

## **Arbeitshinweise zu § 22 SGB II -**

### **Bedarf für Unterkunft und Heizung - 14. Änderung**

---

#### **Inhaltsverzeichnis**

1. Allgemeines
2. Rechtsgrundlagen
3. Definitionen
  - 3.1. Unterkunft und deren verschiedene Formen
  - 3.2. Mietkosten
4. Angemessenheit Bedarfe der Unterkunft
  - 4.1. Angemessene Wohnungsgröße
  - 4.2. Angemessener Mietpreis (Bruttokaltmiete)
  - 4.3. Verfahren zur Ermittlung der Angemessenheit
    - 4.3.1. Vergleich der tatsächlichen Miete mit dem Richtwert
    - 4.3.2. Besonderheiten des Einzelfalls
5. Aufteilung nach der Kopfanteilmethode
  - 5.1. Der Regelfall
  - 5.2. Ausnahmen
    - 5.2.1. Längere Abwesenheit eines Mitgliedes der Bedarfsgemeinschaft
    - 5.2.2. Vorliegen einer temporären Bedarfsgemeinschaft
    - 5.2.3. Sanktionen für ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft
    - 5.2.4. Keine Beteiligung an den Aufwendungen aus besonderen Gründen
    - 5.2.5. Bezug von Ausbildungsförderungsleistungen
    - 5.2.6. Wohngemeinschaften mit „Abrede“ zu Wohnkostenanteilen
    - 5.2.7. Wohngemeinschaften mit bindender vertraglicher Regelung
6. Sonderregelungen für Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben - § 22 Absatz 5 SGB II
7. Unterkunftskosten bei Mietwohnungen
  - 7.1. Anerkennung von Unterkunftskosten bei bereits bestehendem Mietvertrag
    - 7.1.1. Mitaufwand liegt unter dem Richtwert
    - 7.1.2. Mitaufwand liegt über dem Richtwert
8. Wirtschaftlichkeitsprüfung
9. Das Kostensenkungsverfahren
  - 9.1. Aufforderung zur Senkung der Kosten
  - 9.2. Regelhöchstdauer für Kostensenkungen
  - 9.3. Prüfung innerhalb des Kostensenkungsverfahrens
  - 9.4. Zumutbarkeitsprüfung zum Wohnungswchsel
  - 9.5. Übernahme der tatsächlichen (evtl. auch unangemessenen) Kosten der Unterkunft für einen angemessenen Zeitraum
10. Anerkennung von Aufwendungen der Unterkunft bei einem neu abzuschließenden Mietvertrag
  - 10.1. Grundlegendes bei Wohnungswchsel
  - 10.2. Zustimmung des Leistungsträgers

10.2.1. Übernahme angemessener Aufwendungen bei fehlender Zustimmung

10.2.2. Übernahme angemessener Aufwendungen bei erfolgter Zustimmung

10.2.3. Wohnungsbeschaffungs-/Umzugskosten

10.2.4. Mietkaution

10.2.5. Garagen und Stellplätze

10.2.6. Kabelanschlusskosten

10.2.7. Obligatorische Serviceleistungen

11. Renovierungskosten

11.1. Einzugsrenovierung

11.2. Auszugsrenovierung

11.3. Schönheitsreparaturen

11.4. Umfang der Leistungen

11.5. Verfahren und Höhe der zu bewilligenden Leistung - Angemessenheit

11.6. Beschädigung der Mietsache

11.7. Schlussrenovierung nach Tod

12. Unterkunftsbedarfe für selbstgenutztes Wohneigentum

13. Heizkosten

13.1. Allgemeines

13.1.1. Laufende Leistungen

13.1.2. Einmalige Leistungen

13.2. Angemessene Heizkosten

13.2.1. Angemessene Heizkosten als laufende Leistungen

13.2.2. Angemessene Heizkosten als einmalige Leistungen

13.2.3. Angemessene Kosten für die dezentrale Warmwasserbereitung

14. Prüfung der Angemessenheit nach Vorlage der Betriebskostenabrechnung

14.1. Unterjährige Abrechnung von Heizkosten

14.2. Unterjährige Abrechnung von Warmwasserkosten

15. Gutschriften und Nachforderungen bei Betriebskostenabrechnungen

15.1. Gutschriften

15.2. Nachforderungen

16. Mietschulden (z. B. auch Heizkostenschulden)

17. Unterkunftskosten in Asylbewerberheimen, Obdachlosenunterkünften und im Frauenhaus

17.1. Unterbringung in Asylbewerberheimen und Verbundwohnungen

17.1.1. Asylbewerber mit Leistungen gem. § 2 Abs. 1 Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)

17.1.2. Asylbewerber mit Leistungen gem. § 3 AsylbLG

17.2. Unterbringung in Obdachlosenunterkünften

17.2.1. Unterbringung im Obdachlosenhaus und in Wohngemeinschaften

17.2.2. Unterbringung in Wohnungen

17.3. Aufenthalt im Frauenhaus

18. Besonderheiten bei vorübergehendem Aufenthalt in Einrichtungen

19. Direktzahlung an andere Zahlungsempfänger

20. Abweichende Einzelfallentscheidungen

21. Inkrafttreten

## Arbeitshinweise zu § 22 SGB II -

### **Bedarf für Unterkunft und Heizung - 12. Änderung**

---

#### **1. Allgemeines**

Mit dieser Verwaltungsvorschrift soll sichergestellt werden, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des SGB II eine einheitliche Rechtsanwendung durch die Verwaltung erfolgt, insbesondere Ermessen gleichmäßig ausgeübt und Beurteilungsspielräume entsprechend dem Zweck der Rechtsvorschrift ausgefüllt werden. Dennoch ist zur korrekten Ausübung des Ermessens auch immer eine Einzelfallentscheidung erforderlich. Diese ist entsprechend zu begründen und zu dokumentieren.

#### **2. Rechtsgrundlage**

Gemäß § 22 SGB II werden Bedarfe für die Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, sofern diese angemessen sind.

#### **3. Definitionen**

##### **3.1. Unterkunft und deren verschiedene Formen**

**Unterkunft:** *Unterkunft* sind alle baulichen Anlagen oder Teile hiervon, welche geeignet sind, vor der Witterung zu schützen und einen Raum für Privatheit zu gewähren als auch die Möglichkeit der Unterbringung privater Gegenstände in Form von Kleidung und Mobiliar. Damit umfasst dieser Begriff nicht nur Wohnungen im üblichen Sinn, sondern ebenso Not- oder Obdachlosenunterkünfte, Frauenhäuser, Wohnmobile, Gartenlauben u. ä. zivil- und ordnungsrechtliche Belange bilden keinen Ausschlussgrund.

Eine Unterkunft ist dann nicht anzuerkennen, wenn die Nutzung als Wohnraum gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt, die die öffentliche Sicherheit und Ordnung bewahren sollen und auch dem Schutz der Allgemeinheit dienen. (LSG Berlin-Brandenburg vom 12.10.2007 L 19 B 1700/07 AS ER)

Übernahme  
der Bedarfe:

- nur für eine Unterkunft, nämlich, die wo sich der Lebensschwerpunkt befindet
- für die tatsächlich genutzte Unterkunft, wobei vorübergehende Aufenthalte in anderen Unterkünften nicht schädlich sind (zum Beispiel Krankenhausaufenthalt, Besuche)

**Wohnung:** Wohnung ist die Zusammenfassung mehrerer Räume, die von anderen Wohnungen oder Wohnräumen baulich getrennt sind und die in ihrer Gesamtheit alle für die Führung eines Haushalts notwendigen Einrichtungen, Ausstattungen und Räumlichkeiten umfassen.

**Grundsatz:** Übernahme tatsächlicher, dauerhaft nur angemessener Aufwendungen nach § 22 SGB II

**Sonstige**

**Unterkünfte:** Sonstige Unterkünfte dienen in der Regel nicht einer längerfristigen oder gar dauerhaften Unterbringung, zum Beispiel Zimmer in Pensionen, Ferienwohnungen, Wohnwagen, Notquartiere und Gemeinschaftsunterkünfte.

**Grundsatz:** Dauerhafte Übernahme nur tatsächlicher Aufwendungen bis zu einer Obergrenze mit Überschreitungsoption

### 3.2. Mietkosten

		Definitionen zu Mietkosten
Netto-Kaltmiete:	ist die reine Grundmiete, eigentlicher Mietzins ohne Betriebs- und Heizkosten	
Brutto-Kaltmiete:	Grundmiete mit kalten Betriebskosten (Umlagen, Zuschlägen und Vergütungen ohne Verbrauchskosten)	
Brutto-Warmmiete:	Grundmiete mit kalten Betriebskosten und Kosten für Heizung und zentrale Warmwasserversorgung	
Heizkosten:	alle tatsächlichen Aufwendungen für den Bezug einer Energiequelle, die der Beheizung der Wohnung und des Warmwassers dienen	
kalte Betriebskosten:	Nebenkosten, die mit der Unterkunft verbunden sind und gemäß § 556 BGB i.V.m. der Betriebskostenverordnung auf den Mieter umgelegt werden dürfen.	

Zu den Betriebskosten zählen insbesondere:

- laufende öffentliche Lasten (z. B. Grundsteuer)
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage oder der zentralen Brennstoffversorgungsanlage oder eigenständig gewerbliche Lieferung von Wärme oder Reinigung und Wartung von Etagenheizung und Gaseinzelfeuерstätten
- Kosten des Betriebes der zentralen Warmwasserversorgungsanlage oder eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Kosten des Personen- oder Lastenaufzugs
- Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten der Beleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für den Hauswart
- Kosten der Gemeinschafts-Antennenanlage oder des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage

Betriebskosten

Inhalte der Betriebskosten siehe § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist (BetrKV).

Bei Nutzung eines Wohnmobils als einziger Unterkunft sind Aufwendungen für Heizung, Kraftfahrzeugsteuer und -haftpflichtversicherung anzuerkennen. Die Kosten für Kraftstoff zur Fortbewegung werden nicht anerkannt. (BSG Urteil vom 17. Juni 2010 – B 14 AS 79/09 R)

#### **4. Angemessenheit Bedarfe der Unterkunft**

Angemessenheit ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, dessen gesetzeskonforme Auslegung grundsätzlich eine Einzelfallprüfung voraussetzt. (BSG Urteil vom 07.11.2006 – B 7b AS 10/06 R)

Die Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs unterliegt in vollem Umfang der gerichtlichen Kontrolle.

Die Angemessenheit der Bedarfe richtet sich nach den individuellen Verhältnissen des Einzelfalles (Lebensumstände), insbesondere nach der Zahl der Familienangehörigen, nach ihrem Alter, Geschlecht und ihrem Gesundheitszustand.

Neben den individuellen Verhältnissen des Leistungsberechtigten und seiner Angehörigen sind darüber hinaus die Zahl der vorhandenen Räume, das örtliche Mietniveau und die Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes zu berücksichtigen.

**Angemessenheit  
Bedarfe der Unter-  
kunft**

##### Hinweis zu Pauschalmietverträgen

Bei einem Pauschalmietvertrag ist eine Kürzung des Regelbedarfes unzulässig. So ist ein Abzug der Energiekostenanteile, wenn in der Miete die Energiekosten enthalten sind, nicht zulässig. (BSG Urteil vom 24.11.2011 - B 14 AS 151/10 R)

**Pauschalmiet-  
vertrag**

#### **4.1. Angemessene Wohnungsgröße**

Als Grundlage für die Festlegung der sozialhilferechtlich angemessenen Wohnungsgröße dient § 10 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) in der jeweils gültigen Fassung i. V. mit der dazu vom Land Brandenburg erlassenen Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zum Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsgesetz (VV-WoFGWoBindG) vom 15.10.02.

**Angemessene  
Wohnungsgröße**

Danach werden nachfolgende Wohnungsgrößen als angemessen bestimmt.

Für Haushalte mit:

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

Für jede weitere Person erhöht sich die Wohnfläche um 10 m<sup>2</sup> oder einen weiteren Wohnraum. Von der festgelegten Höchstgrenze der angemessenen Wohnungsgröße kann in begründeten Einzelfällen abgewichen werden:

- wenn besondere persönliche oder berufliche Bedürfnisse dies erfordern, (z. B. Alters und Gesundheitszustand, Notwendigkeit eines Arbeitszimmers im Sinne des Einkommensteuergesetzes);
- wenn ein nach Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartender Raumbedarf nachgewiesen wird, (zum Beispiel bei bestehender Schwangerschaft, beabsichtigter Haushaltssammenführung);
- wenn besondere Härten vermieden werden sollen (zum Beispiel bei voraussichtlich nur kurzfristiger Hilfeleistung).

#### **4.2. Angemessener Mietpreis (Bruttokaltmiete)**

Im Ergebnis laufender und aktueller Rechtsprechung muss die Grundlage der Bildung des angemessenen Quadratmeterpreises ein schlüssiges Konzept des Sozialhilfeträgers sein. Sofern dieses nicht vorliegt, wird seitens des BSG die Verwendung der Werte der aktuellen Wohngeldtabelle in § 12 WoGG und der Einordnung des Wohnortes sowie einem Zuschlag von 10 % akzeptiert.

