

**Richtlinien für angemessene Unterkunftskosten gem.
§ 22 SGB II im Landkreis Neumarkt i.d.OPf.**

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines, Anspruchsberechtigte, zu berücksichtigende Kosten der Unterkunft
2. Richtwerte für angemessene Unterkunftskosten
3. Nebenkosten und Heizkosten
4. Instandhaltung, Reparaturen, Renovierung
5. Nicht als Kosten der Unterkunft anerkennungsfähige Kosten
6. Eigenheimbesitzer/Eigentumswohnungen
7. Pensionsunterbringung
8. Umzug/Unangemessene Unterkunftskosten
9. Mietkaution, Genossenschaftsanteile
10. Auszug U25
11. Maklerkosten
12. Mietschulden und Stromschulden
13. Räumungsklage
14. Zweckentsprechende Verwendung
15. Wohngeld
16. Wohnungskostenzuschuss nach § 27 Abs. 3

1. Allgemeines, Anspruchsberechtigte, zu berücksichtigende Kosten der Unterkunft

Jede Einzelperson der Bedarfsgemeinschaft ist anspruchsberechtigt bezüglich der anteiligen Unterkunfts-kosten. Gehören zur Haushaltsgemeinschaft Personen, die nicht Mitglied der Bedarfsgemeinschaft sind, ist der auf sie treffende Anteil der Unterkunfts-kosten abzuziehen (BSG, Ur-t. v. 18.02.10, Az. B 14 AS 73/08 R). Im Regelfall ist anteilig pro Kopf aufzuteilen (BSG, Ur-t. v. 27.02.08, Az. B 14/11b AS 55/06).

Unterkunfts-kosten für jede Einzelperson (22.01)

Von einer Aufteilung der Unterkunfts-kosten nach der Kopfzahl ist auch nicht bei BAFöG-Berechtigten im Haushalt abzuweichen, selbst wenn der Anteil der Unterkunfts-kosten im BAFöG-Satz zu niedrig ist. Insoweit ist auf den Zuschuss zu den ungedeckten Kosten für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 7 SGB II zu verweisen (BSG Ur-t. v. 19.03.08, Az. B 11b AS 13/06 R).

Der Grundsatz, dass jede Person der Bedarfsgemeinschaft einen Unterkunfts-kostenanteil in gleicher Höhe zu tragen hat, gilt nicht, wenn ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft eine Haftstrafe verbüßt. Es besteht für den Inhaftierten ein Leistungsausschluss gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 und 2 SGB II. Die anererkennungsfähigen Unterkunfts-kosten sind in diesem Fall nur auf die im Haushalt verbleibenden Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft aufzuteilen. Der Inhaftierte bleibt für die Gewährung von Unterkunfts-kosten außer Betracht. Er bleibt aber, falls kein Getrenntleben vorliegt, Mitglied der Bedarfsgemeinschaft, so dass sein Einkommen und Vermögen in die Bedürftigkeitsprüfung einzubeziehen ist.

Inhaftierung eines Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft (22.01a1)

Ein Grundwehrdienst leistender Familienangehöriger ist bei der Aufteilung der Kosten der Unterkunft nach Kopf-teilen grundsätzlich nicht zu berücksichtigen. Dies gilt auch dann wenn für ihn in der elterlichen Wohnung ein Zimmer vorgehalten wird und er sich dort an den dienstfreien Wochenenden aufhält. Der Wohnbedarf des Wehrdienstleistenden wird durch die von der Bundeswehr gestellte Unterkunft gedeckt (LSG Sachsen-Anhalt, Ur-t. v. 03.04.08, Az. L 2 AS 56/06). Falls sich der Grundwehrdienstleistende täglich zu Hause aufhält (Heimschläfer), sind Kosten der Unterkunft im Rahmen der Bedarfsgemeinschaft anzuerkennen.

Grundwehrdienst-leistender (22.01a2)

Unterkunfts-kosten können nur für eine Wohnung anerkannt werden, selbst wenn der Hilfebedürftige mehrere Wohnungen rechtlich nutzen kann. Entscheidend ist dann, welche Wohnung vorrangig tatsächlich genutzt wird (LSG Hessen, Beschl. v. 8.10.2007, L7AS249/07ER).

