Bruttokaltmiete (BKM) zu berücksichtigen.

Bsp. 1: Haushaltsgemeinschaft mit 5 Personen (Ehepaar + 2 Kinder + Mutter des Ehemanns = 4-Personen-BG + 1-Personen-BG) Wohnung in Angermünde (Mietstufe 2) ist 93 m<sup>2</sup> groß, BKM gesamt = 650 €, BKM je Person = 130 €, auf die 4-Personen-BG entfallen 520 € und auf die 1-Personen-BG 130 €.

Vergleich BKM- Anteil für 4-Personen-BG (520 €) mit dem maßgebenden Richtwert für 4-Personen-BG, Angermünde (=575 €)

Ergebnis: BKM- Anteil für 4-Personen-BG ist nicht höher als der maßgebende Richtwert

Vergleich BKM- Anteil für 1-Personen-BG (130 €) mit dem maßgebenden Richtwert für 1-Personen-BG, Angermünde (= 339 €)

Ergebnis: BKM- Anteil für 1-Personen-BG ist nicht höher als der maßgebende Richtwert

Bsp. 2: Wohngemeinschaft mit 2 Personen (Mann/Frau – keine eheähnliche Gemeinschaft, beide bilden jeweils eine 1-Pers.-BG) Wohnung in Angermünde (Mietstufe 2) ist 70 m<sup>2</sup> groß, BKM gesamt = 760 €, BKM für jede 1-Pers.-BG = 380 €

Vergleich BKM für 1-Pers.-BG (380 €) mit dem maßgebenden Richtwert für 1-Pers.-BG, Angermünde (339 €)

Ergebnis: BKM- Anteil für 1-Pers.-BG überschreitet den maßgebenden Richtwert

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

### **2.1.2.2 Notwendigkeit eines Abweichens vom Richtwert auf Grund von Besonderheiten des Einzelfalles (Zuschlag zum Richtwert)**

Bei der konkreten Prüfung, ob Besonderheiten vorliegen, müssen alle Lebensumstände des Leistungsberechtigten berücksichtigt werden.

Besonderheiten des Einzelfalles 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)
- Veränderung der familiären Situation, Trennung/Tod von Lebenspartnern, Schwangerschaft)

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

Für Mietverhältnisse mit geringer Abweichung vom Richtwert kann aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit von einem Kostensenkungsverfahren - vorübergehend - abgesehen werden (Bagatellfälle).

Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprüfung ist insbesondere zu vergleichen, ob die Einsparung durch die Senkung der Unterkunfts-kosten und die Kosten des Umzuges in angemessenem Verhältnis stehen (Verhältnismäßigkeitsgrundsatz).

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

### **2.1.2.3 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 können<sup>18</sup>, so genannte Unterkunftsalternative.

Gibt es keine angemessenen Miet-Angebote sind die tatsächlichen Unterkunfts-kosten so lange zu übernehmen.<sup>18</sup> Mit dem Kostensenkungsverfahren kann erst begonnen werden, wenn eine Unterkunftsalternative vorhanden ist.

Liegen keine Gründe für ein Abweichen vom Richtwert vor und wird die tatsächliche Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung bejaht (Angebote sind aktenkundig zu machen), kann die tatsächliche BKM unter Umständen trotzdem aus „Wirtschaftlichkeitsgründen“ als angemessen angesehen werden.

### **2.1.2.4 Wirtschaftlichkeitsprüfung**

Die zu erwartenden Umzugskosten werden mit dem unangemessenen Teil der BKM (= Differenz zwischen Richtwert und tatsächlicher BKM) – bezogen auf einen angemessenen Zeitraum (in der Regel 24 Monate) – verglichen.

Fällt der Vergleich zu Gunsten der BKM aus, gilt ein Umzug als unwirtschaftlich und es wird die tatsächliche BKM berücksichtigt.

Fällt der Kostenvergleich zu Gunsten der Umzugskosten aus, ist das Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

---

<sup>18</sup> BSG v. 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R

## 2.2 Kostensenkungsverfahren bei unangemessenen Kosten der Unterkunft

Unangemessene Kosten der Unterkunft sind so lange zu berücksichtigen, wie es dem eLB und seiner BG nicht möglich 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 und somit die Kosten der Unterkunft nicht angemessen sind, beginnt die Frist zu laufen.

### 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 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 unangemessen sind

Wenn Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen, wird der Richtwert entsprechend des Einzelfalles korrigiert, so dass die Kosten der Unterkunft 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 Bruttokaltmiete die Grenzen der Angemessenheit und liegen keine Besonderheiten des Einzelfalles vor, nach denen über dem Richtwert liegende Unterkunftskosten zu übernehmen sind, und ist ein Wohnungswechsel grundsätzlich zumutbar und wirtschaftlich (dazu unter Punkt 2.1.2.4), werden Leistungsberechtigte aufgefordert, ihre Kosten zu senken.

### Schritt 3: Kostensenkungsaufforderung

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

Die Aufforderung zur Kostensenkung ist ein Informationsschreiben, dem keine Verwaltungsaktqualität zukommt.<sup>19</sup> Notwendiger Mindestinhalt des Hinweisschreibens:

- ein allgemeiner Hinweis auf die Unangemessenheit der Kosten
- die Angabe des maximal angemessenen Mietpreises
- der Hinweis, dass nach Ablauf der Kostensenkungsfrist (in der Regel 6 Monate) nur noch die individuell angemessenen Kosten übernommen werden.

In der Kostensenkungsaufforderung wird das konkrete Datum angegeben, bis wann die Kosten in tatsächlicher Höhe übernommen werden. Die Kostensenkungsauffor-

<sup>19</sup> BSG v. 27.02.2008, B 14/7b AS 70/06 R

derung 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.<sup>20</sup>

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: eLB 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 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 zugestanden werden.

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

---

<sup>20</sup> BSG v. 19.03.2008, B 11b AS 41/06 R

## 2.3 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 m<sup>3</sup>/Person pro Jahr) sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung, Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, Kosten des Betriebs einer haus-eigenen 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,
- 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 Kabelanschluss),
- 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.

### 2.3.1 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 Unterkuftsbedarf.<sup>21</sup>

Folgendes ist zu prüfen und aktenkundig zu machen:

Besteht für den LB 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 Unterkunfts-kosten 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 Freischaltungsgebühren sowie Ummeldegebühren für den Kabelanschluss infolge eines Umzugs Bestandteil des neuen Mietvertrages, so sind diese Gebühren Bestandteil der Unterkunfts-kosten (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.

---

<sup>21</sup> BVerwG 28.11.2001 - 5 C 9/01 = BVerwGE 115/256



### 2.3.2 Angemessene Betriebskosten

Die kalten Betriebskosten sind im Landkreis Uckermark auf 1,30 €/m<sup>2</sup> 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. Hier ist von einem Richtwert auszugehen, der eine Nichtprüfungsgrenze darstellt. Ein Überschreiten des Wertes macht eine konkrete Einzelfallprüfung erforderlich.

### 2.3.3 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 einstehen. 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).

### 2.3.4 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.<sup>22</sup>

Liegt die Nachforderung der Betriebs- bzw. Heizkosten innerhalb des Richtwertes (maximal angemessene Bruttokaltmiete bzw. Heizkosten, 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

---

<sup>22</sup> BSG v. 22.03.2010, B 14 AS 62/09 R

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.

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 er die Unterkunftskosten für unangemessen hoch hielt.<sup>23</sup>

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.

### **2.3.5 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 folglich von den gesamten berücksichtigten 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.