(BSG Urteil vom 12.12.2013 - B 4 AS 87/12 R und SG Potsdam Urteil vom 16.12.2016 - S 25 AS 246/15)

**Angemessener Be-  
darf nach  
Wohngeldtabelle  
2020/2021**

<b>Werte für die Stadt Brandenburg an der Havel (Mietenstufe II)</b>			
Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltseinheiten	Wert der Wohngeldtabelle	10% Zuschlag	anzuerkennender Höchstbetrag in Euro
1	381,00	38,10	<b>419,10</b>
2	461,00	46,10	<b>507,10</b>
3	549,00	54,90	<b>603,90</b>
4	641,00	64,10	<b>705,10</b>
5	732,00	73,20	<b>805,20</b>
Mehrbetrag für jedes weitere zu berücksichtigende Haushaltseinheit	88,00	8,80	<b>96,80</b>

Hinweis:

Lebt ein Hilfebedürftiger nicht in einer Bedarfsgemeinschaft, sondern in einer reinen Wohngemeinschaft, ist bei der Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft nach der Produkttheorie allein auf ihn als Einzelperson abzustellen. (BSG Urteil vom 18.06.08 - B 14/11b AS 61/06 R)

Die Produkttheorie stellt darauf ab, dass sich das Produkt aus angemessener Wohnfläche und Standard, in der Wohnungsmiete niederschlägt.

#### **4.3. Verfahren zur Ermittlung der Angemessenheit**

Sowohl die Bruttokaltmiete als auch die Heizkosten werden hinsichtlich ihrer Angemessenheit getrennt voneinander geprüft. (BSG Urteil vom 02.07.09 - B 14 AS 36/08 R)

##### 5.3.1. Vergleich der tatsächlichen Miete mit dem Richtwert

Es ist zu prüfen, in welchem Verhältnis die tatsächlichen Mietkosten (Bruttokaltmiete) zu dem anzuerkennenden Höchstbetrag stehen:

- Bruttokaltmiete liegt unter dem Wert = Miete angemessen, keine weitere Prüfung erforderlich
- Bruttokaltmiete liegt über dem Wert = Miete unangemessen, Einzelfallprüfung erforderlich

##### 5.3.2. Besonderheiten des Einzelfalles

Übersteigen die Unterkunftsgebühren den festgelegten Richtwert ist eine Prüfung unter Beachtung der vorliegenden Umstände des Einzelfalles vorzunehmen. Dabei sind alle Besonderheiten der Lebensumstände der Leistungsberechtigten sowie die Beschaffenheit der Wohnung/des Wohnhauses zu berücksichtigen.

Besonderheiten des Einzelfalls, die eine Überschreitung des Richtwertes rechtfertigen können, sind nachfolgend beispielhaft, nicht abschließend, aufgeführt:

- Alleinerziehend
- Bereits lange Wohndauer bei älteren Menschen
- Schwere chronische Erkrankungen
- Erkrankungen, die die Mobilität erheblich beeinträchtigen
- Besondere Wohngemeinschaften (betreutes Wohnen, Pflegewohngemeinschaften)
- Kurzzeitige Hilfebedürftigkeit (z. B. durch Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt)

- Veränderung der familiären Situation (z. B. bei Schulabschluss und Ausbildungsbeginn des Kindes, Trennung/Tod vom Lebenspartner, Schwangerschaft)
- Menschen mit Behinderungen, wenn dadurch ein abweichender Wohnraumbedarf erforderlich ist.
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z. B. suchtkranke Menschen).
- Vermeidung von Wohnungslosigkeit

Bei der Beurteilung von Besonderheiten des Einzelfalles können fachkompetente Stellen (z. B. Betreuer, Sozialarbeiter, behandelnde Ärzte) einbezogen werden.

## **5. Aufteilung nach der Kopfanteilsmethode**

### **5.1. Der Regelfall**

Mehrere Personen wohnen gemeinsam in einem Mehrpersonenhaushalt und einer Bedarfsgemeinschaft. Nutzen Hilfsbedürftige eine Unterkunft gemeinsam, so sind die Kosten hierfür im Regelfall unabhängig von Alter und Nutzungsintensität anteilig pro Kopf aufzuteilen. Dies gilt selbst dann, wenn die Wohnung gemeinsam mit Personen genutzt wird, die nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehören. (BSG Urteil vom 15.04.2008 - B 14/7b AS 58/06 R)

**Kopfanteilsmethode**

Die anfallenden Aufwendungen für Heizung und Unterkunft werden pro Kopf aufgeteilt. Auch bei einem Zusammenleben von Leistungsberechtigten und Personen ohne Leistungsbezug in einer Haushaltsgemeinschaft ist dieser Regelfall anzuwenden.

### **5.2. Ausnahmen**

#### 5.2.1. Längere Abwesenheit eines Mitgliedes der Bedarfsgemeinschaft

Nutzt ein Mitglied einer Bedarfsgemeinschaft die Wohnung über einen Zeitraum nicht (zum Beispiel bei einer stationären Unterbringung in einem Pflegeheim) und führte dies zum Ausschluss von Leistungen (§ 7 Abs. 4, 4 a SGB II) werden die Aufwendungen unter den verbliebenen Mitgliedern der Bedarfsgemeinschaft aufgeteilt. (BSG Urteil vom 16.04.2013 - B 14 AS 71/12 R)

**Temporäre Bedarfsgemeinschaft**

Von einer temporären Bedarfsgemeinschaft ist dann auszugehen, wenn ein minderjähriges Kind sich regelmäßig wechselseitig in beiden Haushalten seiner getrennt lebenden hilfebedürftigen Eltern aufhält.

Zur Prüfung und Entscheidung diesbezüglich wird auf die Anwendung der „Fachlichen Weisungen zu den Besonderheiten einer temporären Bedarfsgemeinschaft“ der Bundesagentur für Arbeit verwiesen. (siehe auch BSG Urteil vom 17.02.16 B 4 AS 2/15 R)

#### 5.2.3. Sanktionen für ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft

Werden für ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft Leistungen einschließlich der für Unterkunft und Heizung wegen einer Pflichtverletzung gem. § 31 SGB II nicht gezahlt, ist der Bedarf zwischen den nicht von der Sanktion betroffenen Mitgliedern der Bedarfsgemeinschaft aufzuteilen. (BSG Urteil vom 02.12.2014 - B 14 AS 50/13 R) Für den Zeitraum der Minderung ist damit der Bedarf für Unterkunft und Heizung für die nicht sanktionsierten Mitglieder neu zu berechnen, da diese nicht in Haftung genommen werden dürfen.

#### 5.2.4. Keine Beteiligung an den Aufwendungen aus besonderen Gründen

Wenn ein nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehörender Mitbewohner aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht oder nur begrenzt zu den Wohnungskosten herangezogen werden kann, ist von der Pro-Kopf-Verteilung abzuweichen. (LSG Berlin-Brandenburg Beschluss vom 08.12.2005 - L 14 B 38/05 AS)

Als besonderer Grund gegen eine Aufteilung nach Kopfteilen spricht, wenn den bei den Großeltern lebenden Enkelkindern Unterhaltsleistungen gewährt werden, aus denen der Kopfanteil der Enkelkinder nicht gedeckt werden kann.

#### 5.2.5. Bezug von Ausbildungsförderungsleistungen

Das Bundessozialgericht hat eine Ausnahme von der Pro-Kopf-Aufteilung abgelehnt, wenn ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft Ausbildungsförderungsleistungen bezieht, auch wenn diese den Unterkunftsbedarf nicht abdecken.

#### 5.2.6. Wohngemeinschaften mit „Abrede“ zu Wohnkostenanteilen

Beim Bestehen von Wohngemeinschaften ist vorrangig auf den von dem Leistungsberechtigten nach Abrede innerhalb der Wohngemeinschaft übernommenen Miet- bzw. Wohnkostenanteil für die von ihm bewohnten Räume abzustellen - auch wenn dabei von einer Aufteilung entsprechend der Kopfzahl abgewichen wird. (BSG Urteil vom 18. Juni 2008 – B 14/11b AS 61/06 R)

Die entsprechende Abrede muss nachvollziehbar sein. Gegebenenfalls sind Nachweise dafür zu fordern. Lässt sich eine (wirksame) Abrede über die Aufteilung der Kosten für Unterkunft und Heizung nicht feststellen, gilt grundsätzlich die Kopfanteilmethode.

#### 5.2.7. Wohngemeinschaften mit bindender vertraglicher Regelung

Liegt eine bindende vertragliche Regelung zwischen den Personen der Wohngemeinschaft oder den Personen der Wohngemeinschaft und dem Vermieter vor, ist diese bei der Verteilung der Unterkunftskosten zu beachten.

### **6. Sonderregelungen für Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben - § 22 Absatz 5 SGB II**

Der Gesetzgeber wollte hier nur die Personen erfassen, die erstmalig eine Wohnung beziehen wollen. § 22 Absatz 5 SGB II erfasst nur den Umzug des jugendlichen Leistungsberechtigten, der selbst einen Vertrag über eine eigenen Unterkunft abschließt. Er findet keine Anwendung, wenn keine eigene Bedarfsgemeinschaft und keine eigene Wohnung des jugendlichen Leistungsberechtigten begründet werden.

**Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben**

Bei einem Umzug von Personen unter 25 Jahren bedarf es zur Anerkennung des Bedarfes für Unterkunft und Heizung vor Abschluss des Vertrages der Zusicherung des Leistungsträgers.

Die Zusicherung nach § 22 Absatz 5 SGB II ist ein Verwaltungsakt (§§ 31 und 34 SGB X). Im Gegensatz zur Zusicherung nach § 22 Absatz 4 SGB II erfolgt hier die Zusicherung **ob** überhaupt Leistungen für Unterkunft und Heizung gewährt werden, also eine Zusicherung dem Grunde nach.

### **7. Unterkunftskosten bei Mietwohnungen**

## **7.1. Anerkennung von Unterkunftskosten bei bereits bestehendem Mietvertrag**

### 7.1.1. Mietaufwand liegt unter dem Richtwert

In diesem Fall sind die Aufwendungen der Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen der Unterkunft zu gewähren.

**Mietaufwand bei Änderung der Personenzahl bei bestehendem Mietverhältnis**

### 7.1.2. Mietaufwand liegt über dem Richtwert.

Nach Feststellung, dass die Aufwendungen für die Unterkunft den Richtwert übersteigen, ist zunächst zu prüfen, ob es Kriterien gibt, die die Übernahme der tatsächlichen Aufwendungen rechtfertigen, beispielsweise weil Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen.

Ist dies nicht der Fall, ist zu prüfen, ob es dem Leistungsberechtigten möglich oder zuzumuten ist, die Aufwendungen zu senken (Kostensenkungsverfahren).

Die Aufwendungen für die Unterkunft sind so lange zu berücksichtigen, als es dem Leistungsempfänger nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

Dies greift auch bei Änderungen in der Bewohnerzahl, wie zum Beispiel beim Auszug eines Mitbewohners. BSG Urteil vom 16.04.2013 - B 14 AS 28/12 R)

**Einnahmen bei Unter Vermietung**

Bei Unter Vermietung und den daraus erzielten Mieteinnahmen ist das BSG-Urteil vom 29.11.2012 - B 14 AS 161/11 R zu beachten.

*„Allein ein Zahlungsanspruch aus einem abgeschlossenen Untermietvertrag führt noch nicht zu einer Änderung des Bedarfs für Unterkunft beim untervermietenden Leistungsberechtigten; dieser muss vielmehr über die entsprechenden Mittel tatsächlich verfügen können.“*

## **8. Wirtschaftlichkeitsprüfung**

Vor Aufforderung zu einem Umzug ist eine Wirtschaftlichkeitsprüfung hinsichtlich des Wohnungswechsels durchzuführen.

Zu beachten ist, dass mit einem Umzug und der neuen Wohnung erhebliche, vom Leistungsträger zu übernehmende Aufwendungen entstehen können. In die Wirtschaftlichkeitsprüfung sollten insbesondere folgende Kosten einbezogen werden:

- mit dem Umzug verbundene Ausgaben,
- Mietkaution,
- Wohnungsbeschaffungskosten,
- Genossenschaftsbeiträge,
- erforderliche Neuanschaffungen, die im Rahmen der Erstausstattung nach § 24 Absatz 3 SGB II übernommen werden,
- Umbau der Wohnung (z.B.: behindertengerechter Wohnraum),
- Unvermeidbare doppelte Mieten (zum Beispiel: wegen Einhaltung der Kündigungsfrist der alten Wohnung)

Diese Kosten sind zu den Leistungen, welche ohne Umzug zu erbringen wären, ins Verhältnis zu setzen. Hierbei hat eine Prognose zur Dauer der Hilfebedürftigkeit zu erfolgen.