Mehrere Wohnungen (22.01b)

Auch ein Wohnwagen oder ein Wohnmobil kann eine zu Wohnzwecken geeignete Unterkunft sein, so dass hierfür Kosten zu übernehmen sind. (LSG Berlin-Brandenburg,

Wohnwagen, Wohnmobil (22.01c)

Beschl. v. 12.10.2007, L19 B 1700/07 AS ER). Nicht maßgeblich ist, ob die dauerhafte Nutzung des Wohnwagens im öffentlichen Straßenraum als Sondernutzung zulässig ist. Eine ordnungsrechtliche Prüfung hat das Jobcenter nicht vorzunehmen. Als Kosten der Unterkunft sind zumindest die Kfz-Steuer und die Haftpflichtversicherung für das Fahrzeug sowie Heizkosten anzuerkennen (BSG, Ur. v. 17.06.10, Az. B 14 AS 79/09 R).

Als Unterkunfts-kosten sind auch die Kosten für die Einlagerung von Mobiliar, Hausrat und persönlicher Gegenstände anzusehen, wenn diese wegen beengter Wohnverhältnisse getrennt gelagert werden müssen und eine Erreichbarkeit der Habe durch den Hilfebedürftigen gewährleistet ist. Die angemessenen Unterkunfts-kosten dürfen durch die zusätzlichen Lagerkosten nicht überschritten werden. Die eingelagerten Gegenstände müssen in einer nachvollziehbaren Relation zum Lebenszuschnitt des Hilfebedürftigen stehen (z.B. nicht der Fall bei unvernünftiger Vorratshaltung oder ausgeprägter Sammelleidenschaft) und kein zu verwertendes Vermögen darstellen. Außerdem müssen die anfallenden Kosten gemessen am Wert der eingelagerten Gegenstände wirtschaftlich sein (BSG Ur. vom 16.12.2008, Az. B 4 AS 1/08 R).

**Einlagerungskosten
für Mobiliar und
Hausrat etc.
(22.01d)**

Ein mietvertraglich vereinbartes Nutzungsentgelt für die Überlassung von Möbeln oder einer Kücheneinrichtung gehört zu den Leistungen, die in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen sind, soweit sie angemessen sind. Das Nutzungsentgelt ist als KdU zu gewähren, wenn die Wohnung nur mit dem Möblierungszuschlag anmietbar war und die Miete mit dem Zuschlag noch angemessen ist (BSG, Ur. v. 07.05.2009, Az. B 14 AS 14/08 R).

**Überlassung von
Möbeln,
Kücheneinrichtung
(22.01e)**

Grundsätzlich ist für die anzuerkennenden Unterkunfts- und Heizkosten der Mietvertrag maßgeblich. Reichen die Angaben im Mietvertrag nicht aus, ist eine Mietbescheinigung vom Vermieter zu verlangen. Bei Differenzen zwischen der Mietbescheinigung und dem Mietvertrag ist eine Klärung mit dem Vermieter herbeizuführen, wobei aber auch insoweit der Mietvertrag maßgeblich bleibt.

**Mietvertrag
maßgeblich
(22.02a)**

Der Grundsicherungsträger ist berechtigt, vor einer Leistungsgewährung die Rechtmäßigkeit und Wirksamkeit des zugrunde liegenden Mietvertrages zivilrechtlich zu prüfen (LSG Baden-Württemberg, Ur. v. 22.01.09, Az. L 7 AS 4343/08).

Bei einem Untermietvertrag (z.B. für volljährige Kinder im Haushalt) ist der sich hieraus ergebende Mietzins für die Berechnung des Unterkunfts-kostenanteils maßgeblich, maximal jedoch die anteiligen Unterkunfts-kosten. Für die Untervermietung muss das Einverständnis des Hauptmieters vorliegen, wenn die Untervermietung nicht bereits im Mietvertrag ausdrücklich zugelassen ist (§ 540 BGB). Soweit

**Untermietvertrag
(22.02b1)**

ein Untermietvertrag den SGB II-Träger benachteiligt, handelt es sich insoweit um einen Scheinvertrag (§ 117 BGB) bzw. ein sittenwidriges Rechtsgeschäft (vgl. LSG Berlin-Brandenburg v. 10.09.09, Az. L 34 AS 1321/08).