## **2.4 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

---

<sup>23</sup> BSG v. 06.04.2011, B 4 AS 12/10 R

- 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. Bei der Angemessenheitsprüfung ist ein konkret-individueller Maßstab anzulegen. Die Angemessenheitsprüfung hat dabei getrennt von der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten zu erfolgen. Die tatsächlich anfallenden Kosten sind als angemessen anzusehen, soweit sie nicht einen Grenzwert überschreiten, der unangemessenes Heizen indiziert.<sup>24</sup>

#### 2.4.1 Nichtprüfungsgrenze

Die Einführung einer **Nichtprüfungsgrenze, unterhalb** derer die Angemessenheit im Einzelfall nicht geprüft werden muss, ist aber zulässig.

Die Nichtprüfungsgrenze im Landkreis Uckermark beträgt 1,35 €/m<sup>2</sup> (ohne Warmwasserbereitung). Somit gilt als grundsätzlich angemessen, wenn der Wert aus: maximal angemessener Wohnfläche x 1,35 € x 12 Monate im Jahr bei dezentraler Warmwassererzeugung nicht überschritten wird.

Bei zentraler Warmwassererzeugung ist der Bedarf für die Kosten für zentral bereitgestelltes Warmwasser zusätzlich zu berücksichtigen.

Ein Überschreiten des Wertes macht eine konkrete Einzelfallprüfung erforderlich.

Ist festgestellt worden, dass die Bruttokaltmiete der Wohnung insgesamt angemessen ist, so kann bei den Heizkosten im Hinblick auf eine unangemessene Wohnungsgröße nicht auf eine abstrakt angemessene Wohnungsgröße herabgekürzt werden. D. h.:

Liegen die Heizkosten noch innerhalb des Grenzwertes des Bundesweiten Heizspiegels, errechnet nach der Formel: (Grenzwert Bundesweiter Heizspiegel pro m<sup>2</sup> + Kosten für die Bereitstellung des Warmwassers bei zentraler Warmwassererzeugung) x maximal angemessene Wohnfläche, so gelten sie als angemessen.<sup>25</sup>

Bsp.: Eine in Angermünde lebende 3-Pers.-BG bewohnt eine 90 m<sup>2</sup> große Wohnung. Die Bruttokaltmiete beträgt 445 € (maßgebender Richtwert: 496 €), die Heizkosten (dezentrale Warmwasserbereitung) 100 €.

Zwar ist die Wohnfläche für 3 Personen zu groß, allerdings ist die Bruttokaltmiete angemessen.

Für die Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten ist auf die für einen 3-Personen-Haushalt maßgebende Wohnfläche, also 80 m<sup>2</sup>, abzustellen: 80 m<sup>2</sup> x 1,35 € = 108 €. Die Heizkosten in Höhe von 100 € liegen unter der Nichtprüfungsgrenze von 108 €, sind somit angemessen und werden in der tatsächlichen Höhe übernommen.

<sup>24</sup> BSG v. 02.07.2009, B 14 AS 33/08 R

<sup>25</sup> BSG v. 02.07.2009, B 14 AS 36/08 R

## 2.4.2 Überschreitung Nichtprüfungsgrenze – Einzelfallprüfung – Kostensenkungsverfahren

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

In dem Schreiben an den eLB soll über die Höhe der Überschreitung des Richtwertes (Nichtprüfungsgrenze) informiert 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 Heizung unangemessen sind

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

Bei der konkreten Prüfung, ob Besonderheiten vorliegen, müssen alle Lebensumstände des Leistungsberechtigten berücksichtigt werden.

Als mögliche Gründe für einen höheren Bedarf kommen persönliche und bauliche Kriterien in Betracht.

- a) Persönliche Kriterien (nicht abschließend):
  - Krankheit / Behinderung
  - spezielle Bedürfnisse der Bedarfsgemeinschaft (Kleinkinder, ggf. pflegebedürftige Personen)
  - längerer Aufenthalt nicht erwerbstätiger Leistungsberechtigter in der Wohnung im Vergleich zu Erwerbstätigen
- b) Bauliche Kriterien (nicht abschließend):
  - Art und Güte der Isolierung der Fenster
  - schlechte Wärmedämmung
  - Zustand/ Alter der Heizungsanlage

Liegen mindestens 2 oben genannte oder ähnliche Gründe vor, können die tatsächlichen Heizkosten bis zum **Grenzwert des Bundesweiten Heizspiegels** (Achtung: Der Bundesweite Heizspiegel enthält nur die Heizkosten ohne Warmwasser. Bei zentraler Warmwassererzeugung ist der Bedarf für die Kosten für zentral bereitgestelltes Warmwasser zusätzlich zu berücksichtigen.) berücksichtigt werden.

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 aF (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 ext-

rem hohe Heizkosten mit der angemessenen Wohnfläche (in Quadratmetern) geltend machen.

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 sein:

- Lage der Wohnung im Haus (bspw. wenige bis keine angrenzenden genutzten Nachbarwohnungen)
- Raumhöhe.

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

### Schritt 3: Kostensenkungsaufforderung

Mit der abschließenden Feststellung des Sachbearbeiters, dass die Kosten der Heizung nicht angemessen sind, beginnt die 6-Monatsfrist zu laufen und zwar auch dann, wenn es sich um Abschlagszahlungen handelt. Die Leistungsberechtigten müssen die Möglichkeit erhalten, ihr Heizverhalten zu ändern.

Die Aufforderung zur Kostensenkung ist ein Informationsschreiben, dem keine Verwaltungsaktqualität zukommt.<sup>26</sup>

In dem Schreiben soll den Leistungsberechtigten mitgeteilt werden:

- ein allgemeiner Hinweis auf die Unangemessenheit der Kosten
- welcher Verbrauch angemessen wäre
- dass die tatsächlichen Heizkosten nur noch für einen Zeitraum von ..... Monaten (in der Regel 6 Monate) übernommen werden

<sup>26</sup> BSG v. 27.02.2008, B 14/7b AS 70/06 R

- das nach diesem Übergangszeitraum nur noch die individuell angemessenen Heizkosten übernommen werden
- das eine künftige Übernahme von unangemessenen Nachforderungen aus der Heizkostenabrechnung nicht mehr möglich sein wird.

In der Kostensenkungsaufforderung wird das konkrete Datum angegeben, bis wann die Kosten in tatsächlicher Höhe übernommen werden.

Zur Fortwirkung der Kostensenkungsaufforderung bei einer kurzfristigen Leistungsunterbrechung unter Pkt. 2.2. (Schritt 3).

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 übernommen.

## 2.4.3 Zahlung von Heizkosten

### 2.4.3.1 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.

### 2.4.3.2 Einmalige Heizkosten

Einmalige Heizkosten sind im Monat der Beschaffung als Bedarf zu berücksichtigen.<sup>27</sup> 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.<sup>28</sup> Soweit für den Kauf noch Ratenzahlungen zu leisten sind, kommt höchstens eine Schuldenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II (Darlehen) in Betracht.<sup>29</sup>

#### 2.4.3.2.1 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.

<sup>27</sup> BSG v. 16.05.2007, B 7b AS 40/06 R

<sup>28</sup> BSG v. 19.09.2008, B 14 AS 54/07 R

<sup>29</sup> BSG v. 16.05.2007, B 7b AS 40/06 R

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.<sup>30</sup> Eine weitergehende Bevorratung (bis zu 12 Monate) kann nur dann sinnvoll sein, wenn ein Leistungsbezug über diesen Zeitraum auch hinreichend wahrscheinlich ist.