## **9. Das Kostensenkungsverfahren**

## 9.1. Aufforderung zur Senkung der Kosten

**Die Kostensenkungsaufforderung ist kein Verwaltungsakt.** (BSG Urteil vom 27.02.2008 - B 14/7 b AS 70/06 R) Sie ist lediglich eine Mitteilung mit einer Warn- und Aufklärungsfunktion bezogen auf die beabsichtigte Begrenzung der Leistung. Dabei sind

- die Obergrenze der angemessenen Bruttokaltmiete
- die Folgen mangelnder Kostensenkung

mitzuteilen. Es ist nicht erforderlich, auf detaillierte Maßnahmen zur Kostensenkung zu verweisen. Es sollte jedoch auf ein entsprechendes Beratungsangebot hingewiesen werden.

Dem Leistungsberechtigten ist die Möglichkeit zu geben, auf das Vorliegen von Besonderheiten seines Einzelfalles hinweisen zu können.

Nach erfolgter Anhörung (möglichst schriftlich) oder Beratung (in Form eines persönlichen Gesprächs mit einer Gesprächsniederschrift) und evtl. Beteiligung fachkompetenter Stellen (Gesundheitsamt, soziale Dienste) ist die Entscheidung zu treffen, ob auf Grund der Besonderheit des jeweiligen Einzelfalles der Richtwert in angemessenem Umfang überschritten werden kann.

## 9.2. Regelhöchstdauer für Kostensenkungen

In der Regel können die Leistungen zur Deckung des Bedarfes der Unterkunft und Heizung ab dem Beginn des 7. Monats nach Zugang der Kostensenkungsaufforderung auf die angemessene Höhe begrenzt werden.

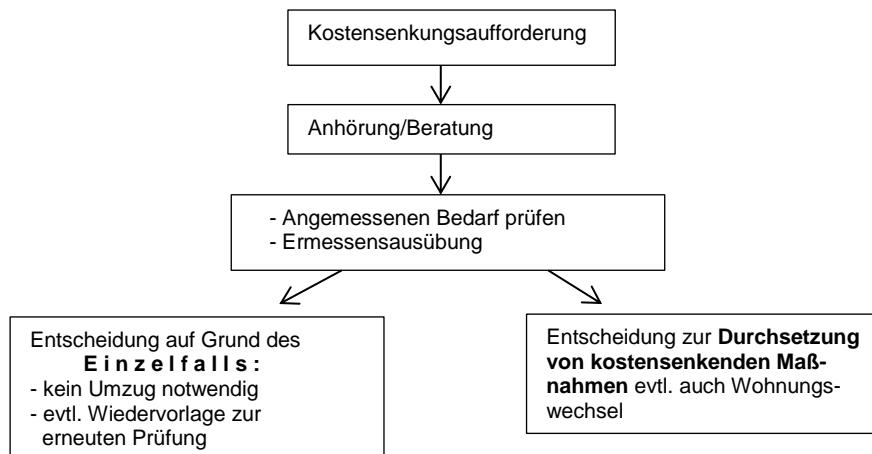
(BSG Urteil vom 12. Juni 2013 – B 14 AS 60/12 R)

**Das Kostensenkungsverfahren**

**Regelhöchstdauer von 6 Monaten**

Hat der Leistungsberechtigte die Unangemessenheit der Aufwendungen auch ohne Kostensenkungsaufforderung erkannt oder hätte er erkennen müssen, beginnt die Frist ab Kenntnis durch den Leistungsberechtigten.

## 9.3. Prüfung innerhalb des Kostensenkungsverfahren



Im Kostensenkungsverfahren geht es um die Feststellung, ob sich eine von der Gesamtbela stung kostengünstigere Wohnung finden lässt.

- Wohnungswechsel,
- Vermieten (für eine Untervermietung ist die Erlaubnis des Vermieters einzuholen). Eine eventuelle Ablehnung durch den Vermieter ist vom Leistungsempfänger nachzuweisen)
- auf andere Weise (zum Beispiel: Verhandlung mit dem Vermieter über eine Mietsenkung)
- Senkung der verbrauchsabhängigen Betriebskosten durch sparsameren Verbrauch

Unmöglichkeit der Kostensenkung, etwa wegen

- Zeitmietvertrag
- kein Verhandlungserfolg mit Vermieter
- keine Möglichkeit eines Untermietsverhältnisses
- andere Hemmnisse

Kündigungsrechtliche Vorschriften des BGB – Mietrecht – und entsprechende Rechtsprechungen sind zu beachten.

#### **9.4. Zumutbarkeitsprüfung zum Wohnungswechsel**

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

Die Zumutbarkeit in Hinblick auf die Senkung der Unterkunftskosten ist in folgenden Fällen umsichtig zu bewerten:

Ein Wohnungswechsel kann unzumutbar sein,

- wenn damit die Aufgabe des sozialen Umfelds verbunden ist. (BSG Urteil vom 7.11.06 - B 7 b AS 18/06 R) Das soziale Umfeld ist insbesondere für Menschen von großer Bedeutung, die pflegebedürftige Menschen betreuen oder selbst pflegebedürftig oder behindert sind oder an einer schweren Krankheit leiden und daher auf ein nachbarschaftliches und medizinisches Netzwerk angewiesen sind
- bei Schwangerschaft für einen angemessenen Zeitraum von max. 1 Jahr
- bei voraussehbarer kurzzeitiger Hilfe
- bei Schulwechsel der minderjährigen Kinder.

Generell ist bei der Beurteilung von Zumutbarkeit das Alter im Zusammenhang mit dem Gesundheitszustand des Leistungsempfängers zu berücksichtigen.

Zumutbar ist ein Wohnungswechsel auch,

- wenn nicht alle Möbel in die neue Wohnung passen
- die bestehende Wohnung kürzlich renoviert wurde
- neue Anfahrtswege zum sozialen Umfeld notwendig sind, wie sie etwa von Pendlern zurückgelegt werden.

Ist ein Wohnungswechsel nicht zumutbar und scheidet eine anderweitige Kostensenkung aus, sind weiterhin die tatsächlichen Kosten zu übernehmen.

Erst nach abgeschlossener Prüfung und abschließender Feststellung, dass keine Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen und somit die Aufwendungen der Unterkunft als unangemessen anzusehen sind, beginnt die Sechs-Monatsfrist zu laufen.

#### **9.5. Übernahme der tatsächlichen (evtl. auch unangemessenen) Aufwendungen der Unterkunft für einen angemessenen Zeitraum**

Greifen andere Maßnahmen zur Kostensenkung nicht, ist der betroffene Leistungsempfänger nach Prüfung der Zumutbarkeit eines Wohnungswechsels schriftlich aufzufordern, in der Regel innerhalb von 2 Monaten den Nachweis darüber zu erbringen, dass er sich bei mindestens 4 Wohnungsunternehmen um angemessenen Wohnraum bemüht hat. Sollte kein entsprechender Wohnraum angeboten werden können, sind im darauffolgenden Monat weitere Wohnungsangebote einzuholen. Die Suche nach anderem Wohnraum hat kontinuierlich und nicht sporadisch zu erfolgen.

Auch der Versuch des Leistungsempfängers, mit dem Vermieter eine Mietenkung zu vereinbaren, muss nachgewiesen werden. (kurze formlose Bestätigung durch den Vermieter).

Daher kann die Frist der Kostenübernahme von bis zu sechs Monaten nur verlängert werden, wenn der Leistungsempfänger nachweist, dass er trotz intensiver Suche keinen preiswerteren Wohnraum anmieten konnte.

Der Betroffene muss in dieser Zeit seine Bemühungen nachweisen durch:

- Vorsprachen bei diversen Wohnungsunternehmen
- Beantragung eines Wohnberechtigungsscheines
- Bewerbungen auf Inserate

Sollte der Leistungsberechtigte von einer zumutbaren Möglichkeit der Senkung seiner Aufwendungen für die Unterkunft keinen Gebrauch machen, sind ihm Leistungen zur Deckung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung maximal weitere 6 Monate ab dem Zeitpunkt der erfolgten Belehrung über die Unangemessenheit seiner Aufwendungen zu gewähren. Sofern nur die angemessene Miete übernommen wurde, hat der zuständige Sachbearbeiter nach 6 Monaten zu prüfen, ob und aus welchem Einkommen der Leistungsberechtigte die ungedeckten Aufwendungen beglichen hat. Gibt es dazu keine glaubwürdige Erklärung, sind Zweifel an der Bedürftigkeit berechtigt, da möglicherweise Einkommen oder Vermögen verschwiegen wurde.

In Folge muss eine Prüfung der aktuellen Einkommens- und Vermögensverhältnisse vorgenommen werden.

## **10. Anerkennung von Aufwendungen der Unterkunft bei einem neu abschließenden Mietvertrag**

### **10.1. Grundlegendes bei Wohnungswechsel**

Gem. § 22 Absatz 4 SGB II soll die leistungsberechtigte Person vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft, den zuständigen Leistungsträger am Ort der neuen Unterkunft über die dafür maßgeblichen Umstände in Kenntnis zu setzen, insbesondere über:

- Gründe für den beabsichtigten Wohnungswechsel
- Wohnfläche und Anzahl der Räume
- Aufwendungen für Unterkunft und Heizung

#### Hinweis:

Diese Verpflichtung besteht nur, wenn die Aufwendungen (des Einzelfalls) für die neue Unterkunft die bisherigen Aufwendungen übersteigen. Ein Anspruch auf Übernahme von Umzugs- und Wohnungsbeschaffungskosten begründet sich hier gegebenenfalls erst, wenn die Erforderlichkeit des Umzugs geprüft und bestätigt wurde. (siehe Ziffer 11.2.)

Grundsätzlich erforderlich ist ein Umzug, wenn hierfür ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt, von dem sich auch ein Nichtleistungsempfänger leiten lassen könnte. Beispiele dafür sind:

**Übernahme der tatsächlichen (evtl. auch unangemessenen) Aufwendungen der Unterkunft für einen angemessenen Zeitraum**

- bisherige Wohnung ist erheblich zu klein bzw. zu groß
- Arbeitsplatzwechsel, weite Entfernung zur Arbeitsstelle
- Alter, Krankheit
- baulichen Mängel (zum Beispiel bei Feuchtigkeit in der Wohnung), soweit die Mängel nicht mit vertretbarem Aufwand zu beheben sind oder keine Aussicht besteht, dass sie in angemessener Frist beseitigt werden
- bei Trennung/Scheidungen

Ein Recht auf Umzug begründet sich nicht allein nur dadurch, dass die vorhandene Wohnung die Obergrenze nicht ausschöpft.

Zur abschließenden Beurteilung, ob die Aufwendungen für die Unterkunft angemessen sind, muss geprüft werden, ob tatsächlich anderer Wohnraum innerhalb des Richtwertes verfügbar ist. Hierüber soll der Leistungsberechtigte entsprechende Nachweise vorlegen. Werden diese Nachweise nicht erbracht, ist durch den zuständigen Sachbearbeiter zu dokumentieren, ob und welcher Wohnraum innerhalb der Angemessenheitsgrenze gegebenenfalls verfügbar oder nicht verfügbar ist. Der Leistungsberechtigte ist entsprechend in Kenntnis zu setzen und zu belehren.

Die Begründung für die Anerkennung von unabweisbar nachgewiesen höherem Wohnraumbedarf ist in der Akte nachvollziehbar zu dokumentieren.

## **10.2. Zustimmung des Leistungsträgers**

Der Leistungsberechtigte ist über die Pflicht, den Leistungsträger vor Abschluss eines neuen Mietvertrages in Kenntnis zu setzen, zu belehren. Durch die Informationspflicht des Leistungsberechtigten über einen beabsichtigten Umzug erhält der zuständige Träger der Sozialhilfe Gelegenheit zur Prüfung und Entscheidung.

Um eine Zustimmung zu geben, ist eine Wirtschaftlichkeitsprüfung erforderlich.

**Zustimmung des Sozialhilfeträgers**

**Umzug auf eigenen Wunsch**

Das Zustimmungsverfahren hat Aufklärungs- und Warnfunktion. Die Zustimmung ist ein Verwaltungsakt und bedarf ebenso wie die Nichtzustimmung (Ablehnung) gemäß § 34 SGB X der Schriftform.

Die schriftliche Ablehnung hat auch zu erfolgen, wenn der Leistungsempfänger auf eigenen Wunsch in eine andere Wohnung mit angemessenen Aufwendungen zieht und durch den Sozialhilfeträger die Notwendigkeit des Wohnungswechsels nicht bestätigt wurde.

Hinweis: Bei einer Ablehnung ist immer darauf zu verweisen, dass damit kein Anspruch auf Übernahme der mit dem Umzug zusammenhängenden Kosten besteht.

Hinweis:

Bei Staffelmietverträgen ist darauf zu achten, dass auch durch die vorgesehenen Mieterhöhungen der nächsten Jahre die Mietobergrenze nicht überschritten wird. Andernfalls ist die Anmietung solcher Wohnungen abzulehnen.

**Staffelmieten**

### 10.2.1. Übernahme angemessener Aufwendungen bei fehlender Zustimmung

Auch bei nicht notwendigem Umzug während des Leistungsbezuges in eine kostenunangemessene Unterkunft, der Nichteinhaltung der Zustimmung oder eines Umzuges trotz Nichtzustimmung nach Anzeige der Umzugsabsicht entfällt nicht der Anspruch auf Übernahme der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft **in Höhe der anerkannten Aufwendungen der vorherigen Unterkunft**.