Wohnraum, der unentgeltlich einem Dritten zur Nutzung überlassen oder gewerblich genutzt wird, ist von der anzuerkennenden Wohnfläche abzusetzen. Die auf den überlassenen bzw. gewerblich genutzten Wohnraum entfallenden anteiligen Kosten sind mit ihrem prozentualen Anteil aus der Anerkennungsfähigen Miete heraus zurechnen.

Unentgeltliche Überlassung, gewerbliche Nutzung (22.02b2)

Falls ein Antragsteller erklärt, dass er mietfrei wohnen kann, sind keine Unterkunftskosten anzusetzen (vgl. Fachliche Hinweise der BA, Nr. 11.41). Gegebenenfalls sind lediglich die anteiligen Nebenkosten (Müllabfuhr, Abwasser, Kaminkehrer etc.) zu übernehmen. Soweit erklärt wird, dass auch keine Haushaltsenergie (Strom) zu bezahlen ist, wird die Regelleistung um die Beträge gemäß RdNr. 22.17d gekürzt (bis 31.12.10 um 4,50 % bzw. um 6,30 %, falls auch Warmwasser enthalten ist, siehe Nr. 22.11 und 22.17d).

Mietfreiheit (22.03)

Wird trotz eines eingeräumten kostenlosen dinglichen Wohnungsrechts während des Leistungsbezugs ein Mietvertrag abgeschlossen, so ist dieser wegen Verstoßes gegen die guten Sitten nach § 138 BGB nichtig, da der Vertrag einseitig zu Lasten der öffentlichen Hand geht (LSG Baden-Württemberg, Beschl. v. 8.2.2011, L 12 AS 4387/10).

Bei einer Wohngemeinschaft mit Nicht-AlgII-Beziehern ist für die Angemessenheit der Unterkunftskosten auf den Anteil der Antrag stellenden Person/en abzustellen. Nicht maßgeblich ist die Gesamtmiete, da die übrigen nicht hilfebedürftigen Mitglieder der Wohngemeinschaft nicht auf das SGBII-Niveau gedrückt werden dürfen. Die Angemessenheitsgrenze richtet sich nach den Werten für eine alleinstehende Person (BSG, Ur. v. 18.06.08, Az. B 14/11b AS 61/06 R) bzw. nach der Größe der Bedarfsgemeinschaft.

Wohngemeinschaft (22.04)

Die von der Obdachlosenbehörde festgesetzten Gebühren für die Obdachlosenunterbringung sind ebenfalls als Kosten der Unterkunft anzuerkennen. Ein entsprechender Gebührenbescheid der Obdachlosenbehörde ist als Nachweis vorlegen zu lassen. Dies gilt auch, wenn der Obdachlose in die vorherige Mietwohnung wieder eingewiesen wird (Beschlagnahme durch die Obdachlosenbehörde) oder in einem Hotel, einer Gaststätte oder einer Pension untergebracht wird. Gegenüber dem Vermieter bzw. dem Hotel ist in diesen Fällen die Obdachlosenbehörde zahlungspflichtig. Nur mit Erlass des Gebührenbescheides für die Unterbringung entstehen anzuerkennende Unterkunftskosten nach dem SGB II. Es gelten auch insoweit die Richtwerte für angemessene Unterkunftskosten. Eventuelle Mehrkosten fallen der Obdachlosenbehörde zur Last.

Obdachlosenunterkunft (22.05)

Ein Leistungsberechtigter muss sich nicht auf eine Obdachlosenunterkunft verweisen lassen, sondern ist berechtigt eine eigene Wohnung anzumieten. Die Begrenzung der KdU auf die Kosten der Obdachlosenunterbringung ist nicht zulässig (LSG NRW, Beschl. v. 26.11.09, Az. L 19 B 297/09 AS ER).

Kosten für unsachgemäßen Gebrauch und Beschädigungen der Mietsache sind nicht zu übernehmen.