Die Prüfung der Angemessenheit erfolgt wie unter Punkt 2.4.2 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/m<sup>2</sup> und Jahr,
- Holz bis 54 kg/m<sup>2</sup> und Jahr bzw. 0,09 fm /m<sup>2</sup>; 0,12m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>; 0,12 rm/m<sup>2</sup> und Jahr,
- Heizöl bis 20 l/m<sup>2</sup> und Jahr,
- Flüssiggas bis 21 l/ m<sup>2</sup> und Jahr bzw. 10,85 kg/m<sup>2</sup> und Jahr,
- Erdgas bis 18 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> und Jahr bzw. 201 kWh/m<sup>2</sup> und Jahr,
- Strom bis 180 kWh/m<sup>2</sup> und Jahr.

In den Fällen, in denen die Angemessenheit nur für einen Teil des Jahres (Bewilligungszeitraum) 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

<sup>30</sup> BSG v. 16.05.2007, B 7b AS 40/06 R

Bsp.: Es sollen Heizkosten für den Bewilligungszeitraum vom 01.01.2011 bis 30.06.2011 bewilligt werden. Der individuell festgestellte, angemessene Jahresverbrauch einschließlich Kosten für die Warmwasserbereitung beträgt 910,44 € (hier eine Person, Grenzwert Bundesweiter Heizspiegel für Erdgas bei einer Gebäudefläche von 100 – 250 m<sup>2</sup>: 50 m<sup>2</sup> x 16,20 € = 810,00 € + Aufwendungen für Warmwasser bei zentraler Warmwassererzeugung: 8,37 € x 12 Monate = 100,44 €).

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 910,44 € sind 530,79 €.

#### **2.4.3.2 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 während eines Bewilligungszeitraums.

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.

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: 14.01.2011, 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: 530,79 € (Berechnung siehe voriges Bsp.)
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 (530,79 € - 240,00 = 290,79 €)

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: 910,44 €)
2. Bedarf Heizkosten für Januar bis April: 482,53 € (910,44 : 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 (482,53 € - 160 € = 322,53 €)

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

### 2.4.3.3 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.<sup>31</sup>

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.

Eine Übernahme der Stromkosten zum Betrieb der Heizung kann im Rahmen der Heizkosten erfolgen. Werden die entstandenen Stromkosten zum Betrieb der Heizungsanlage nicht konkret nachgewiesen, wenn bspw. der Stromverbrauch der Heizungsanlage nicht gesondert mit einem (geeichten) 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.<sup>32</sup>

## 3. Eigenheime/ Eigentumswohnung

### 3.1 Allgemeines

Bei erwerbsfähigen Leistungsberechtigten, die ein selbst genutztes Eigenheim oder

<sup>31</sup> SG Neuruppin v. 18.11.2011, S 24 AS 1587/10 ER

<sup>32</sup> LSG Baden-Württemberg v. 25.03.2011, L 12 AS 2404/08

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.**<sup>33</sup>

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

### 3.2 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

<sup>33</sup> BSG v. 02.07.2009, B 14 AS 33/08 R

§ 7 Abs. 2 der Verordnung zur Durchführung des § 82 SGB XII entsprechend Anwendung.<sup>34</sup> 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,
- 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 Erhaltungsaufwandpauschale nach § 7 Abs. 2 S. 2 VO zu § 82 SGB XII, nicht in Betracht.<sup>35</sup> Weiterhin kommen nur Aufwendungen in Betracht, die zur Bewohnbarkeit der Immobilie notwendig sind. Es wird weder eine Wohnwertverbesserung noch eine Verkehrswertverbesserung finanziert.<sup>36</sup> Insoweit findet die entsprechende Heranziehung des § 7 VO zu § 82 SGB XII ihre Grenzen.

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

---

<sup>34</sup> BSG v. 15.04.2008, B 14 7b AS 34/06 R

<sup>35</sup> BSG v. 03.03.2009, B 4 AS 38/08 R

<sup>36</sup> LSG Berlin-Brandenburg v. 30.09.2010, L 29 AS 328/10

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

$$\begin{array}{l} \text{Tatsächliche Zinsen pro Jahr} \\ + \text{tatsächliche dauernde Lasten pro Jahr} \\ \hline \text{tatsächliche Hauslasten : 12} \end{array} < \begin{array}{l} \text{angemessene Nettokaltmiete} \\ + \text{Prod. aus max. Wohnfl. x 1,30 € (BK)} \\ \hline \text{max. angemessene Bruttokaltmiete} \end{array}$$

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.

### 3.2.1 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. Nicht berücksichtigungsfähig sind Schuldzinsen bei Darlehen für Modernisierungsmaßnahmen.

Diesen Maßnahmen ist gemein, dass sie auf eine Wertverbesserung des Wohneigentums gerichtet sind, für die die Allgemeinheit nicht aufzukommen hat. Für die Fallbearbeitung bedeutet dies, dass neben der Prüfung der jeweils aktuellen Darlehenskontoauszüge auch eine Prüfung dahingehend zu erfolgen hat, wie die Darlehen verwendet wurden. Der eLB hat sich dazu zu erklären und geeignete Verwendungsnachweise (z. B. Darlehensvertrag, Darlehensantrag, Rechnungen) vorzulegen.

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).

#### 3.2.1.1 Angemessene Schuldzinsen Eigenheim/ Eigentumswohnung

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

#### 3.2.2 Tilgungsbeträge

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

Ausnahmsweise 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.<sup>37</sup>

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.<sup>38</sup>

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.

### **3.2.3 Abfallbeseitigungsgebühren**

Die Angemessenheit der Abfallbeseitigungsgebühren wird an folgenden Faktoren geprüft:

- an der Anzahl der gemeldeten Personen,

<sup>37</sup> BSG v. 18.06.2008, B 14/11b AS 67/06 R

<sup>38</sup> BSG v. 07.07.2011, B 14 AS 79/10 R

- 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.

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 (zurzeit 29,80 €) 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.

### **3.2.4 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.<sup>39</sup>

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.

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 würde 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 Vollstre-

<sup>39</sup> BSG v. 24.02.2011, B 14 AS 61/10 R

ckungsaufschub) 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.<sup>40</sup>

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 Trinkwasserver- 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

### **3.3 Erhaltungsaufwand § 22 Abs. 2 SGB II**

Der Erhaltungsaufwand umfasst unterkunftsrechtlich gleichermaßen sowohl die Instandhaltung als auch die Instandsetzung (Reparatur).

Aufwendungen für die Instandhaltung und Reparatur von selbst bewohntem Wohneigentum können berücksichtigungsfähige Unterkunftskosten sein, wenn sie tatsächlich anfallen.

Die Regelung des § 22 Abs. 2 SGB II bezieht sich auf selbst genutztes Eigentum i. S. d. § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II, in der Regel aber nur auf selbstgenutzte Eigenheime. 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.

Berücksichtigungsfähig sind nur unabweisbare tatsächliche Aufwendungen für eine Instandsetzung oder Instandhaltung, soweit diese nicht zu einer Verbesserung des Standards des selbstgenutzten Eigenheims führen und sie angemessen sind. Unabweisbar sind dabei nur zeitlich besonders dringliche Aufwendungen, die absolut unerlässlich sind.