### 10.2.2. Übernahme angemessener Aufwendungen bei erfolgter Zustimmung

Die Zusicherung zur Übernahme der Kosten hat schriftlich mittels Bescheid zu erfolgen. In der Regel sind die Aufwendungen zu übernehmen, die dem Grund und der Höhe nach angemessen sind. Stehen die genauen Kosten noch nicht fest, ist es möglich, eine Zusicherung für notwendige Kosten bis zu einer bestimmten Höhe zu geben.

Bei der Bewilligung der Übernahme von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten sind Selbsthilfemöglichkeiten des Leistungsempfängers zu berücksichtigen.

Bei Notwendigkeit des Einsatzes von gewerblichen Umzugsunternehmen sind mehrere Kostenvoranschläge vorzulegen.

#### 10.2.3. Wohnungsbeschaffungs-/Umzugskosten

Die Übernahme von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten hängen von der Zusicherung des bis zum Umzug zuständigen Trägers ab.

**Umzugskosten**

Es sind nur die tatsächlichen Kosten des Umzugs zu übernehmen. Dazu gehören die Kosten für Umzugskartons, einen Umzugswagen oder ein Umzugsunternehmen sowie die Kosten für die Verpflegung von privaten Umzugshelfern, die Aufwendungen für die Autovermietung, für den Kraftstoff und sonstige Ausgaben beglichen werden.

In der Regel werden folgende Pauschalen gewährt:

- 150,00 € für Eipersonenhaushalt
- 250,00 € für Zwei- bis Dreipersonenhaushalt
- 350,00 € ab Vierpersonenhaushalt

Zu beachten ist, dass diese Aufzählung nicht abschließend ist. So können - bei als notwendig anerkannten Umzügen - auch Kosten für die Bereitstellung eines Telefon- und Internetanschlusses, Kosten für Sperrmüllentsorgung und andere im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Umzug stehenden Kosten übernommen werden. (BSG Urteil vom 10. August 2016 – B 14 AS 58/15 R)

Zu übernehmen sind allerdings nur die Kosten, die als angemessen zu beurteilen sind. Die Prüfung im Einzelnen wird sich daran zu orientieren haben, was üblicherweise auch von einem Nicht-Hilfebedürftigen aufgebracht werden muss. (BSG Urteil vom 15.11.2012 – B 8 SO 25/11 R)

Ein Umzugsunternehmen kann allerdings nur beauftragt werden, wenn der Antragsteller gesundheitlich eingeschränkt ist oder den Umzug nicht selbst durchführen kann.

Bei der Erforderlichkeit eines Umzugsunternehmens sind mindestens drei Kostenvoranschläge vorzulegen.

Jede von der Pauschalleistung abweichende Entscheidung ist als Einzelfallentscheidung zu begründen und aktenkundig zu machen.

Bei fehlender Zustimmung zum Umzug kann eine vorherige Zusicherung zur Übernahme der Wohnungsbeschaffungs-/Umzugskosten (§ 22 Abs. 26 SGB II) nicht erfolgen. Eine Übernahme scheidet demzufolge aus.

**Fehlende  
Zustimmung**

#### 10.2.4. Mietkaution

Die Übernahme der Mietkaution entscheidet in der Regel der für den Ort der neuen Unterkunft zuständige Träger.

Vorrangig sollen Wohnungen bezogen werden, für die keine Mietkaution erforderlich ist.

Mietkautionen können bei vorheriger Zustimmung übernommen werden, sollen jedoch als Darlehen erbracht werden. Der Mietkaution entspricht auch die darlehensweise Übernahme des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen.

Es ist zu beachten, ob aus dem vorherigen Mietverhältnis eine hinterlegte Mietkaution zur Auszahlung kommt.

#### 10.2.5. Garagen und Stellplätze

Kosten für eine Garage bzw. einen Kfz-Stellplatz werden grundsätzlich nicht übernommen, da eine solche Einrichtung nicht unmittelbar der Unterkunft von Menschen dient.

Eine Ausnahme kann sein, wenn die Wohnung ohne Garage bzw. Kfz-Stellplatz nicht anmietbar und der Mietpreis sich bei fehlender Abtrennbarkeit der Garage/des Kfz-Stellplatzes noch innerhalb des Rahmens der Angemessenheit bewegt. (BSG Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 10/06 R)

**Garagen und Stellplätze**

Sofern der Mietvertrag auch die Anmietung einer Garage oder eines Kfz-Stellplatzes beinhaltet und der Vermieter schriftlich bestätigt, dass eine rechtliche Abtrennbarkeit nicht möglich ist (durch Unter Vermietung, separate Kündigung) sind auch die Kosten für die Garage bzw. den Kfz-Stellplatz zu übernehmen.

Wird einer Unter Vermietung durch den Vermieter zugestimmt, sind durch den Leistungsempfänger ernsthafte Bemühungen zur Unter Vermietung nachzuweisen und aktenkundig zu machen.

Bei der Beurteilung, ob die Aufwendungen für eine Wohnung insgesamt angemessen sind, sind die Kosten für eine nicht rechtlich „abtrennbare“ und nicht untervermietbare Garage/einen Stellplatz zu berücksichtigen. Sind die Aufwendungen der Wohnung damit insgesamt unangemessen, ist der Mieter aufzufordern, gemäß Ziffer 6 zu verfahren.

#### 10.2.6. Kabelanschlusskosten

**Kabelanschluss-kosten**

Sind die Kosten für den Kabelanschluss unausweichlich mit dem Mietvertrag verbunden, d. h. der Leistungsempfänger hat keine Wahlmöglichkeit und müsste den Betrag auch zahlen, wenn er den Anschluss nicht nutzen würde, sind diese Kosten anzuerkennen. Sie sind dann nicht mehr Bestandteil des Regelbedarfes und als Bedarf der Unterkunft anzuerkennen.

Kosten für die freiwillige Nutzung eines Breitbandkabelanschlusses gehörten nicht zum Unterkunftsbedarf, wenn der Zugang zum Fernsehprogramm über eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. (BSG Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 48/08 R)

#### 10.2.7. Obligatorische Serviceleistungen

Sind bestimmte obligatorische Serviceleistungen wie die Vorhaltung eines Hausnotrufes/Servicetelefons untrennbarer Bestandteil des Mietvertrages, sind diese als Unterkunftsbedarf anzuerkennen. Auch dabei ist die Grenze der Angemessenheit zu beachten und bei Erforderlichkeit gem. Ziff. 6 zu verfahren.

### **11. Renovierungskosten**

**Renovierungs-kosten**

Grundsätzlich ist vorauszusetzen, dass der Hilfebedürftige notwendige Renovierungsarbeiten selbst bzw. mit kostenloser Hilfe von Dritten durchführt. Liegen die

Voraussetzungen zur Leistungsgewährung vor, sind die nachstehenden Regelungen anzuwenden. Das Ergebnis der Prüfung ist aktenkundig festzuhalten.

Aufwendungen für **notwendige** Schönheitsreparaturen und Renovierungskosten sind den Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten zuzuordnen. Sie sind auch nicht im Regelbedarf enthalten.

Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH sind starre Fristenpläne zur Durchführung von Schönheitsreparaturen oder die vom Abnutzungsgrad unabhängig vereinbarte Auszugsrenovierung unwirksam. Der Leistungsberechtigte ist dann im Innerverhältnis zum Vermieter nicht zur Vornahme der Reparaturen verpflichtet. Damit übernimmt der Sozialleistungsträger keine Zahlungen. Die Zurückweisung unrechtmäßiger Forderungen des Vermieters obliegt dem Leistungsberechtigten im Rahmen seiner Selbsthilfeverpflichtung.

**Im Einzelnen hat der BGH entschieden:**

a) **Unwirksamkeit der Klausel**

1.) dass eine Formularklausel, die den Mieter verpflichtet, innerhalb "starrer" Fristen Schönheitsreparaturen durchzuführen, unwirksam ist, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligt (BGH vom 23.6.2004 - **VIII ZR 361/03**, NJW 2004, 2486).

Es liegt ein starker und damit **unwirksamer** Fristenplan vor (BGH VIII ZR 178/05), wenn die Renovierungsfristen ohne weiteren Zusatz bezeichnet sind. Hierbei sind Formulierungen gemeint, die ohne Einschränkung festgelegte Zeiträume bis zur Renovierung festlegen.

Beispiel:

- „Der Mieter hat Schönheitsreparaturen durchzuführen in Küche, Bad und WC alle drei Jahre, in den übrigen Räumen alle fünf Jahre.“
- „Der Mieter ist verpflichtet... Schönheitsreparaturen... in den Mieträumen, wenn erforderlich, mindestens aber in nachstehender Zeitfolge fachgerecht auszuführen...die Zeitfolge beträgt: bei Küche, Bad und Toilette - 2 Jahre bei allen übrigen Räumen - 5 Jahre.“
- „Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses notwendig werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen (z. B. Küche, Bäder: 3 Jahre, Wohn- und Schlafräume: 4 bis 5 Jahre, Fenster/Tür/Heizkörper: 6 Jahre).“

2.) dass eine Endrenovierungsklausel, die den Mieter verpflichtet, unabhängig vom tatsächlichen Renovierungsbedarf Schönheitsreparaturen durchzuführen, unwirksam ist und dies im Zusammenspiel mit einer an sich wirksamen Fristenklausel zur Unwirksamkeit beider Klauseln führen kann (BGH vom 25.6.2003 - **VIII ZR 335/02**, NJW 2003, 3192),

3.) dass eine Formularklausel, die dem Mieter vorschreibt, dass er bei der Renovierung "nur mit Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abweichen" darf, unwirksam ist (BGH vom 28.3.2007 - **VIII ZR 199/06**, NJW 2007, 1743),

4.) dass eine Abgeltungsklausel, die dem Mieter eine anteilige Kostentragungspflicht für bei Mietende noch nicht fällige Schönheitsreparaturen auferlegt, unwirksam ist, wenn sie an eine starre Abgeltungsquote anknüpft (BGH vom 18.10.2006 - **VIII ZR 52/06**, NJW 2006, 3778). Eine Abgeltungsklausel ist nach der weiteren Rechtsprechung des BGH immer dann unwirksam, wenn sie allein nach Zeitablauf bemessen wird, eine unterdurchschnittliche Abnutzung deshalb nicht berücksichtigt, die Klausel nicht eindeutig und klar formuliert ist, der Kostenveranschlag verbindlich ist oder dem Mieter keine Abwendungsbefugnis durch eigene Renovierungsarbeiten ermöglicht wird.

5.) dass er für neu abgeschlossene Mietverträge die Regelfristen von 3, 5 und 7 Jahren in Zukunft möglicherweise als zu kurz bemessen ansehen wird (BGH vom 26.9.2007 - **VIII ZR 143/06** NJW 2007, 3632).

6.) Der BGH hat auch entschieden, dass der Vermieter den wirtschaftlichen Nachteil, den er durch eine unwirksame Klausel erleidet, nicht dadurch kompensieren kann, dass er bei der Mieterhöhung einen Zuschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete schlägt (BGH v. 09.Juli 2008 – VIII 181/07).

Entsprechend dem Urteil des BGH (VIII ZR 339/03) v. 14.07.04 ist folgende Formulierung „**Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter.**“ insoweit hinreichend bestimmt und demnach rechtskräftig.

Urteilsbegründung: Die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist, wenn dies auch weiterhin der Vereinbarung bedarf, Verkehrssitte geworden, und die Vertragsparteien eines Wohnraummietervertrags sehen es als selbstverständlich an, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen zu tragen hat.

Stellungnahme Deutscher Mieterbund (DMB): Die Aussagen des Bundesgerichtshofes zur Frage, ob renoviert werden muss, sind eindeutig und schaffen Klarheit. Ohne vertragliche Absprache muss kein Mieter renovieren. Zur Übertragung der Renovierungsverpflichtung bedarf es auch keines komplizierten und langen Regelwerkes. Es reicht aus, wenn kurz und knapp im Mietvertrag vereinbart wird: "Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter".

Mögliche Fragestellungen, die die Verpflichtung des Mieters zu Schönheitsreparaturen begründen könnten:

- Ist der Mieter durch Mietvertrag zu Schönheitsreparaturen verpflichtet?
- Ist die diesbezügliche vertragliche Absprache überhaupt wirksam?
- Ist dem Mietvertrag ein Fristenplan zu Grunde gelegt? Sind diese Fristen abgelaufen? Handelt es sich um starre Fristen, die nach einem Urteil des BGH unwirksam sind?
- Was passiert, wenn kein Fristenplan im Mietvertrag erwähnt ist, aber eine Renovierung von Nöten scheint?
- Muss der Mieter anstatt Renovierungsarbeiten einen Pauschalbetrag an

### 11.1. Einzugsrenovierung

Die Kosten der Einzugsrenovierung werden nicht den Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten zugeordnet. Sie sind auch nicht im Regelbedarf enthalten. Sie sind Bestandteil der Kosten der Unterkunft. Die Angemessenheit der Kosten ist zu prüfen:

- Ist die Einzugsrenovierung im konkreten Fall erforderlich, um die „Bewohnbarkeit“ der Unterkunft herzustellen?
- Steht eine andere anzumietende renovierte Wohnung zur Verfügung?
- Sind die Renovierungskosten der Höhe nach im konkreten Fall zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich?