**Beschädigungen
(22.06)**

Soweit in der Miete Leistungen enthalten sind, die bereits mit der Regelleistung abgegolten werden, sind diese abzusetzen. Der Umfang der Anrechnung ergibt sich aus den im Regelsatz enthaltenen anteiligen Kosten hierfür (siehe Nr. 22.11)

**Regelleistung als
Bestandteil der
Unterkunftskosten
(22.07)**

Einnahmen aus Untervermietung sind bei den Unterkunftskosten abzusetzen und nicht als Einkommen anzurechnen.

**Einnahmen aus
Untervermietung
(22.08)**

Zieht eine Mietvertragspartei (z.B. der Ehegatte oder Lebenspartner) aus der Wohnung aus, so wird er dadurch von seiner Zahlungspflicht für die Miete nicht befreit. Dessen Mietanteil (z.B. $\frac{1}{2}$ bei 2 Mietvertragsparteien) gehört nicht zu den anererkennungsfähigen Unterkunftskosten. Nur die verbleibende Restmiete ist auf die Personen des Haushalts aufzuteilen. Der in der Wohnung verbleibende Ehegatte hat nach § 426 Abs. 1 BGB einen Ausgleichsanspruch gegen den getrennt lebenden Ehegatten, der jedoch einer zeitlichen Beschränkung unterliegt. Es ist dem in der Wohnung verbleibenden Ehegatten eine angemessene Übergangsfrist zuzubilligen, ob er unter alleiniger Kostentragung in der Wohnung verbleiben möchte (OLG Düsseldorf, Urt. v. 12.03.10, Az. 22 U 142/09).

**Auszug eines
Mieters,
Trennung von
Ehegatten
(22.08a)**

Kündigt die Mietpartei, die aus der Wohnung ausgezogen ist, den Mietvertrag, so ist dies im Allgemeinen nur mit Zustimmung des Vermieters möglich. Hierüber ist eine Bestätigung des Vermieters zu verlangen oder ein geänderter Mietvertrag vorlegen zu lassen. Erst dann kann die Gesamtmiete für die Wohnung der Berechnung der KdU zu Grunde gelegt werden. Die Angemessenheit der Miete ist dann nach den üblichen Kriterien zu prüfen (siehe Nr. 2).

Für die Mietverträge von Ehegatten enthält § 1568a BGB eine Sonderregelung. Der Ehegatte, der auf die Wohnung stärker angewiesen ist, kann vom anderen Ehegatten verlangen, dass ihm die Wohnung überlassen wird. Durch eine Mitteilung an den Vermieter tritt der Ehegatte, dem die Wohnung überlassen wurde, in den Mietvertrag ein bzw. setzt diesen alleine fort.

(10) Mietverhältnisse zwischen Verwandten können nur dann anerkannt werden, wenn sie wirksam geschlossen sind und die Mietzahlung nicht dauerhaft gestundet ist. Der Mietvertrag

**Mietverhältnis
zwischen Ver-
wandten**

kann Form frei abgeschlossen werden. Es kann auch nur eine geringe Miete oder die Zahlung von Nebenkosten vereinbart werden. Einem Fremdvergleich muss der Mietvertrag nicht standhalten (BSG, Urt. vom 03.03.09, Az. B 4 AS 37/08 R und Urt. v. 07.05.09, Az. B 14 AS 31/07 R). **(22.08b)**

Aus einer Kostenübernahmeerklärung gegenüber dem Vermieter lässt sich in der Regel für diesen kein Anspruch auf Zahlung der Miete gegen den Grundsicherungsträger ableiten (SG Berlin, Urt. v. 21.01.08, Az. S 119 AS 744/07). Dies gilt auch dann, wenn dem Vermieter mitgeteilt wird, dass das Jobcenter die Miete künftig direkt überweisen wird (OLG Düsseldorf, Urt. v. 27.07.2010, 24 U 230/09). **Kostenübernahmeerklärung gegenüber dem Vermieter (22.08c)**