Die mögliche Übernahme von Erhaltungsaufwendungen im Rahmen der Kosten der Unterkunft und Heizung gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II soll nur gewährleisten, dass

<sup>40</sup> LSG Sachsen-Anhalt v. 26.08.2010 - L 5 AS 113/07

die Benutzung des Wohneigentums nicht an den fehlenden Mitteln für die üblichen Reparaturen scheitert, so dass nur angemessene Kosten für die Wiederherstellung eines ursprünglichen Wohnstandards zu übernehmen sind. 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.<sup>41</sup>

Zum Erhaltungsaufwand zählen also 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.

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

Eine Absenkung des Wohnstandards ist hingegen ohne erstattungsfähige Erhaltungsarbeiten hinzunehmen, solange der für Leistungsberechtigte nach dem SGB II genügende einfache, ein menschenwürdiges Leben sicherstellende Ausstattungsstandard gewahrt bleibt.

Bei der Prüfung, ob es sich um ersatzfähige Erhaltungsaufwendungen handelt, müssen folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Angemessenheit des Wohneigentums und Dauer des Leistungsbezugs
- Abwägung mit dem öffentlichen Interesse
- Handelt es sich um angemessene Kosten der Wiederherstellung (War die Immobilie bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs erheblich sanierungs- bzw. reparaturbedürftig und die Kosten somit absehbar?)?
- Kosten der Wiederherstellung gegenüber dem Wert der Immobilie
- Sind weitere Kosten für Reparaturen und Instandsetzung voraussehbar (Ist also auf Grund des schlechten Zustandes des Wohneigentums auch künftig mit erheblichen Reparaturkosten zu rechnen?)?

Erhaltungsaufwand wird nur auf Antrag einer leistungsberechtigten Person gewährt. Eine Erhaltungspauschale wird nicht gezahlt.

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.

---

<sup>41</sup> Beschluss des LSG Berlin-Brandenburg v. 07.03.2011, L 29 AS 4/11 B ER



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.

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. Nur wenn die sonstigen Aufwendungen für die Unterkunft unterhalb der Mietobergrenze liegen, kommt die Gewährung eines Zuschusses überhaupt in Betracht.

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

Die Gewährung eines Zuschusses ist wiederum Voraussetzung für ein ergänzendes Darlehen nach § 22 Abs. 2 S. 2 SGB II. Dieses ergänzende Darlehen „kann“ (Ermessen) erbracht werden, wenn die Aufwendungen den angemessenen Umfang gemäß § 22 Abs. 2 S. 1 SGB II übersteigen.

Mit § 42 a SGB II wurde eine zentrale Darlehensvorschrift geschaffen. Darlehen können nur an hilfebedürftige Personen vergeben werden, bei denen kein Barvermögen vorhanden ist. Das sind die Grundfreibeträge nach § 12 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 und 1a SGB II sowie für notwendige Anschaffungen in Höhe von 750 € (§ 12 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 SGB II), da ihnen dieses Vermögen gerade deshalb belassen wird, um besondere Bedarfe zu decken und notwendige Anschaffungen zu tätigen. Liegt solches Barvermögen vor, kann kein Darlehen gewährt werden (kein Ermessen).

Sind allerdings die Hauslasten bereits unangemessen, kommt für die Instandhaltungsmaßnahme auch ein Darlehen nach § 22 Abs. 2 S. 2 nicht in Betracht.

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).

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 niedriger als die 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 €  $(300 \text{ €} - 100 \text{ €}) \times 12 = 2.400 \text{ €}$ . Für die verbleibenden 3.600 € kann der eLB gegebenenfalls ein Darlehen nach § 22 Abs. 2 S. 2 SGB II erhalten.

### 3.4 Heizkosten

Für die Heizkosten gelten die Ausführungen zu Mietwohnungen (Pkt. 2.4) 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.

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 m<sup>2</sup> von 5° C - 10° C aus, könnten ca. 45% der angemessenen Heizkosten ausreichend sein.

Handlungsspielraum besteht auch, wenn erwerbsfähige Leistungsberechtigte mit Wohneigentum zwar höhere Heizkosten haben, die Kosten für Unterkunft und Heizung insgesamt aber angemessen sind. 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.

## 3.5 Freies Wohnrecht und Nießbrauch

### 3.5.1 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:

- LB ist Inhaber eines freien Wohnrechts, gesonderte Vereinbarungen wurden nicht getroffen, er/sie trägt nachweislich die eigenen Verbrauchskosten, diese können jedoch nicht verbrauchsgenau (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:

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.

### **3.5.2 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.<sup>42</sup>

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

## **4. Sonderfälle**

### **4.1 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.<sup>43</sup>

### **4.2 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.

<sup>42</sup> LSG BB vom 05.02.2008 – L 26 B 2321/07 AS ER

<sup>43</sup> BSG v. 07.05.2009, B 14 AS 14/08 R

Wenn es sich beim Untermietverhältnis um eine Inklusivmiete (also einschließlich Haushaltsenergie) handelt, kann der in der Regelleistung enthaltene Anteil für Haushaltsenergie von den Unterkunftskosten abgezogen werden.<sup>44</sup>

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

### **4.3 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, ist ein Abzug von den Kosten der Unterkunft für Kosten der Haushaltsenergie nur insoweit zulässig, als diese bereits im Regelbedarf enthalten sind.

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

### **4.4 Wohnwagen/Wohnmobil<sup>45</sup>**

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.

### **4.5 Wohngemeinschaft**

Die Bildung einer Wohngemeinschaft hat im Allgemeinen das Ziel, die Kosten zu senken. Beim Zusammenleben in einer reinen „Wohngemeinschaft“, die keine Be-

<sup>44</sup> BSG v. 27.02.2008, B 14/7b AS 64/06 R

<sup>45</sup> BSG v. 17.06.2010, B 14 AS 79/09 R

darfsgemeinschaft nach § 7 Abs. 3 SGB II darstellt, stehen allein stehenden Leistungsberechtigten von Wohngemeinschaften die üblichen Mietrichtwerte zu, die für Alleinstehende als angemessen gelten.

#### **4.6 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.

#### **4.7 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 weiteres 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.

### **5. Renovierungskosten/ Schönheitsreparaturen**

Zu unterscheiden ist zwischen:

- Einzugsrenovierungskosten,
- Schönheitsreparaturen,
- Auszugsrenovierungskosten.

#### **5.1 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 Herstel-

lung 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.<sup>46</sup> Hierzu gehört auch im unteren Wohnungssegment eine Ausstattung der Wohnung mit einem einfachen Wand- und Fußbodenoberbelag. Wird eine Wohnung ohne derartige Ausstattungsmerkmale übergeben, ist die Einzugsrenovierung im Regelfall als zur Herstellung dieser Ausstattung objektiv erforderlich anzusehen.<sup>47</sup>

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).<sup>48</sup>

## 5.2 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.<sup>49</sup>

<sup>46</sup> BSG v. 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R

<sup>47</sup> BSG v. 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R

<sup>48</sup> BSG v. 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R

<sup>49</sup> BSG v. 19.03.2008, B 11b AS 31/06 R

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.

### **5.2.1 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 Tape-stück oder Gips ohne weiteres selbst von einem Leistungsempfänger erledigt werden können.

### **5.2.2 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.

### **5.2.3 Reparatur bzw. Instandhaltung**

Zu den Kosten für „Reparatur“ bzw. „Instandhaltung“ zählen speziell solche Aufwendungen, die in einer Mietwohnung üblicherweise auch außerhalb von Schönheitsreparaturen anfallen.<sup>50</sup>

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.

<sup>50</sup> BSG v. 19.03.2008, B 11b AS 31/06 R



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.

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.