Ist die Einzugsrenovierung mietvertraglich vereinbart, handelt es sich um Nebenkosten, die vom kommunalen Träger in tatsächlicher Höhe, begrenzt durch die Angemessenheit, zu übernehmen sind.

Nicht selten werden Wohnungen zum Einzug unrenoviert übergeben. Dafür werden im Gegenzug aber oft 1 bis 3 Grundmieten durch den Vermieter erlassen. Zu finden ist dies meist in einer separaten Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag. Da in diesen Fällen nur die tatsächlichen Unterkunftsbedarfe zu übernehmen sind, das heißt auch die geringere/keine Grundmiete, ist der Bedarf an Renovierungskosten anzuerkennen.

### 11.2. Auszugsrenovierung

Die Kosten einer Auszugsrenovierung zählen nur dann zum Bedarf der Unterkunft, wenn:

- der Hilfebedürftige hierzu mietvertraglich (wirksam) verpflichtet ist und
- die Renovierungskosten im Zusammenhang mit einem notwendigen Umzug anfallen und
- die Wohnung nach Wohndauer und Zeitpunkt der letzten Renovierung auch tatsächlich einer aktuellen Renovierung bedarf. Hierzu kann beispielsweise ein Wohnungsübergabeprotokoll vorgelegt werden.

### 11.3. Schönheitsreparaturen

Grundsätzlich sind gem. § 535 BGB Schönheitsreparaturen oder Renovierungsarbeiten Pflichten des Vermieters, da er dem Mieter die Mietsache zum Gebrauch überlässt und auch für die Folgekosten verantwortlich ist. **Somit sind diese Kosten zunächst nicht dem Bedarf der Unterkunft zuzuordnen.**

Sie können aber durch Vereinbarung oder Klausel im Mietvertrag auf den Mieter übertragen werden.

Entsprechend dem Urteil des BGH (VIII ZR 339/03) vom 14.07.04 ist folgende Formulierung „Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter.“ insoweit hinreichend bestimmt und demnach rechtskräftig. Starre Fristenregelungen führen zur Unwirksamkeit der Vereinbarung.

Schönheitsreparaturen sind Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch Abnutzung aufgrund vertragsgemäßen Gebrauchs (=normales Wohnen) entstanden sind. Eine (Teil-)Renovierung ist grundsätzlich notwendig, wenn Wände, Decken oder der Lackanstrich der Wohnung stark abgenutzt sind (Nutzungsspuren von Kindern, Flecken, deutliche Ränder von Möbeln und Bildern).

Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Trägt der Vermieter die Kosten dieser Schönheitsreparaturen, so dürfen sie höchstens mit 8,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden.

Instandhaltungskosten dagegen sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. (§ 28 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV)). Diese sind vom Vermieter zu tragen. Kosten für kleine Instandhaltungen in der Wohnung, (Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden), die vom Mieter getragen werden, sind im Regelbedarf enthalten.

#### **11.4. Umfang der Leistungen**

Bei der Gewährung von Leistungen ist von einem einfachen Standard auszugehen. Es sind nur die Kosten für eine einfache Renovierung zu übernehmen. Da die Kosten der Renovierung keinen vom Regelbedarf umfassten Bedarf darstellen, ist dieser in der Regel auch nicht durch ein Darlehen zu decken.

#### **11.5. Verfahren und Höhe der zu bewilligenden Leistung - Angemessenheit**

**Umfang der Leistungen**

Ist im Ergebnis der Prüfung festzustellen, dass der Mieter für die Kostentragung verpflichtet ist, sind diese Kosten dem Bedarf der Unterkunft zu zuordnen. Nur in diesem Fall, sind notwendige Kosten für Renovierung durch den Sozialleistungsträger zu übernehmen.

Hierzu werden die Wandmeter des zu renovierenden Bereichs und/oder die Anzahl der zu renovierenden Gegenstände (Fenster, Tür, Heizung) und die tatsächlich auszuführenden Arbeiten ermittelt.

Die anzuerkennenden Kosten sind dann der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Je nach Zahl und Zustand der zu renovierenden Fenster, Türen, Heizkörper ist die Beihilfe entsprechend zu erhöhen.

Artikel	Bedarf (ausreichend für			Preis in €
<b>Malermaterial (Wand)</b>				
Kleister spezial	20 - 25 m <sup>2</sup> bzw. 1,5 Rollen Rauhfaser			4,00
Rauhfaser (33,5 m)	Bedarf			6,50
	Wandlänge	Decken- höhe bis 2,75 m (Standard)	Decken- höhe 3,25 m	Decken- höhe 4,00 m
	bis 6 m	1 Rolle	2 Rollen	3 Rollen
	bis 12 m	2 Rollen	3 Rollen	4 Rollen
	bis 18 m	3 Rollen	4 Rollen	5 Rollen
	bis 24 m	4 Rollen	5 Rollen	6 Rollen
Die Eurorolle bei Tapeten: 53 cm breit, 10,05 m lang				
Die Rauhfaserrolle hat teilweise abweichende Längen.				
<b>Farbe</b>				
Wand- u. Decken- farbe	10 l	50 - 60 m <sup>2</sup>		12,00
Wand- u. Decken- farbe	15 l	75 - 90 m <sup>2</sup>		15,00
Farben (2 in 1 Grun- dierung und Lack) für Türen, Fenster, Heizkörper	2 l	25 m <sup>2</sup>		20,00
<b>Kleinmaterialien</b>				
Kleinmaterialien Pauschale gesamt				15,00
Spachtelmasse	1 kg			3,00
Abdeckfolie	4 x 5 m			0,70
Abdeckfolie	4 x 12,5 m			2,00
Pinsel	1			2,00
Rolle	1			1,50
Quast	1			1,50
Spachtel	1			1,00
Farbgitter	1			0,50
Malerkrepp	50 m			2,70

Bei der Renovierung von Wänden und Decken in Wohnungen mit einer Standard - Deckenhöhe wird regelmäßig eine Pauschale

### **von 3,50 € / je zu renovierender Wandmeter**

als angemessen angesehen. Hiermit sind alle Kosten (Tapete, Kleister, Farben, Deckenstrich) und auch die für Kleinmaterialien abgegolten. Gleichwohl ist auch die Angabe zur Art der Ausführung der Renovierung möglich: z.B. Angabe: „nur Streichen“ (da der Untergrund noch unbeschädigt ist), Hinweis auf sonstige Besonderheiten. In diesen Fällen wird von der Pauschale abgewichen und je nach Bedarf die Leistung für Renovierung berechnet.

### **11.6. Beschädigung der Mietsache**

Kosten für weitergehende Reparaturen wegen Beschädigung der Mietsache (zum Beispiel beschädigte Schlosser, Waschbecken, „Vermüllung“ der Wohnung) gehören nicht zu den Aufwendungen für die Unterkunft, denn notwendig ist nur der Un-

terkunftsbedarf, der dem Leistungsempfänger bei **ordnungsgemäßer Wohnnutzung** entsteht. Soweit sich ein Leistungsempfänger durch vertragswidriges Verhalten dem Vermieter gegenüber ersatzpflichtig macht, liegt die Durchsetzbarkeit derartiger Ersatzansprüche im Risikobereich des Vermieters.

Hinweis:

Als Anspruchsgrundlage für das Aufräumen einer „Messie-Wohnung“ kann in Einzelfällen § 67 SGB XII i.V.m. § 4 der VO zu § 69 SGB XII in Betracht kommen, wobei die Entscheidung über Art und Maß der Hilfeleistung im pflichtgemäßen Ermessen des Leistungsträgers steht, (LSG Niedersachsen-Bremen Urteil vom 08.03.2012 - L 13 AS 22/12 B ER).

### 11.7. Schlussrenovierung nach Tod

Die Schlussrenovierung nach dem Tod stellt eine Nachlassschuld dar (§ 1967 BGB), für die der Erbe haftet. Ein Anspruch des Erben gegen den Leistungsträger besteht nicht.

## 12. Unterkunftsbedarfe für selbstgenutztes Wohneigentum

Im Rahmen der Bedarfsprüfung ist zunächst festzustellen, ob das selbstgenutzte Hausgrundstück oder die Eigentumswohnung zum nicht zu berücksichtigenden Vermögen gem. § 12 Absatz 3 Nummer 4 SGB II gehört.

Selbstgenutztes  
Wohneigentum

Die Hilfe darf nicht abhängig gemacht werden vom Einsatz oder von der Verwertung eines angemessenen Hausgrundstückes oder einer entsprechenden Eigentumswohnung.

Auf Grund aktueller Rechtsprechung (BSG Urteil vom 12.10.2016 - B 4 AS 4/16 R) gelten

- für Eigenheime bis 130 m<sup>2</sup>
- für Eigentumswohnungen bis 120 m<sup>2</sup>

als angemessene Größen für vier Personen. Bei einer abweichenden Personenzahl werden jeweils 20 m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht. Ein Abzug erfolgt in der Regel jedoch nur bis zur Belegung von zwei Personen.

Bei einer Überschreitung der angemessenen Wohnfläche von 10 v. H. ist immer noch von einer angemessenen Wohnfläche auszugehen.

Bei der Bewertung der Angemessenheit ist nicht nur auf die Hausgröße abzustellen.

Sie bestimmt sich in ihrer Gesamtheit nach:

- der Zahl der Bewohner
- dem Wohnbedarf (zum Beispiel behinderter, blinder oder pflegebedürftiger Menschen)
- der Grundstücksgröße
- der Hausgröße
- dem Zuschnitt und der Ausstattung des Wohngebäudes
- dem Wert des Grundstücks einschließlich des Wohngebäudes.

Für die Feststellung der Angemessenheit bei der Nutzung von Wohneigentum ist auf die im Kalenderjahr anfallenden Kosten abzustellen. Der Bedarf ist mit 1/12 monatlich festzustellen.

Zu den Aufwendungen gehören:

- Betriebskosten (siehe Ziffer 3.2.1)
  - sowie Aufwendungen Schuldzinsen und dauernde Lasten,
  - Steuern vom Grundbesitz sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge,
  - Leistungen auf die Hypothekengewinnabgabe und die Kreditgewinnabgabe, soweit es sich um Zinsen nach § 211 Abs. 1 Nr. 2 des Lastenausgleichsgesetzes handelt,
  - Erhaltungsaufwand (soweit er die Nutzung und Bewohnbarkeit der Immobilie sicherstellt)
  - sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes, ohne besonderen Nachweis Aufwendungen in Höhe von 1 vom Hundert der Jahresrohennahmen

Nicht zu berücksichtigender Bedarf:

- Tilgungsbeiträge für Darlehen, da sie zur Vermögensbildung beitragen.
- Anschlussbeiträge für Wasser, Abwasser und Straßen, die auf Antrag gestundet werden können.
- Wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen sofern sie nicht Erhaltungsaufwand sind.

Tilgungsleistungen können nur in **Ausnahmefällen** im Rahmen des Angemessenen als Bedarf der Unterkunft berücksichtigt werden, wenn lediglich noch eine Restschuld abzutragen ist und der Aspekt der privaten Vermögensbildung deshalb in den Hintergrund tritt. (BSG Urteil vom 07.07.2011 - B 14 AS 79/10 R)

Die Jahressumme der Aufwendungen ist mit dem als angemessen zu berücksichtigenden Bedarfen bei Mietern zu vergleichen.

Die Berechnung der monatlichen Belastung ist mit einem erheblichen Verwaltungsaufwand verbunden. Insbesondere sind realistische Kosten für den notwendigen Erhaltungsaufwand, sowie für die Instandsetzung und Instandhaltung nur mittels Unterstützung eines Sachverständigen bzw. Fachmannes zu ermitteln und zu bewerten.

Deshalb wird festgelegt, in der Regel die monatliche Bruttokaltmiete entsprechend der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen als Kosten der Unterkunft analog dem Verfahren nach Ziffer 5 dieses Arbeitshinweises (ohne Vorlage der entsprechenden Ausgaben) anzuerkennen.

Zusätzlich kann einmaliger Bedarf für Heizung erbracht werden.

Der Leistungsberechtigte ist aktenkundig dahingehend zu beraten, dass mit der pauschalen Gewährung des Bedarfes der Unterkunft alle anfallenden Kosten abgedeckt werden müssen. Von der monatlich gewährten Pauschale muss ein Teil für notwendige Ausgaben für Instandsetzung und Instandhaltung angespart werden.

Sollten vom Leistungsempfänger darüber hinausgehender Bedarf zu unabreisbaren Aufwendungen beantragt werden, so ist im Einzelfall darüber zu entscheiden, ob die Angemessenheit dennoch gegeben ist. Es ist entsprechend § 22 Absatz 2 Satz 2 SGB II zu verfahren und ein Darlehen gemäß § 42 SGB II zu erbringen, das dinglich gesichert werden soll.

In diesen Fällen ist der Bedarf vom Leistungsempfänger zu belegen.