Bei einer Antragstellung in der Monatsmitte sind die grundsätzlich monatsweise zu erbringenden Leistungen für Unterkunft und Heizung anteilig zu erbringen (§ 41 Abs. 1 Satz 3 SGB II). Dies gilt auch dann, wenn im Zeitpunkt der Antragstellung für den Antragsmonat die Miete bereits bezahlt war (BSG, Urt. v. 07.05.09, Az. B 14 AS 13/08 R). Da der Antrag nach § 37 Abs. 2 Satz 2 SGB II nunmehr auf den Ersten des Monats zurückwirkt (Inkrafttreten am 01.01.2011), gilt diese Regelung nur für besondere Fallkonstellationen (z.B. Entlassung aus einer Einrichtung oder JVA, Trennung vom Ehegatten etc.), in denen eine Leistungsberechtigung erst ab einem bestimmten Tag besteht. **Berücksichtigung einer Teilmiete im Antragsmonat (22.08d)**

Wohnt ein Leistungsberechtigter in einer unangemessenen Wohnung und erhält zu den nicht durch AlgII gedeckten Kosten der Unterkunft einen Zuschuss von seinen Eltern, so handelt es sich hierbei um eine zweckbestimmte Leistung nach § 11 Abs. 3 Nr. 1 Buchst. a SGB II, die nicht als Einkommen anzurechnen ist (LSG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 06.11.09, Az. L 5 AS 221/09). **Zuschuss von Dritten zu unangemessenen Unterkunftskosten (22.08e)**

Wird die Miete vom Jobcenter direkt an den Vermieter überwiesen und zahlt das Jobcenter trotz Hinweises durch den Leistungsberechtigten weiterhin unregelmäßig oder ist mit der Zahlung im Verzug, so berechtigt dies den Vermieter nicht zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses. Das Jobcenter ist in diesem Fall nicht Erfüllungsgehilfe des Mieters (BGH, Urt. vom 21.10.09, Az. VIII ZR 64/09). **Zahlungsverzug bei direkter Mietzahlung an den Vermieter (22.08f)**

Hat der Vermieter die Miete erhöht und ist diese Erhöhung nach Auffassung des Jobcenters nicht wirksam zustande gekommen (z.B. auch im Rahmen eines Staffelmietvertrages), so berechtigt dies das Jobcenter nicht sofort, die Kosten der Unterkunft zu reduzieren. Vielmehr ist zunächst auf die tatsächlich gezahlte Miete abzustellen. Allerdings darf das Jobcenter den Leistungsberechtigten zur Kostensenkung auffordern, auch wenn die Miete trotz der Erhöhung noch angemessen wäre, da nicht berechnete Mietforderungen nicht dauerhaft aus öffentlichen Mitteln zu bestreiten sind. Das Jobcenter muss dem Leistungsempfänger aber seinen Rechtsstandpunkt in einer Weise verdeutlichen, dass er zur Durchsetzung seiner **Unwirksame Mieterhöhung (22.08g)**

Rechte gegenüber dem Vermieter in der Lage ist (BSG; Urt. v. 22.09.09, Az. B 4 AS 8/09 R).

Falls eine Wohnung nicht ohne Garage oder Stellplatz angemietet werden kann (fehlende Abtrennbarkeit der Garagen- bzw. Stellplatzkosten), sind die Kosten hierfür als Unterkunfts-kosten anzuerkennen, soweit sich die gesamten Unterkunfts-kosten noch im angemessenen Rahmen halten (SG Stuttgart, Urt. v. 30.11.2011, S 20 AS 6617/10).

**Garage/Stellplatz
(22.08h)**

Wird eine Wohnungsmodernisierung, die nicht erforderlich ist, um einen einfachen zumutbaren Wohnungsstandard zu erhalten, auf Verlangen des hilfebedürftigen Mieters durchgeführt, kann die Übernahme der höheren Miete entsprechend § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II ausgeschlossen sein (LSG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 14.12.2011, L 10 AS 654/10 R).

**Modernisierung
auf Verlangen
des Mieters
(22.08i)**

Auch bei Personen, die ein Reisegewerbe ausüben, ist ein grundsätzliches Bedürfnis nach einer festen Wohnung als eigentlichen Lebensmittelpunkt und damit auch ein Anspruch auf KdU anzuerkennen (LSG Sachsen-Anhalt, Beschl. v. 17.12.2010, L 2 AS 392/10 B ER).