#### 5.2.4 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.

#### 5.3 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
<b>Einzugsrenovierung</b>	§ 22 Abs. 1 SGB II	Bewilligung soweit angemessen	i. d. R. aufnehmender Träger
<b>kleinere Schönheitsreparaturen</b>	§ 20 SGB II	keine Bewilligung, da bereits im Regelbedarf enthalten	zuständiger Träger zum Zeitpunkt der Entstehung des Bedarfs
<b>größere Schönheitsreparaturen</b>	§ 22 Abs. 1 SGB II	Bewilligung, wenn mietvertraglich wirksam vereinbart	zuständiger Träger zum Zeitpunkt der Entstehung des Bedarfs
<b>Auszugsrenovierung</b>	§ 22 Abs. 1 SGB II	Bewilligung, wenn mietvertraglich wirksam vereinbart	i. d. R. abgebender Träger

## 5.4 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> maximal 300 €,
- für eine Wohnung bis 65 m<sup>2</sup> maximal 390 €,
- für eine Wohnung bis 80 m<sup>2</sup> maximal 480 €,
- für eine Wohnung bis 90 m<sup>2</sup> maximal 540 €. <sup>51</sup>

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.

---

<sup>51</sup> in Anlehnung an BSG v. 16.12.2008, B 4 AS 49/07

## **6. Umzug – Zusicherung**

### **6. 1 Umzug einer erwerbsfähigen leistungsberechtigten Person über 25 Jahre**

#### **6.1.1 Allgemeines**

Vor der Anmietung einer Wohnung soll die erwerbsfähige leistungsberechtigte Person die Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Wohnung einholen. Für die Erteilung der Zusicherung ist der bisherige örtliche kommunale Träger zuständig, für die Anerkennung einer Mietkaution hingegen der kommunale Träger der neuen Unterkunft. Der örtlich kommunale Träger des Zuzugortes ist am Verwaltungsverfahren zu beteiligen.

Bei der Zusicherung ist darauf zu achten, was konkret zugesichert wird. Mögliche Zusicherungen sind:

- Übernahme der Kosten der neuen Unterkunft
- Mietkaution
- notwendige Umzugskosten
- notwendige Wohnungsbeschaffungskosten

Mit der Zusicherung der Übernahme der Kosten der neuen Unterkunft ist nicht zwangsläufig die Zusicherung weiterer Kosten, wie z.B. Umzugskosten, verbunden. Die Zusicherung zu den Umzugskosten nach § 22 Abs. 6 SGB II setzt nicht die Zusicherung zur neuen Unterkunft nach § 22 Abs. 4 SGB II voraus. Folglich führt eine erteilte Zusicherung nicht auch gleich zur Erteilung der übrigen Zusicherungen.

#### **6.1.2 Zusicherung nach § 22 Abs. 4 und Abs. 6 SGB II**

##### **6.1.2.1 Zusicherung zur neuen Unterkunft (§ 22 Abs. 4 SGB II)**

Der § 22 Abs. 4 S. 1 SGB II bestimmt keine zwingbare Verpflichtung der leistungsberechtigten Person, sondern eine Obliegenheit. Verzichtet die leistungsberechtigte Person darauf vor dem Umzug eine Zusicherung einzuholen, trägt diese das Risiko selbst, dass im Falle der Unangemessenheit der neuen Wohnung oder im Falle der Nichterforderlichkeit des Umzugs nicht die gesamten Wohnkosten berücksichtigt werden.

Voraussetzung der Zusicherung ist:

- ein vorheriger Antrag

Die Zusicherung ist vor Abschluss des Vertrages über eine neue Unterkunft zu beantragen.

- die Erforderlichkeit eines Umzugs
- Angemessenheit des neuen Wohnraums

Die Erteilung der Zusicherung erfordert ein konkretes Wohnungsangebot durch die leistungsberechtigte Person. Die künftigen Unterkunftskosten müssen bereits der Höhe nach bestimmt sein.

### 6.1.2.2 Rechtsfolge

- Liegt eine Zusicherung zum Umzug vor, sind die zugesicherten Kosten der Unterkunft zu übernehmen.
- Zusicherung ist mangels Erforderlichkeit nicht erteilt worden
  - innerhalb des Vergleichsraums: Prüfung § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II; Übernahme der bisherigen angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung
  - außerhalb des Vergleichsraums: keine Anwendung des § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II; Prüfung nach § 22 Abs. 1 S. 1 und S. 3 SGB II
- Ist die Zusicherung mangels Angemessenheit nicht erteilt worden, liegt i.d.R. kein Bestandsschutz nach § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II vor, da die leistungsberechtigte Person Kenntnis von der Unangemessenheit hatte. Damit erfolgt nur die Übernahme der angemessenen Kosten.
- Der Umzug erfolgte ohne Zusicherung, der Umzug ist erforderlich, die Kosten der Unterkunft und Heizung sind unangemessen. Es ist ein Bestandsschutz nach § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II zu prüfen, d.h. es ist zu prüfen ob das Kostensenkungsverfahren eingeleitet wird.
- Der Umzug erfolgte ohne Zusicherung, der Umzug ist nicht erforderlich und die Kosten der Unterkunft und Heizung erhöhen sich.
  - innerhalb des Vergleichsraums: Prüfung § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II; Übernahme der bisherigen angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung
  - außerhalb des Vergleichsraums: keine Anwendung des § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II; Prüfung nach § 22 Abs. 1 S. 1 und S. 3 SGB II, d.h. Übernahme der tatsächlichen Kosten oder Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens

### 6.1.2.3 Zusicherung zur Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten und Mietkaution (§ 22 Abs. 6 SGB II)

Die Übernahme von, mit einem Wohnungswechsel verbunden, Transaktionskosten werden in § 22 Abs. 6 SGB II geregelt. Voraussetzung ist zum einen, dass es sich um Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten und Mietkaution handelt und zum anderen, dass deren Übernahme zugesichert worden ist. Die Zusicherung ist damit Anspruchsvoraussetzung. Bei der Prüfung der Erteilung der Zusicherung ist die Angemessenheit der anfallenden Kosten zu prüfen.

Nach dem Wortlaut des § 22 Abs. 6 S. 1 SGB II steht die Erbringung dieser Leistungen im Ermessen des Leistungsträgers und ist von der vorherigen Zusicherung abhängig. Ist eine Zusicherung erteilt worden, ist die Übernahme der Kosten zwingend.

Eine Zusicherung ist bei dem Vorliegen der Voraussetzungen des § 22 Abs. 6 S. 2 SGB II zwingend, es besteht in diesem Fall kein Ermessen.

## **6.2 Eigener Wohnraum für Personen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres und Übernahme der damit verbundenen Kosten**

### **6.2.1 Allgemeines**

Nach § 22 Abs. 5 S. 1 SGB II werden für Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und umziehen, Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur erbracht, wenn der kommunale Träger vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft den Umzug zugesichert hat.

Bis zum 31.03.2006 bestimmte die Einholung der Zusicherung durch den jungen Volljährigen beim zuständigen Leistungsträger keine Verpflichtung des erwerbsfähigen Hilfebedürftigen, sondern lediglich eine Obliegenheit („soll“).

Die Zusicherung nach § 22 Abs. 5 S. 1 SGB II liegt im Ermessen des kommunalen Trägers. Diese erfasst die sonstigen Fälle, die nicht unter die Zusicherung nach § 22 Abs. 5 S. 2 SGB II fallen. Bei der Ermessensentscheidung ist grundsätzlich ein konkretes Wohnungsangebot zu fordern.