#### Hinweis:

Auf Grund des BSG-Urturts vom 15.04.08 - B 14/7b AS 34/06 R sind für die Prüfung der Angemessenheit des Bedarfes an Heizung und Unterkunft nicht die für Hauseigentum, sondern die für Mietwohnungen geltenden Wohnflächengrenzen zu berücksichtigen.

## 13. Heizkosten

### 13.1. Allgemeines

Leistungen für Heizung sind in tatsächlicher Höhe zu erbringen, soweit diese angemessen sind. Gewährt werden einmalige und laufende Leistungen. Auch fällige Nachzahlungen aufgrund von Abrechnungen nach der Heizperiode gehören zu den Heizkosten.

Die Aufwendungen für den Strom zum Betrieb einer Heizungsanlage (Heizungspumpe, Umwälzpumpe) sind ebenfalls als Heizkosten anzuerkennen. Der dafür benötigte Stromverbrauch ist nicht im Regelbedarf enthalten. (BSG Urteil vom 03.12.2015 - B 4 AS 47/14 R)

Werden die Kosten hierfür nicht durch einen separaten Zähler erfasst, sind die Kosten im Wege einer Schätzung mit **5% der anerkannten Brennstoffkosten** (LSG Niedersachsen-Bremen Urteil vom 10.07.2012 L 7 AS 988/11 ZVW) anzuerkennen.

**Stromkosten bei Heizungsanlagen (z.B. bei Gasatgenheizungen)**

#### 13.1.1. Laufende Leistungen

Laufende Leistungen umfassen die Abschlagszahlungen an Energieversorgungsunternehmen oder den Vermieter für die Versorgung mit Wärme über eine zentrale Heizungsanlage (einschließlich Grund- und Zählergebühren).

Heizkostenvorauszahlungen sind entsprechend ihrem Fälligkeitstermin im betreffenden Monat zu berücksichtigen. (BSG Urteil vom 02. Juli 2009 – B 14 AS 36/08 R)

**Hinweis:** Zu beachten sind auch die vom Versorger unterschiedlichen Fälligkeiten der Abschläge (zum Beispiel 11 Monate Abschlagszahlung und 12. Monat Abrechnung).

Zu berücksichtigen ist, dass die Vorauszahlungen zunächst nur der vom Vermieter/Versorger vermutete Verbrauch ist. Der tatsächliche und für die Bewertung der Angemessenheit maßgebliche Verbrauch wird regelmäßig erst in der Abrechnung eines repräsentativen Verbrauchszeitraums festgestellt werden können.

Fallen nach Ablauf der Heizperiode eventuell errechnete Nachzahlungen an, sind diese zu übernehmen, wenn zum Zeitpunkt der Nachforderung die Voraussetzungen für die Gewährung der Hilfe noch vorliegen.

#### 13.1.2. Einmalige Leistungen

Soweit der Energiebedarf durch Heizstoffe gedeckt wird, bei denen eine Einmalleferung notwendig ist, werden vom Leistungsträger die angemessenen Aufwendungen für die Einmalleistung übernommen.

Eine solche Einmalleistung kann zum Beispiel bei der Lieferung von Heizöl, Kohle oder Flüssiggas erforderlich werden.

Einmalige Heizkosten sind im Monat der Beschaffung als Bedarf zu berücksichtigen. Entscheidend ist die einmalige Anlieferung.

Die Beschaffung von Heizmaterial soll den zukünftigen Heizbedarf decken. Dabei ist auch eine mehrmonatige Bevorratung möglich und ggf. aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ratsam. Bei der Bevorratung mit Heizmaterial ist auf den jeweiligen Bewilligungszeitraum abzustellen. Eine darüber hinaus gehende „Bevorratung“ kann sinnvoll sein, wenn ein weiterer SGB II - Leistungsbezug wahrscheinlich ist. Ein Bedarf besteht nicht, wenn LB noch über Heizmittel verfügen. (BSG Urteil vom 16. Mai 2007 - B 7b AS 40/06 R) Es ist jedoch zu beachten, dass die Höchstgrenze

von 30 l/m<sup>2</sup> innerhalb der nächsten 12 Monate ab Bewilligung in der Regel nicht überschritten werden darf.

## 13.2. Angemessene Heizkosten

### 13.2.1. Angemessene Heizkosten als laufende Leistungen

Heizkosten werden nur übernommen, soweit sie angemessen sind.

Liegen die Heizkosten innerhalb der Werte des nachfolgend erläuterten „Heizspiegel für Deutschland“ kann von angemessenen Heizkosten ohne weitere Prüfung ausgegangen werden.

Bei Überschreitung dieser Werte ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen und aktenkundig zu machen.

Die Feststellung unangemessener Heizkosten kann nicht damit begründet werden, dass die tatsächliche Wohnfläche größer ist als die angemessene Wohnfläche. Die Beurteilung der Angemessenheit der Heizkosten erfolgt losgelöst von der Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft.

Anhaltspunkte dafür, dass Heizkosten unangemessen hoch sind, können sich insbesondere daraus ergeben, dass die tatsächlich anfallenden Kosten die durchschnittlich aufgewandten Kosten aller Verbraucher für eine Wohnung der den abstrakten Angemessenheitskriterien entsprechenden Größe signifikant überschreiten. Im Ergebnis des BSG-Urteils vom 02.07.09 (B 14 AS 36/08 R) wird zur Bestimmung eines solchen Grenzwertes für den Regelfall einer mit Öl, Erdgas oder Fernwärme beheizten Wohnung der „Heizspiegel für Deutschland“ herangezogen.

Dieser wird jährlich veröffentlicht: <http://www.heizspiegel.de>.

Die Werte beziehen sich auf die gesamte Wohnfläche eines Gebäudes und beinhalten die Anteile für Raumwärme und Warmwasserbereitung.

„Heizspiegel für Deutschland“

Aus dem „Heizspiegel für Deutschland“, der auf bundesweit erhobenen Heizdaten von rund 63.000 zentral beheizten Wohngebäuden basiert, ergeben sich repräsentative Vergleichswerte für ölf-, erdgas- und fernwärmebeheizte Wohnungen gestaffelt nach der von der jeweiligen Heizungsanlage zu beheizende Wohnfläche, die hinsichtlich des Heizenergieverbrauchs zwischen den Kategorien: „niedrig“, „mittel“, „erhöht“ und „zu hoch“ unterscheiden.

Besonderheit Bundesweiter Heizspiegel 2020

Der für die Bestimmung der Angemessenheit heranzuhaltende Wert ergibt sich aus dem Produkt des Wertes, der dem Heizspiegel für „zu hoch“ bezogen auf den jeweiligen Energieträger und des Wertes für die angemessene Wohnfläche.

Sofern die Werte des bundesweiten Heizspiegels, aufgrund aktuellerer Erhebungen, gesenkt werden, ist in Bestandsfällen - je nach Belehrung großzügig zu entscheiden. Neufälle sind dagegen unter Bezugnahme der aktuellen Werte zu entscheiden.

Berechnung der Vergleichswerte:

Heizkosten oder Heizenergieverbrauch des gesamten Gebäudes (im Beispiel 1.500 €) geteilt durch die gesamte Gebäudefläche (im Beispiel 150 m<sup>2</sup>) ergibt den Verbrauch pro m<sup>2</sup> (im Beispiel 10 €/m<sup>2</sup>). Dieser Wert wird dann multipliziert mit der individuellen Wohnfläche (im Beispiel 70 m<sup>2</sup>) geteilt durch 12 Monate. Damit errechnet sich der monatliche Verbrauch. Dieser Wert ist dann mit dem Wert der Spalte „zu hoch“ im Heizspiegel zu vergleichen. Ist der errechnete Wert unter diesem, sind die Heizkosten als angemessen einzustufen.

Beispielrechnung  
angemessene Heizkosten

siehe auch  
Anlage 1 „Tabelle  
monatliche Grenzwerte“

Beispiel:

$1.500 \text{ €} : 150 \text{ m}^2 = 10 \text{ € pro m}^2$

$10 \text{ € pro m}^2 \times 70 \text{ m}^2 = 700 \text{ € Jahressumme : 12 Monate = monatlicher Verbrauch}$

$700 \text{ € Jahressumme : 12 Monate = } 58,33 \text{ € monatlicher Verbrauch}$

Bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Zentralheizung ist die Gesamtwohnfläche des Hauses zu bestimmen. Bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ohne Zentralheizung ist auf eine Fläche von 100 bis 250 m<sup>2</sup> abzustellen. (BSG Urteil vom 12.06.2013 - B 14 AS 60/12)

Dieser ermittelte Grenzwert basiert bereits auf unwirtschaftlichem und tendenziell unökologischem Heizverhalten und rechtfertigt damit die Annahme, dass die tatsächlichen Heizkosten unangemessen hoch sind. Es ist durch den Leistungsberechtigten konkret zu begründen, warum die tatsächlichen Heizkosten dennoch angemessen sind. (BSG Urteil vom 02.07.2009 - B 14 AS 36/08 R)

Liegen die Ursachen außerhalb des Einflusses des Leistungsberechtigten sollte im Einzelfall zur Bewertung der baulichen Besonderheiten zunächst der Vermieter befragt werden. Diesem liegen gegebenenfalls Erfahrungswerte bezüglich der Verbräuche anderer Bewohner im gleichen oder eines ähnlichen Wohngebäudes zur Verfügung. Auch kann er weitere Angaben zur baulichen Ausstattung geben. Andernfalls sind vom Leistungsberechtigten dann Maßnahmen zu erwarten, die zur Senkung der Heizkosten führen können.

### Strombetriebene Heizungen

Stromkosten für den Betrieb von Heizungsanlagen zählen zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung. In der Regel werden mit dem Stromanbieter besondere Preise (Heizstrom) vereinbart.

Ist kein separater Stromzähler installiert und sind die Kosten daher nicht vom Haushaltsstrom getrennt zu ermitteln, kann unter Berücksichtigung der Leistung (kW) und den Betriebszeiten der Heizungsanlage eine realitätsnahe Schätzung der Kosten vorgenommen werden. Hierfür können auch die Aussage einer Fachfirma oder Unterlagen zur Heizanlage hilfreich sein.

Hinweis:

Sind Kosten für Grundgebühr und Zähler dann auch nur einmal vorhanden, sind diese dem Haushaltsstrom zuzurechnen und damit im Regelbedarf enthalten und nicht gesondert zu berücksichtigen.

Eine Wohnung wird mit Strom beheizt und mangels getrennter Zähler ist eine Trennung zwischen Haushalts- und Heizstrom nicht möglich.

Entsprechend den aktuellen Empfehlungen des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge ist es vertretbar eine Nichtprüfungsgrenze vorzusehen, die zur Orientierung oder als Anhaltspunkt dienen kann. Liegen die Kosten unterhalb des Wertes, kann von angemessenen Bedarfen ausgegangen werden. Dann sind die tatsächlichen Kosten zu übernehmen. Die Bedarfe für elektrische Heizungen sind als laufenden Leistungen anzuerkennen, wenn sie die Nichtprüfungsgrenze in Höhe des aktuellen doppelten Tabellenwertes aus dem Heizspiegel für Deutschland für Heizöl nicht übersteigen.

**Strombetriebene  
Heizung  
(z. B. Nachspeicher-  
öfen)**

**Nichtprüfungsgrenze elektrische  
Heizung**

(Datenbezugsquelle ist die Internetseite: [www.co2online.de](http://www.co2online.de) der co2online gGmbH Gemeinnützige Beratungsgesellschaft, deren Arbeit vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit unterstützt wird.)

### 13.2.2. Angemessene Heizkosten als einmalige Leistungen

- Kohleheizung (s. Arbeitshinweise für feste Brennstoffe)
- Öl- bzw. Flüssiggasheizung
- Pelletheizung

Zur Bewertung der Kosten für Heizöl bzw. Flüssiggas ist folgender jährlicher Verbrauch für die Heizung und Warmwasseraufbereitung als angemessen anzusehen:

- Heizöl bis zu 30 l / m<sup>2</sup>
- Flüssiggas bis zu 45 l / m<sup>2</sup>
- Pelletheizung bis zu 50 kg / m<sup>2</sup>

Darüber hinausgehende Verbräuche sind vom Leistungsempfänger zu begründen und nachzuweisen. Die Berechnung des Betrages für die Einmalzahlung erfolgt nach Vorlage mehrerer Kostenvoranschläge.

#### Hinweis:

Werden im Einzelfall Kosten für andere Heizanlagen geltend gemacht, sind im Rahmen der Einzelfallentscheidung die angemessenen Heizkosten zu ermitteln bzw. zu schätzen.