**Reisegewerbe
(22.08j)**

Falls der Hilfeempfänger die Miete gegenüber dem Vermieter gemindert hat, darf das Jobcenter nicht weiterhin die volle Miete an den Vermieter überweisen. Es bleibt nur die Möglichkeit, die anzuerkennenden KdU in der Berechnung des AlgII entsprechend zu reduzieren (SG Karlsruhe, Az. S 15 AS 2985/09).

**Mietminderung
(22.08k)**

Benötigt ein Behinderter verschiedene Serviceleistungen, die im Mietvertrag vereinbart sind, gehören die dafür entstehenden Kosten zu den anzuerkennenden KdU. Dies entspricht der Vorgabe in § 1 Abs. 2 Satz 4 Ziff. 5 SGB II (LSG Baden-Württemberg, Urt. v. 25.11.2010, L 12 AS 1520/09).

**Betreutes Wohnen
(22.08l)**

2. Richtwerte für angemessene Unterkunfts-kosten

Die Ermittlung der angemessenen Unterkunfts-kosten erfordert eine Einzelfallprüfung in mehreren Schritten. Zur Feststellung der abstrakt angemessenen Kosten sind zunächst Richtwerte zu bilden. Zur Bestimmung der Angemessenheit der Wohnungsgröße kann auf die Werte zurückgegriffen werden, welche die Länder aufgrund des § 10 WoFG festgesetzt haben (BSG, Urt. v. 19.10.10, Az. B 14 AS 15/09R). Angemessene Unterkunfts-kosten beurteilen sich nach der Kaltmiete zuzüglich Nebenkosten (ohne Heiz-, Warmwasser und Energiekosten). Nach der sog. Produkttheorie des BSG errechnet sich der Richtwert aus dem Produkt von (abstrakter) Quadratmeterzahl und (abstraktem) Quadratmeterpreis.

**Angemessene
Unterkunfts-kosten
(22.09a)**

Bleibt die Netto-Kaltmiete unter diesem Produkt, dann ist es unerheblich, wenn einzelne Faktoren (z.B. Ausstattung, Lage) isoliert als unangemessen anzusehen sind.

Leistungsberechtigte können daher beispielsweise wählen, ob sie zugunsten einer höheren Miete eine kleinere Wohnfläche (bzw. umgekehrt) in Kauf nehmen. Es ist jedoch darauf zu achten, dass bei einer größeren Wohnfläche die Neben- und Heizkostenvorauszahlungen in realistischer Höhe festgesetzt sind, da ansonsten unter Umständen eine hohe Nachzahlung fällig wird, mit der dann die Angemessenheit der Unterkunftskosten nicht mehr gewahrt wäre.

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten ist für Mieter und Hauseigentümer nach einheitlichen Kriterien zu beurteilen. Der Verwertungsschutz nach § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II für ein angemessenes Hausgrundstück ist insoweit nicht berücksichtigungsfähig (BSG, Urteil vom 15.4.2008, B 14/7b AS 34/06).

Keine Differenzierung zwischen Mietern und Hauseigentümern (22.09b)

Bei Überschreitung des Richtwerts ist konkret zu prüfen, ob Besonderheiten des Einzelfalls ausnahmsweise eine Abweichung rechtfertigen. Eine Unterkunft kann trotz höherer Kosten auch dann noch angemessen sein (Aufzählung nicht abschließend), wenn

Einzelfallprüfung (22.09c)