### **6.2.2 Voraussetzungen der Zusicherung nach § 22 Abs. 5 SGB II (Erforderlichkeit)**

Die Absätze 4 (Angemessenheit) und 5 (Erforderlichkeit) des § 22 SGB II gelten nebeneinander. Andernfalls würde bei der Erteilung der Zusicherung die Angemessenheit außer Betracht bleiben. Die Erforderlichkeit des Umzugs ist nach Abs. 5 zu beurteilen. Für den „Zusicherungsteil“ nach Abs. 5 ist das Vorliegen eines konkreten Wohnungsangebots nicht erforderlich, soweit lediglich die Zusicherung nach § 22 Abs. 5 S. 2 SGB II zu prüfen ist.

Der kommunale Träger ist zu Zustimmung verpflichtet (keine Ermessen) wenn,

#### **Nummer 1**

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

Schwerwiegende soziale Gründe sind Gründe, die sich aus dem sozialen Umfeld des Betroffenen ergeben und die es als unzumutbar erscheinen lassen, den Betroffenen in seinem jetzigen persönlichen Wohnumfeld zu belassen. Die Gründe müssen jedoch schwerwiegend sein, d.h. nicht jede Störung im sozialen Umfeld des Betroffenen reicht für sich genommen aus. Vielmehr muss die Störung der Intensität nach so gravierend sein, dass ein Verweis des eLB auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils für diesen in besonders hohem Maße als unzumutbar erscheint, vgl. insoweit § 64 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 SGB III. Dies wird in der Regel dann der Fall sein, wenn es sich um eine dauerhaft gestörte Eltern-Kind-Beziehung handelt (z.B. körperliches, geistiges oder seelisches Wohl des Jugendlichen ist durch die Eltern oder deren Umfeld gefährdet, etwa durch Alkohol, Drogen, Prostitution, etc.) Die Beurteilung dessen kann sich jedoch nur aus der Berücksichtigung der Umstände des konkreten Einzelfalles ergeben.

Derartige Einzelfallumstände können beispielsweise sein:

- zerrüttete Verhältnisse in der Haushaltsgemeinschaft / Bedarfsgemeinschaft infolge Alkoholismus, Drogen, Prostitution, etc.
- häusliche Gewalt in starker Ausprägung (nicht jede häusliche Gewalt reicht)
- schwere Krankheit oder Behinderung (zum Bsp.: jetzige Wohnung ist nicht rollstuhlgerecht)
- schwangere eLB / junge Mutter, die aufgrund begrenzter Räumlichkeiten nicht in der elterlichen Wohnung verbleiben kann (grundsätzlich begründet jedoch die Geburt eines Kindes keinen Anspruch auf eigenen Wohnraum)
- drohende Obdachlosigkeit
- psychologische Gründe (Trennung / Scheidung)
- weitere in der Person des Hilfesuchenden liegende Umstände (Hilfesuchender, der Opfer einer in der Wohnung verübten Straftat wurde)

Diese Aufzählung ist nicht abschließend. Erfasst werden alle diejenigen Umstände, die über den so genannten Normalfall hinausgehen.

### **Nummer 2**

- der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder

### **Nummer 3**

- ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

Der § 22 Abs. 5 S. 2 Nr. 3 SGB II bezieht sich auf alle diejenigen Gründe, die vom schwerwiegenden sozialen Grund nach Nr. 1 noch nicht erfasst sind und ist somit eine Auffangklausel.

Die jeweilige Einzelfallentscheidung ist durch den Sachbearbeiter aktenkundig zu machen und ausführlich zu begründen. Die Entscheidung ist dem Geschäftsstellenleiter oder Hauptsachbearbeiter zur Kontrolle vorzulegen. Die Details des Kontrollverfahrens sind geschäftsstellenintern zu regeln.

Der Antrag auf Zusicherung nach § 22 Abs. 5 SGB II ist mit einem Antrag nach § 22 Abs. 4 SGB II zu verbinden. Legt der junge Leistungsberechtigte ein konkretes Angebot vor, ist eine Entscheidung auch über die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nach dem Umzug zu treffen und der Leistungsberechtigte ggf. zu beraten. D.h., die Angemessenheit ist keine Anspruchsvoraussetzung. Dennoch sollte die Angemessenheit nach Möglichkeit abgeprüft werden, indem darauf hingewirkt wird, dass ein konkretes Wohnungsangebot vorgelegt wird. Wird vom jungen Leistungsberechtigten ein konkretes Wohnungsangebot nicht beigebracht, ist wie folgt zu verfahren:

#### **6.2.3 Angemessenheit (§ 22 Abs. 4 SGB II)**

Der Antrag auf Zusicherung nach § 22 Abs. 5 SGB II ist mit einem Antrag nach § 22 Abs. 4 SGB II zu verbinden. Legt der junge Leistungsberechtigte ein konkretes An-

gebot vor, ist eine Entscheidung auch über die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nach dem Umzug zu treffen und der Leistungsberechtigte ggf. zu beraten. D.h., die Angemessenheit ist keine Anspruchsvoraussetzung. Dennoch sollte die Angemessenheit nach Möglichkeit abgeprüft werden, indem darauf hingewirkt wird, dass ein konkretes Wohnungsangebot vorgelegt wird.

#### **6.2.4 Absehen vom Erfordernis der Zusicherung**

Vom Erfordernis der Zusicherung kann unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 5 S. 3 SGB II abgesehen werden, wenn es der oder dem Betroffenen unter 25 Jährigen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen.

Dies dürfte lediglich in den Fällen anzunehmen sein, in denen aufgrund der besonderen Dringlichkeit des Auszuges die vorherige Einholung der Zusicherung nicht oder nicht rechtzeitig möglich ist. Bei dieser Prüfung ist ein sehr enger Maßstab anzulegen, so dass nur in wenigen begründeten Einzelfällen von einer Einholung der Zusicherung abgesehen werden kann.

- begründeter Einzelfall bspw.:
  - der betroffene Jugendliche ist häuslicher Gewalt ausgesetzt ist bzw. Opfer einer Straftat geworden
  - drohende Obdachlosigkeit infolge eines Verweises des Jugendlichen aus der elterlichen Wohnung

Das Absehen von der vorherigen Einholung der Zusicherung könnte allenfalls damit begründet sein, dass die Entscheidung über die Zusicherung beim Leistungsträger nicht in einem angemessenen Zeitrahmen erfolgt. Deshalb sollte der Sachbearbeiter hier bestrebt sein, im Einzelfall die Entscheidung bezüglich der Zusicherung in einem der Situation des eLB angemessenen Zeitraum möglichst kurzfristig zu treffen.

Eine vorherige Zusicherung ist, mangels Erstauszug, bei Fremdunterbringung nicht erforderlich. Diese Gruppen bilden Sonderfälle.

- Bsp. für Fremdunterbringung:
  - Unterbringung für Mutter und Kind (§ 19 SGB VIII)
  - Vollzeitpflege für Minderjährige und Volljährige ( § 33 SGB VIII)
  - Heimerziehung (§ 34 SGB VIII)
  - Intensive sozialpädagogische Einzelbetreuung (§ 35 SGB VIII)
  - Entlassung aus der Haft

#### **6.2.5. Folgen bei Auszug / Umzug bei fehlender Zusicherung**

Ziehen junge Erwachsene, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, ohne Zustimmung des Leistungsträgers aus, gehören sie nicht mehr zur BG der Eltern, da sie nicht mehr mit ihnen in einem gemeinsamen Haushalt leben.