### 13.2.3. Angemessene Kosten für die dezentrale Warmwasserbereitung

Soweit Warmwasser durch eine dezentrale Warmwassererzeugung zur Verfügung gestellt wird, wird für Leistungsberechtigte ein Mehrbedarf anerkannt. (§ 21 Absatz 7 SGB II)

**Dezentrale Warmwasserversorgung**

Der Mehrbedarf beträgt für jede im Haushalt lebende leistungsberechtigte Person entsprechend ihrer Regelbedarfsstufe jeweils:

1. 2,3 vom Hundert der Regelbedarfsstufen 1 bis 3,
2. 1,4 vom Hundert der Regelbedarfsstufe 4,
3. 1,2 vom Hundert der Regelbedarfsstufe 5 oder
4. 0,8 vom Hundert der Regelbedarfsstufe 6,

soweit nicht im Einzelfall ein abweichender Bedarf besteht oder ein Teil des angemessenen Warmwasserbedarfs durch Leistungen nach § 22 SGB II gedeckt wird.

## **14. Prüfung der Angemessenheit nach Vorlage der Betriebskostenabrechnungen**

### **14.1. Unterjährige Abrechnung von Heizkosten**

Erfolgt innerhalb des Abrechnungszeitraumes ein Wohnungswechsel bzw. ein Neubezug, ist der Vermieter nach der Heizkostenverordnung grundsätzlich verpflichtet, eine Zwischenablesung der Heizkostenverteiler vorzunehmen. Um die Verbrauchskosten annähernd fair auf Vor- und Nachmieter zu verteilen, gestattet die Heizkostenverordnung eine Aufteilung der Verbrauchskosten nach der „Gradtagszahlenmethode“, (§ 9b der Verordnung über Heizkostenabrechnung BGBl. I S. 3250- HeizkostenV).

Die Gradtagzahltabelle gibt anteilig den Heizbedarf nach Gradtagszahlen (GTZ) in den einzelnen Monaten wieder:

Monat	GTZ-Anteile pro Monat	Heizbedarf pro Tag
Januar	170 Anteile	170/31 = 5,48
Februar	150 Anteile	150/28 = 5,35 150/29 = 5,17
März	130 Anteile	130/31 = 4,19
April	80 Anteile	80/30 = 2,66
Mai	40 Anteile	40/31 = 1,29
Juni, Juli und August gesamt	40 Anteile	40/92 = 0,43
September	30 Anteile	30/30 = 1,00
Oktober	80 Anteile	80/31 = 2,58
November	120 Anteile	120/30 = 4,00
Dezember	160 Anteile	160/31 = 5,16

Berechnungsbeispiel:

850 € Heizkosten sind angemessen für 1 ganzes Jahr (lt. Heizkostenspiegel).

Die Abrechnung wurde für 3 Monate vom 1.1. – 31.3. erstellt. Das sind lt. Gradtagstabellen 450 Gradzeitanteile (170 für Jan. + 150 für Febr. + 130 für März).

Berechnung:

850 € / 1000 Jahresgradtage \* 450 Gradzeitanteile = 382,50 € (angemessene Heizkosten).

In der Summe ergeben sich 1000 Gradtagszahlen für zwölf Monate. Um die anteiligen Verbrauchskosten zu berechnen, teilt man den Verbrauch für zwölf Monate durch 1000 Gradtagszahlen. Das Ergebnis wird dann mit der Summe der Gradtagszahlen für den Mietzeitraum multipliziert.

## 14.2. Unterjährige Abrechnung von Warmwasserkosten

Im Unterschied zu den Heizkosten werden die Warmwasserkosten bei einem Mieterwechsel nicht nach der Gradtagszahlentabelle umgerechnet. Bei den Warmwasserkosten erfolgt eine Umrechnung nach der tatsächlichen Mietzeit, da die Warmwassertemperatur nicht von den Außentemperaturen abhängt.

## 15. Gutschriften und Nachforderungen bei Betriebskostenabrechnungen

### 15.1. Gutschriften (Guthaben und Rückzahlungen)

Bei der Anrechnung von Gutschriften während des Leistungsbezuges kommt es nicht darauf an, ob diese Beträge aus Abschlags- bzw. Vorauszahlungen an einen Vermieter während des Leistungsbezuges herrühren oder nicht.

Auch wenn das Guthaben aus einem Verbrauchszeitraum stammt, in dem die Vorauszahlungen anteilig von einer damals dem Haushalt angehörigen, nicht leistungsberechtigten Person, die nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehörte, getragen wurde, die nun nicht mehr mit dem Leistungsberechtigten in einer Wohnung wohnt, wird das Guthaben angerechnet. Die Berücksichtigung erfolgt nach den Verhältnissen im Zeitpunkt der Berücksichtigung koproportional. (BSG Urteil vom 22.03.2012 - B 4 AS 139/11 R)

Nach den Vorschriften des § 22 Absatz 3 § SGB II sind Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, sind als bedarfsmindernde Direktanrechnung bei den Aufwendungen für Heizung und Unterkunft im Folgemonat zu berücksichtigen.

Ist die abzusetzende Gutschrift höher als der in dem betreffenden Monat anzuerkennende Bedarf für Unterkunft und Heizung, ist das nach Anrechnung verbleibende Guthaben in dem oder den darauffolgenden Monat(en) anzurechnen.

Eine sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebende Gutschrift ist grundsätzlich Einkommen. BSG Urteil vom 22.03.2012 - B 4 AS 139/11 R) Lediglich die Anrechnung dieses Einkommens wird modifiziert und richtet sich nach § 22 Abs. 3 SGB II.

Das bedeutet, dass die Rückzahlung/Gutschrift im Monat nach dem tatsächlichen Zufluss bzw. Gutschrift auf dem Mieterkonto mindernd anzurechnen ist (zum Beispiel: Auszahlung des Guthaben 15.10., Anrechnung des Guthabens im Monat November. (LSG Berlin-Brandenburg an der Havel Urteil vom 10.02.2017 - L 32 AS 3279/14 NZB)

**Hinweis:**

Wird ein Betriebskostenguthaben vom Vermieter in voller Höhe gegen Mietrückstände aufgerechnet, so mindern sich die Aufwendungen für die Unterkunft im Folgemonat nicht, wenn der Leistungsberechtigte das Guthaben aus Rechtsgründen nicht realisieren kann. (BSG Urteil vom 16.05.2012 - B 4 AS 132/11 R)

Prüfung, ob durch Vermieter Erklärung über die Aufrechnung (s. § 388 BGB) erfolgt ist bzw. dazu eine Vereinbarung im Mietvertrag enthalten ist.

Gutschriften bei unangemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung sind nur insoweit anzurechnen, als die danach verbleibenden Aufwendungen, den in der Leistungsbewilligung festgelegten Bedarf unterschreiten:

Beispiel:

tatsächliche Aufwendungen (Miete + BK + HK)	350,00 €
bewilligte angemessene BdU-Leistungen	320,00 €
Differenz aus Regelbedarf-bezahlt	30,00 €
Nebenkostenrückzahlung	180,00 €
tatsächliche Aufwendungen im Anrechnungsmonat	350,00 €
./. Nebenkostenrückzahlung	180,00 €
= geminderte Aufwendungen	170,00 €
bewilligten BdU-Leistungen	320,00 €
./. geminderte Aufwendungen	170,00 €
= Anzurechnen	150,00 €

Wenn also der Leistungsberechtigte einen Teil der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung selbst trägt, wirkt sich die Minderung zunächst auf diesen Teil aus. Erst dann erfolgt die Minderung des anerkannten Bedarfs.

Gutschriften, welche sich auf die Kosten der Haushaltsenergie beziehen, bleiben außer Betracht. Zu beachten ist jedoch Ziffer 12.1 dieses Arbeitshinweises - Strombetriebene Heizung.

Nicht berücksichtigt werden Anteile der Gutschrift für Personen im Haushalt (Haushaltsgemeinschaft), die keine Leistungen beziehen.

Betriebskostenguthaben sind nach aktueller Rechtsprechung bei Beziehern von Sozialleistungen nicht pfändbar. (BGH Urteil vom 20.06.2013 - IX ZR 310/12). In dem Fall, dass ungeachtet dessen eine Pfändung vorgenommen wurde, ist das Guthaben nicht anzurechnen, weil es an der Verwertbarkeit fehlt.

Hat der Leistungsbezieher (Mieter) im laufenden Leistungsbezug den ihm bewilligten Bedarf für Unterkunft und Heizung (Vorauszahlungen der Betriebskosten) im Abrechnungszeitraum nicht in voller Höhe eingesetzt und fällt dadurch im Ergebnis der Betriebskostenabrechnung die Gutschrift geringer bzw. die Nachbelastung höher aus als bei korrekter Mietzahlung, ist zu prüfen, ob ihm unwirtschaftliches Verhalten vorzuwerfen ist.

Die geringere Gutschrift führt dazu, dass die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung bzw. Gutschrift nur in Höhe der geringen Gutschrift gemindert werden können. Deshalb ist der Differenzbetrag, der sich aus dem ursprünglich bewilligten Bedarf für Unterkunft und Heizung und der durch den Leistungsempfänger tatsächlich (geringer) gezahlten Kosten der Unterkunft an den

Vermieter, auf der Grundlage der §§ 47 Absatz 2 Nr. 1, 50 SGB X zurückzufordern, sofern die Voraussetzungen hierfür gegeben sind.

## 15.2. Nachforderungen

Spätestens 12 Monate nach Ende der Abrechnungsperiode für Betriebskosten muss der Mieter eine formell ordnungsgemäße Vermieterabrechnung gemäß § 566 Abs. 3 BGB erhalten haben. Wann der Mieter dem Sozialhilfeträger die Abrechnung bekannt gibt, ist hier nicht relevant. Inhaltliche Korrekturen sind nach dieser Frist noch möglich. Hält der Vermieter diese Frist nicht ein, kann er im Regelfall keine Nachzahlungen mehr fordern.

Nachforderungen aus Betriebskosten

Beispiel: Die Abrechnungsperiode umfasst den Zeitraum vom 01.01.2015 bis 31.12.2015. Die Betriebskostenabrechnung muss bis 31.12.2016 beim Mieter vorliegen. Liegt die Abrechnung nach dem 31.12.2016 vor, können keine Nachzahlungen gefordert werden.

Endet das Mietverhältnis unterjährig, endet die Abrechnungsperiode mit Ende des Mietverhältnisses und die Frist zur Abrechnung ist gem. § 556 Absatz 3 BGB zu berechnen.

Schließt die Betriebskostenabrechnung mit einem **Nachforderungsbetrag** ab, prüft der Leistungsträger, ob die Kosten übernommen werden können.

Eine Übernahme erfolgt, wenn die Kosten der Nachforderung angemessen sind oder der Leistungsempfänger insbesondere hinsichtlich der verbrauchsabhängigen Betriebskosten das Wissen über die Angemessenheitskriterien (Belehrung) und auch nachfolgend die Möglichkeit des sparsameren Verbrauchs (Zeitkomponente – neuer Abrechnungszeitraum) nicht hatte.

Zur Prüfung der Angemessenheit wird auf Ziffer 5.2 und 12.2 verwiesen. Wird unter Berücksichtigung der Nachforderung festgestellt, dass die Aufwendungen für Unterkunft und/oder Heizung nicht angemessen sind, ist unter Beachtung des Einzelfalls die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens (Ziffer 8) zu prüfen.

Im Fall der höheren Nachforderung ist ähnlich wie bei der Entscheidung einer Miet schuldenübernahme zu prüfen, ob bei Nichtgewährung Wohnungslosigkeit droht. In jedem Fall ist der Leistungsempfänger über die zweckentsprechende Verwendung des ihm bewilligten Bedarfes zu belehren. Es sind sinnvolle Maßnahmen für eine künftige Vermeidung des unwirtschaftlichen Verhaltens zu vereinbaren und aktenkundig zu machen. So sollen Direktzahlungen an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte erfolgen, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. (§ 22 Absatz 7 SGB II)

Der Bedarf entsteht im Fälligkeitsmonat der Abrechnung. Es ist hierbei unerheblich:

- ob im Abrechnungszeitraum Leistungen bezogen wurden oder
- ob die abgerechnete Wohnung noch bewohnt wird.

Maßgeblich ist nach dem fürsorgerechtlichen Gegenwärtigkeitsprinzip vielmehr, ob im Fälligkeitsmonat eine Bedürftigkeit gegeben ist.

Für eine zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Abrechnung nicht mehr bewohnte Wohnung sind die Kriterien des BSG zu beachten. Erfolgte der Umzug seinerzeit ohne Zusicherung des Jobcenters bzw. ohne nachvollziehbaren zusicherungsfähigen Grund, handelt es sich bei der Nachforderung nicht um übernahmefähige Unterkunftsbedarfe. (BSG Urteil vom 30.03.17 – B 14 AS 13/16 R)

Die Bedürftigkeit kann gerade in dem Monat der Fälligkeit aus der Nachforderung entstehen, da der angemessene Nachforderungsbetrag in dem Monat der Fälligkeit

dem laufenden Bedarf für Unterkunft und Heizung zu zurechnen ist und somit bedarfserhöhend wirkt. Wenngleich in anderen Monaten wegen übersteigendem Einkommen keine Leistungsberechtigung besteht, kann unter Umständen nach Prüfung von Einkommen und Vermögen in dem Fälligkeitsmonat ein Anspruch bestehen.