Bei der Höhe des Regelbedarfes werden sie allerdings so behandelt, als wenn sie weiterhin eine BG mit Ihren Eltern bilden würden.

Bei nicht vorliegender Zustimmung und vollzogenem Umzug bekommt der Betroffene den verminderten Regelbedarf i.H.v. 80 % bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres.

Ebenfalls hat die fehlende Zusicherung des Leistungsträgers zum Umzug (wenn keine Ausnahme nach § 22 Abs. 5 S. 3 SGB II greift) nunmehr nach § 22 Abs. 5 S. 1 SGB II den Verlust des Anspruchs auf Übernahme jeglicher Kosten für Unterkunft und Heizung zur Folge. Auch die Übernahme von Mietschulden ist ausgeschlossen. Schließlich besteht gemäß § 24 Abs. 6 SGB II in diesem Fall auch kein Anspruch auf die Erstaussstattung für die neu bezogene Wohnung mehr.

Das Auszugs- und Umzugsverbot des § 22 Abs. 5 S. 1 SGB II gilt nicht für Personen, die vor dem 17.02.06 bereits aus dem Haushalt der Eltern ausgezogen waren.

## 6.2.6 Kostenübernahme für eine neu zu beziehende Wohnung

### 6.2.6.1. Auszug ohne Einholung der Zusicherung des Leistungsträgers und ohne Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes nach § 22 Abs. 5 SGB II

- keine Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung, § 22 Abs. 5 S.1 SGB II
- keine Übernahme der Kosten für die Erstaussstattung der Wohnung, § 24 Abs. 6 SGB II
- keine Übernahme von Mietschulden, § 22 Abs. 5 S.1 SGB II i.V.m. § 22 Abs. 8 S. 1 SGB II

### 6.2.6.2. Auszug nach Einholung der Zusicherung des Leistungsträgers

- Bedarfe für Kosten der Unterkunft und Heizung werden übernommen.
- Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen, Umzugskosten, können nach vorheriger Zusicherung des Leistungsträgers übernommen werden, § 22 Abs. 6 S. 1 SGB II.
- **Mietkautionen** sollen grundsätzlich **als Darlehen** erbracht werden (§ 22 Abs. 6 S. 3 SGB II), da sich aus der Natur der Mietkaution ergibt, dass diese im Regelfall an den Mieter zurückfließt.  
 ⇒ **Achtung:** im LK UM gilt vorrangig das Verfahren der Erteilung einer Sicherheitsgarantie
- Kosten für die **Erstaussstattung der Wohnung einschließlich Haushaltsgeräten** werden gemäß § 24 Abs. 3 S.1 Nr. 1 SGB II gesondert erbracht. Schulden können nach § 22 Abs. 8 S. 1 SGB II übernommen werden, sofern auch Kosten für Unterkunft und Heizung gezahlt werden und dies zur Unterkunftssicherung oder Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist.
- Schulden sollen übernommen werden, wenn Wohnungslosigkeit einzutreten droht, § 22 Abs. 5 S. 2 SGB II

## 7. Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten und Mietkaution/ Genossenschaftsanteile

§ 22 Abs. 6 SGB II regelt die Übernahme der sogenannten Transaktionskosten, also der Kosten, die durch den Wechsel einer Wohnung entstehen. Bei der Übernahme dieser Kosten handelt es sich um ergänzende Leistungen im Hinblick auf den Bedarf des Wohnens. Im Unterschied zu den Kosten der Unterkunft und Heizung steht die



Erbringung dieser Leistungen im Ermessen des Grundsicherungsträgers und ist von der **vorherigen Zusicherung** abhängig.

### 7.1 Wohnungsbeschaffungskosten

Zu den Wohnungsbeschaffungskosten zählen Aufwendungen, die mit dem Finden und der Anmietung einer Wohnung verbunden sind. Unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit kommt nur die Übernahme von nicht abweisbaren und notwendigen Kosten in Betracht. Zu den Wohnungsbeschaffungskosten gehören

z. B.:

#### Wohnungsanzeigen

- nur in seltenen Fällen notwendig, da in der Regel eine Suche über das Auswerten von Zeitungen und Internetangeboten erfolgen kann

#### Maklergebühren

- Die Übernahme von Maklergebühren ist als absolute Ausnahme zu sehen. Sie kommt nur in Betracht, wenn auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt keine Wohnungen zur Verfügung stehen, die ohne Provision angemietet werden können. Eine Wohnungsanmietung über die Einschaltung eines Maklers ist im Landkreis Uckermark nicht notwendig. Maklergebühren für Wohnungen sind also im Landkreis Uckermark vermeidbar und daher nicht zu übernehmen.

#### Doppelte Mietkosten

- Wenn bei einem notwendigen Wohnungswechsel die Mietzeiträume wegen Kündigungsfristen oder notwendiger Renovierungsarbeiten nicht nahtlos aufeinander abgestimmt werden können und somit doppelte Mietaufwendungen („Überschneidungskosten“) unabwendbar sind, ist eine Übernahme möglich. Die Beratungen beim Umzug sind unter Beachtung der bestehenden mietvertraglichen Verpflichtungen zu gestalten. Die Unvermeidbarkeit der doppelten Mietkosten ist in einer Einzelfallentscheidung zu begründen.

### 7.2 Umzugskosten

Gemäß § 22 Abs. 6 SGB II können Umzugskosten bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger übernommen werden. Sie sollen übernommen werden, wenn der Umzug durch den Sozialleistungsträger veranlasst oder die Zusicherung (SGB II) zu einem notwendigen Umzug in angemessenen Wohnraum erteilt wurde.

Die Übernahme einzelner Kosten steht im pflichtgemäßen Ermessen des Sozialleistungsträgers.

Der Anspruch auf Übernahme der Umzugskosten beschränkt sich auf die notwendigen angemessenen Kosten. Der Umzug ist grundsätzlich selbst durchzuführen (Hilfe zur Selbsthilfe). Ist Selbsthilfe z. B. aus gesundheitlichen Gründen, wegen Alters, Krankheit oder Behinderung nicht möglich oder nicht zumutbar, können Kosten, die durch eine Beauftragung einer Umzugsfirma entstehen, übernommen werden. Vor

dem Umzug sind in der Regel vom eLB 2 Kostenvoranschläge von verschiedenen Umzugsfirmen einzuholen.

Der Leistungsträger kann den eLB auf das günstigste Angebot verweisen. Als notwendige Umzugskosten zu übernehmen sind insbesondere Aufwendungen für einen Transportwagen, Kraftstoffkosten und die üblichen Kosten für die Versorgung der Mithelfer (vgl. Münder, 2. Aufl. § 22, Rn. 102).

Hier kann:

- für den Umzug eines 1-Personenhaushalts ein Betrag von 10 €,
- für den Umzug eines Mehrpersonenhaushalts bis zu 3 Personen ein Betrag von 15 €,
- und für den Umzug eines Mehrpersonenhaushalts ab 4 Personen ein Betrag von 20 € als Aufwendungen für die Mithelfer (als Gesamtaufwand - nicht pro Person) gewährt werden.

An Kraftstoffkosten sind  $0,20 \text{ €} \times \text{einfache Entfernung zwischen den Wohnungen} \times \text{notwendige Fahrten}$  erstattungsfähig.

Die kostenlose Beschaffung von Kartons im Einzelhandel für den Umzug ist zumutbar und nicht sozial stigmatisierend.<sup>52</sup> Soweit möglich und zumutbar kann der Sozialleistungsträger den eLB auf Selbsthilfeleistungen verweisen, z. B. Einpacken der Möbel und Transport des Umzugsgutes mit unentgeltlichen Helfern aus dem Familien- und Freundeskreis im eigenen Auto oder mit einem Mietwagen. Unzulässig ist das Festsetzen einer Pauschale.

### 7.3 Mietkaution und Genossenschaftsanteile

Genossenschaftsanteile sind Pflichtanteile an einer Wohnungsbaugenossenschaft, die vom erwerbsfähigen Leistungsberechtigten (Mieter) bei Anmietung einer Genossenschaftswohnung erworben werden müssen. Sie stellen einer Kautions vergleichbare Kosten dar. Die Anteile haben vornehmlich die Qualität einer Sicherungsleistung im Sinne einer Kautions gem. § 551 BGB. Für den Wohnungssuchenden macht es keinen Unterschied, ob die von ihm geforderte Sicherheitsleistung als Kautions oder als Geschäftsanteil bezeichnet wird.

**Mietkaution / Genossenschaftsanteile** können nur übernommen werden, wenn die Kosten der Unterkunft und Heizung der neu zu beziehenden Wohnung angemessen sind und keine adäquate „freie“ Wohnung (ohne Kautions / Genossenschaftsanteile) zur Verfügung steht.

Angemessen sind höchstens drei Nettokaltmieten (Kautions) oder bei Wohnungsgenossenschaften die satzungsgemäß zu zeichnenden Anteile in angemessener Höhe. Die Höhe der einzuzahlenden Genossenschaftsanteile wird von der Genossenschaft festgelegt und ist aus der Satzung der Genossenschaft ersichtlich. Eine Begrenzung auf 3 Monatsmieten gibt es nicht. Die zu zahlenden Genossenschaftsanteile können

<sup>52</sup> vgl. LSG NW vom 30.12.2005, L 19 B 105/05 AS

im Einzelfall wesentlich höher sein. Ein Nachweis ist vom Antragsteller anzufordern und zur Akte zu nehmen.

### **7.3.1 Mietkaution / Vorrangige Vereinbarung einer Sicherheitsgarantie**

Liegt die grundsätzliche Zustimmung des Sozialleistungsträgers zu einem Umzug vor und sieht der neue Mietvertrag des eLB eine Mietkaution vor, hat die Vereinbarung einer Sicherheitsgarantie mit dem eLB und dem zukünftigen Vermieter anstelle einer Darlehensgewährung gemäß § 22 Abs. 6 SGB II Vorrang.

### **7.3.2 Verfahren bei Erteilung einer Sicherheitsgarantie**

Liegen die Voraussetzungen zur Übernahme der Wohnkosten der anzumietenden Wohnung des eLB vor und sieht der Mietvertrag die Hinterlegung einer Mietkaution vor, ist mit dem eLB (als Mieter) und dem Vermieter der Abschluss einer Sicherheitsgarantie herbeizuführen. Dabei ist im Vorfeld mit dem Vermieter zu klären, ob er mit der Erteilung einer Sicherheitsgarantie einverstanden wäre. In diesem Fall ist vom eLB kein Antrag auf Übernahme einer Mietkaution zu stellen.

Der eLB wird aufgefordert, unverzüglich ein Kautionskonto einzurichten, das mit einem Sperrvermerk zu Gunsten des Landkreises Uckermark zu versehen ist. Gleichzeitig erhält der Vermieter die Ausfertigungen mit der Bitte um Unterzeichnung seinerseits und Rückgabe jeweils eines Exemplars der Ausfertigung an den Landkreis und an den Mieter, sobald dieser die Einrichtung des Kautionskontos nachgewiesen hat. Hat der eLB ein Konto eingerichtet und der Vermieter die Erklärung unterzeichnet und zurückgesandt, ist zu gewährleisten, dass die festgelegte monatliche Rate von den Leistungen des eLB abgezweigt wird und auf das entsprechende Kautionskonto gelangt.

Endet der Leistungsbezug des eLB, bevor die Kautionsforderung angespart wurde, liegt dies im Risikobereich des Vermieters. Er kann die Fortführung der Ratenzahlung aus der Vereinbarung privatrechtlich von seinem Mieter verlangen und kann gegebenenfalls auf anderes Einkommen zurückgreifen. Jegliche Leistung des Jobcenter Uckermark scheidet in diesem Fall aus.

Endet das Wohnverhältnis, bevor die Kautionsforderung angespart wurde, ist zu prüfen, ob es offene Forderungen des Vermieters gegenüber dem Mieter gibt. Ist dies nicht der Fall, entfällt eine weitere Ratenzahlung. Decken die angesparten Summen die berechtigten Gegenforderungen des Vermieters, entfällt eine weitere Ratenzahlung. Liegt eine Unterdeckung vor, erfolgt die Ratenzahlung weiter bis zur vereinbarten Höhe. Über die Sicherheitsgarantie wird kein Bescheid erteilt.

### **7.3.3 Gewährung der Mietkaution / der Genossenschaftsanteile als Darlehen**

Gemäß § 22 Abs. 6 S. 3 SGB II sollen Mietkautionen als Darlehen gewährt werden. Bei der darlehensweisen Übernahme von Genossenschaftsanteilen ist bezüglich der Bewilligung als Darlehen wie bei den Kautionsübernahmen zu verfahren. Die Gewährung einer Sicherheitsgarantie ist vorrangig zu betrachten. Ein Darlehen wird nur vergeben, wenn kein Schonvermögen zur Selbsthilfe vorhanden ist (§ 42a Abs. 1 SGB II).

Die Gewährung eines Darlehens stellt einen Verwaltungsakt dar. Es ist am konkreten Fall eine Ermessensausübung unter Abwägung der jeweiligen Umstände vorzunehmen und aktenkundig zu dokumentieren.

Nimmt der erwerbsfähige Leistungsberechtigte das Angebot der Gewährung eines Darlehens nicht an, so braucht ihm die Hilfe nicht gewährt werden. Hierzu bedarf es einer schriftlichen Erklärung der nachfragenden Person bzw. des eLB.

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).

Der Darlehensbetrag wird auf ein auf den Namen des Darlehensnehmers eingerichtetes Sparkonto mit Sperrvermerk - zu Gunsten des Landkreises Uckermark - überwiesen.

Tabellarische Übersicht zu den Zuständigkeiten bei Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten, Mietkaution/Genossenschaftsanteile

allg. Wohnungsbeschaffungskosten	bisher örtlich zuständiger Träger
Mietkaution/ Genossenschaftsanteile	örtlich zuständiger Träger am Zuzugsort
Umzugskosten	bisher örtlich zuständiger Träger

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

In der Regel werden die Leistungen für die Kosten der Unterkunft und Heizung an den erwerbsfähigen Leistungsberechtigten gezahlt.

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.

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.

§ 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.

## 9. Mietschulden

Gemäß § 22 Abs. 8 SGB II können, sofern Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden, 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 vermieden 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 Ratenzahlung 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 01.10.2011 in Kraft.

## **11. Außerkraftsetzung**

Diese Arbeitsanweisung ersetzt die Arbeitsanweisung 06/2006 - Eigener Wohnraum für junge Volljährige bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres und Übernahme der damit verbundenen Kosten und die Arbeitsanweisung Angemessenheit der Kosten

der Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II und § 29 SGB XII im Landkreis Uckermark vom 01.05.2010 nur für das Jobcenter Uckermark.

gez. M. Steffen  
Leiter des Jobcenters