Legt ein Leistungsempfänger die Nebenkostennachzahlung erst nach deren Fälligkeitsmonat vor, ist eine Prüfung unter Beachtung des § 44 SGB X (i.V.m. § 116a SGB XII) vorzunehmen. Insofern ist auch abzuprüfen, ob der Bedarf gegenwärtig überhaupt noch besteht. Auch sind die zum Zeitpunkt der Fälligkeit gegebenen finanziellen und familiären Bedingungen (Anspruchsvoraussetzungen) zu betrachten.

## **16. Mietschulden (z. B. auch Heizkostenschulden)**

**Mietschulden  
z.B. auch Heizkostenschulden beim Gasversorger**

Nach § 22 Abs. 8 SGB II können 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.

Sofern das Mietverhältnis noch nicht gekündigt ist, kann das Darlehen wegen nicht drohender Wohnungslosigkeit abgelehnt werden, ab der Kündigung droht Wohnungslosigkeit. Sofern der Vermieter dann keine Ratenzahlung mehr zulässt und die Kündigung ausspricht, besteht die Notwendigkeit.

Bei Mietschulden ist immer abzuklären, ob das Mietverhältnis bei Tilgung der Schulden überhaupt fortgesetzt wird, anderenfalls kann das Darlehen auch nicht die Unterkunft sichern.

## **17. Sonderregelungen für Personen in Übergangsheimen/Verbundwohnungen, Obdachlosenunterkünften und im Frauenhaus**

### **17.1. Unterbringung in Übergangsheim und Verbundwohnungen**

Für die Inanspruchnahme der Unterbringung in einem Übergangswohnheim / Verbundwohnung kann die Stadt Brandenburg an der Havel Benutzungsgebühren erheben. Eine entsprechende Zahlungsaufforderung geht in diesem Fall dem Nutzer der Einrichtung zu. Mit dieser kann er seine Bedarfe für Unterkunft und Heizung geltend machen.

### **17.2. Unterbringung in Obdachlosenunterkünften**

Für die Inanspruchnahme einer Wohnunterkunft und deren Nebeneinrichtungen zur Unterbringung von Obdachlosen erhebt die Stadt Brandenburg an der Havel Benutzungsgebühren nach der jeweils gültigen Satzung.

#### 17.2.1. Unterbringung im Obdachlosenhaus und in Wohngemeinschaften

Auf der Grundlage der obengenannten Satzung erhalten Leistungsberechtigte einen Zuweisungs- und Gebührenbescheid für die entsprechende Unterkunft. Damit sind die Bedarfe für Unterkunft und Heizung inklusive Haushaltsenergie abgedeckt und anzuerkennen.

#### 17.2.2. Unterbringung in Wohnungen

Leistungsberechtigten werden zur Vermeidung von Obdachlosigkeit durch den Träger der Sozialhilfe Wohnungen zugewiesen.

Es ist auf Grund der Zuweisung durch den Sozialhilfeträger von der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung auszugehen. Eine Kürzung des Regel-

bedarfes in Bezug auf die Stromkosten ist nicht vorzunehmen, da eine verbrauchs-gerechte Abrechnung mit dem Stromversorger durch den Leistungsberechtigten erfolgt.

### **17.3. Frauenhaus**

Durch den Träger des Frauenhauses wird eine Rechnung über Aufwendungen für die Dauer des Aufenthaltes der Betroffenen erstellt.

Der kommunale Träger des bisherigen gewöhnlichen Aufenthaltes ist für die Erstat-tung der Aufwendungen zuständig. (LSG Bayern - Urteil vom 06.04.2016 - L 11 AS 355/15)

Die Aufwendungen in den Frauenhäusern werden nicht detailliert abgerechnet, son-dern über Tagessätze. Damit sind alle für die Vorhaltung und Unterhaltung der Unterkünfte notwendigen Aufwendungen des Frauenhauses abgegolten.

Zu den notwendigen Aufwendungen zählen insbesondere:

- Miet- und Mietnebenkosten
- Betriebskosten wie Wasser, Energie und Brennstoffe
- Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen
- Anschaffung, Ersatzbeschaffungen und Reparatur von Mobiliar.

In der Regel ist der Aufenthalt im Frauenhaus vorübergehender Natur und die bis-herige Unterkunft wird beibehalten.

### **18. Besonderheiten bei vorübergehendem Aufenthalt in Einrichtungen**

Gem. § 7 Abs. 4 SGB II entfällt grundsätzlich ein Leistungsanspruch nach dem SGB II für Personen, die in einer stationären Einrichtung untergebracht sind. Dem Aufenthalt in einer stationären Einrichtung gleichgestellt ist der Aufenthalt in einer Einrichtung zum Vollzug richterlich angeordneter Freiheitsentziehung. Demzufolge tritt gegebenenfalls ein Zuständigkeitswechsel der Leistungsträger SGB II und SGB XII ein.

In diesen Fällen sind entsprechend rechtzeitige Absprachen mit dem künftigen Leis-tungsträger zu führen. Hierbei sollte ein Wechsel der Zuständigkeit grundsätzlich zum Monatsersten geschehen. Die Betroffenen sind darüber im Vorfeld zu informie-ren.

Um aufwendige Erstattungsverfahren bezüglich der Bedarfe der Unterkunft zu ver-meiden, entfällt die Erstattung zwischen den Leistungsträgern für den Monat des Haftantritts bzw. in dem Monat der getätigten ist. Für eine zügige Bearbeitung des An-trages ist eine zeitnahe Aktenübergabe erforderlich.

#### Hinweis:

Unter Beachtung des BSG-Urteils vom 19.10.10 - B 14 AS 50/10 entfällt die kopfteilige Aufteilung der Kosten der Unterkunft, wenn eine Unterkunft wegen einer voraus-schaubar begrenzten Ortsabwesenheit (zum Beispiel bei Inhaftierung) eines Mitglie-des der bestehenden Bedarfsgemeinschaft nur noch von dem verbliebenen Mitglied Bedarfsgemeinschaft genutzt wird. Entgegen des bisher festgelegten Verfahrens in solchen Fällen erfolgt daher durch die Entscheidung des Bundessozialgerichtes eine Änderung dahingehend, dass in solchen Fällen, in denen die Bedarfsgemein-schaft durch die zeitweilige Abwesenheit eines Mitgliedes nicht aufgelöst wird, die volle Miete durch den SGB-II-Träger zu gewähren ist.

BSG-Urteils vom 19.10.10 - B 14 AS 50/10: „Wird eine Unterkunft wegen einer Ortsab-wesenheit nur von einem der Partner einer bestehenden Bedarfsgemeinschaft genutzt, ist für die Aufteilung der Unterkunftskosten anteilig pro Kopf jedenfalls dann kein Raum,

wenn die Ortsabwesenheit des anderen Partners im Vorhinein auf unter sechs Monate beschränkt ist.“

### **18.1 Besonderheit in Fällen § 7 Absatz 4 Satz 3 SGB II**

Zur Berücksichtigung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Einrichtungen werden in den genannten Fällen die Regelungen nach § 42 Nummer 4 Buchstabe b SGB XII der Stadt Brandenburg an der Havel genutzt.

Der Bedarf ergibt sich aus der durchschnittlichen Warmmiete für einen Eipersonenhaushalt im örtlichen Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Trägers.

Für die Stadt Brandenburg an der Havel wurde dazu ein Wert in Höhe von **349,89 €** (Stand zum 01.01.2021) ermittelt und festgelegt.

### **29. Direktzahlung an andere Zahlungsempfänger**

Der Zahlungsempfänger für Bedarfe für die Unterkunft ist in der Regel der Leistungsberechtigte. Davon abweichend:

- sind auf Antrag des Leistungsberechtigten Direktzahlungen an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu leisten  
oder
- wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die Leistungsberechtigten nicht sichergestellt ist, sollen entsprechend § 22 Absatz 7 SGB II die Leistungen für die Unterkunft an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden. Darüber ist der Leistungsempfänger schriftlich zu unterrichten.

#### Hinweis:

Ergeben sich Rückfragen beim Vermieter zum Beispiel zu Mietfragen, Zahlungen, Gutschriften oder Nachzahlungen ist das Einverständnis des Leistungsberechtigten vorab aus datenschutzrechtlichen Gründen einzuholen, auch wenn für die Direktzahlung bereits eine Einverständniserklärung des Leistungsberechtigten vorliegt.

### **20. Abweichende Einzelfallentscheidungen**

Abweichungen von diesen Arbeitshinweisen sind ausreichend per Aktenvermerk zu begründen. Dabei sind

- die Besonderheit des Einzelfalls
- die Begründung der Notwendigkeit der abweichenden Entscheidung
- Abwägungen im Rahmen des Ermessens
- der Vorschlag zur Entscheidung

– darzulegen. Dieser ist dem Vorgesetzten zur Kenntnisnahme vorzulegen. Erst nach Mitzeichnung durch den Vorgesetzten kann die Erteilung des Bescheides erfolgen.

### **21. Inkrafttreten**

Diese Arbeitshinweise treten mit Wirkung vom 01.01.2021 in Kraft.

  
Greiner  
Fachgruppenleiterin Soziales und  
Wohnen

Glaser  
Geschäftsführer Jobcenter

gültig für Abrechnung 2020 und Abschläge 2021

Höchst-grenze m <sup>2</sup>	Gebäudefläche m <sup>2</sup>	Heizöl			Erdgas			Fernwärme			Wärmepumpe			Hollzpellets		
		Kosten in € je m <sup>2</sup> im Jahr	jährl. Grenzwert	monatl. Grenzwert	Kosten in € je m <sup>2</sup> im Jahr	jährl. Grenzwert	monatl. Grenzwert	Kosten in € je m <sup>2</sup> im Jahr	jährl. Grenzwert	monatl. Grenzwert	Kosten in € je m <sup>2</sup> im Jahr	jährl. Grenzwert	monatl. Grenzwert	Kosten in € je m <sup>2</sup> im Jahr	jährl. Grenzwert	monatl. Grenzwert
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
50	100 - 250	18,10	905,00	75,42	17,00	850,00	70,83	22,60	1130,00	94,17	22,50	1125,00	93,75	13,70	685,00	57,08
	251 - 500	17,60	880,00	73,33	15,80	790,00	65,83	21,00	1050,00	87,50	21,60	1080,00	90,00	12,50	625,00	52,08
	501 - 1000	17,10	855,00	71,25	14,70	735,00	61,25	19,70	985,00	82,08	20,80	1040,00	86,67			
	> 1000	16,70	835,00	69,58	14,00	700,00	58,33	18,80	940,00	78,33	20,30	1015,00	84,58			
65	100 - 250	18,10	1176,50	98,04	17,00	1105,00	92,08	22,60	1469,00	122,42	22,50	1462,50	121,88	13,70	890,50	74,21
	251 - 500	17,60	1144,00	95,33	15,80	1027,00	85,58	21,00	1365,00	113,75	21,60	1404,00	117,00	12,50	812,50	67,71
	501 - 1000	17,10	1111,50	92,63	14,70	955,50	79,63	19,70	1280,50	106,71	20,80	1352,00	112,67			
	> 1000	16,70	1085,50	90,46	14,00	910,00	75,83	18,80	1222,00	101,83	20,30	1319,50	109,96			
80	100 - 250	18,10	1448,00	120,67	17,00	1360,00	113,33	22,60	1808,00	150,67	22,50	1800,00	150,00	13,70	1096,00	91,33
	251 - 500	17,60	1408,00	117,33	15,80	1264,00	105,33	21,00	1680,00	140,00	21,60	1728,00	144,00	12,50	1000,00	83,33
	501 - 1000	17,10	1368,00	114,00	14,70	1176,00	98,00	19,70	1576,00	131,33	20,80	1664,00	138,67			
	> 1000	16,70	1336,00	111,33	14,00	1120,00	93,33	18,80	1504,00	125,33	20,30	1624,00	135,33			
90	100 - 250	18,21	1638,90	136,58	16,41	1476,90	123,08	21,31	1917,90	159,83	21,11	1899,90	158,33	13,70	1233,00	102,75
	251 - 500	17,41	1566,90	130,58	15,11	1359,90	113,33	20,11	1809,90	150,83	20,21	1818,90	151,58	12,50	1125,00	93,75
	501 - 1000	16,81	1512,90	126,08	14,01	1260,90	105,08	19,11	1719,90	143,33	19,41	1746,90	145,58			
	> 1000	16,31	1467,90	122,33	13,31	1197,90	99,83	18,41	1656,90	138,08	18,91	1701,90	141,83			
100	100 - 250	18,21	1821,00	151,75	16,41	1641,00	136,75	21,31	2131,00	177,58	21,11	2111,00	175,92	13,70	1370,00	114,17
	251 - 500	17,41	1741,00	145,08	15,11	1511,00	125,92	20,11	2011,00	167,58	20,21	2021,00	168,42	12,50	1250,00	104,17
	501 - 1000	16,81	1681,00	140,08	14,01	1401,00	116,75	19,11	1911,00	159,25	19,41	1941,00	161,75			
	> 1000	16,31	1631,00	135,92	13,31	1331,00	110,92	18,41	1841,00	153,42	18,91	1891,00	157,58			

\*Quelle: Vergleichswerte des Heizspiegels für Deutschland 2020, co2online, i.A. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nuklearer Sicherheit