- die Überschreitung des Richtwertes geringfügig ist (max. 20 €)
- in absehbarer Zeit weitere Personen hinzukommen (insbesondere bei Schwangerschaft, Einzug des Lebensgefährten) und dann die Angemessenheitsgrenze eingehalten wird,
- bei akuten bzw. schwer chronisch kranken Personen der Umzug nicht zumutbar ist (z.B. wegen erheblicher Beeinträchtigung der Mobilität) oder die Pflege von Angehörigen nicht mehr gewährleistet wäre bzw. aufgegeben werden müsste (SG Duisburg, Ur. v. 11.5.2012, S 14 AS 47/09).
- bei älteren oder schwerbehinderten Menschen eine lange Wohndauer in der jetzigen Wohnung vorliegt und ein Umzug unter Aufgabe des sozialen Umfeldes im Verhältnis zur Überschreitung des Richtwertes eine Härte darstellen würde (BSG, Ur. v. 23.3.2010, FEVS 62,163),
- voraussichtlich nur eine kurze Hilfebedürftigkeit vorliegt (z.B. bei Wiedereinstellungszusage des früheren Arbeitgebers), vgl. § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II,
- soziale Bezüge und Kontakte in einem speziellen Wohnumfeld erforderlich sind (z.B. bei psychisch kranken oder suchtabhängigen Personen),
- ein Umzug aufgrund einer besonderen familiären Situation eine Härte darstellen würde (Trennung/Tod von Ehegatten/Lebenspartnern, bevorstehender Schulabschluss eines Kindes, Ausbildungsbeginn eines Kindes etc.)
- Umstände vorliegen, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung in den Arbeitsmarkt vom Erhalt der jetzigen Wohnung abhängig ist,
- mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit eine

Obdachlosigkeit eintreten würde, weil besondere Umstände vorliegen (nicht lediglich AlgII-Bezug), die die Wohnungssuche erheblich erschweren oder

- nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit die mit dem Wohnungswechsel verbundenen Kosten (Umzugskosten, Mietkaution, Maklergebühr, Wohnungsbeschaffungskosten, erforderliche Erstausrüstung für die neue Wohnung, notwendige Umbauten wegen Behinderung etc., nicht vermeidbare doppelte Mietzahlung) deutlich höher wären als die Differenz zwischen tatsächlichen und angemessenen Unterkunftskosten für einen angemessenen Zeitraum (Wiedereingliederungsprognose in den Arbeitsmarkt maßgeblich), siehe § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II.

Zur Prüfung, ob besondere Umstände des Einzelfalls vorliegen, sollen fachkompetente Stellen (z.B. Allgemeiner Sozialdienst, Jugendamt, Gesundheitsamt, Betreuungsstelle) eingeschaltet werden.

Alleine die Notwendigkeit eines Schulwechsels der Kinder macht einen Wohnungswechsel grundsätzlich nicht unzumutbar.

Soweit die Gründe für die Unzumutbarkeit eines Umzuges nur von vorübergehender Natur sind, ist nach deren Wegfall eine erneute Prüfung vorzunehmen.

Für die Angemessenheit der Unterkunfts- und Betriebskosten (Kaltmiete) werden im Landkreis Neumarkt i.d.OPf. folgende Wohnungsgrößen und Richtwerte festgesetzt:

Wohnungsgröße

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnungsgröße	50 qm	65 qm	75 qm	90 qm	105 qm

Für jede weitere Person wird eine zusätzliche Wohnfläche von 15 qm zugestanden.

Für die Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße ist nicht auf die Zahl der Familienmitglieder, die eine Wohnung gemeinsam nutzen, sondern allein auf die Zahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft abzustellen und zu fragen, ob der auf die Mitglieder der BG nach Kopffzahlen entfallende Betrag angemessen ist. Konsequenz daraus ist, dass bei mehreren BG in einer Wohnung, von denen eine durch einen Alleinstehenden gebildet wird, als Rechengröße die für eine Einzelperson angemessene Wohnfläche zu Grunde zu legen ist (BSG, Urt. v. 18.02.10, Az. B 14 AS 73/08 R).

Mieten mehrere Personen, die keine BG bilden, eine Wohnung an, so steht ihnen die für ihre jeweilige BG maßgebliche Wohnungsgröße zu (z.B. bei 2 Personen je 50 qm). Dies ist deshalb gerechtfertigt, weil nur innerhalb einer BG von solch engen verwandtschaftlichen Beziehungen ausgegangen wird, dass eine gemeinschaftliche Nutzung aller Räumlichkeiten als üblich angesehen werden kann. Die Richtwerte für angemessene KdU müssen dann für jede BG getrennt geprüft und eingehalten werden. Allerdings kann es auch bei 2 getrennten BG's in einer Wohnung so enge Beziehungen geben, dass nur die Wohnungsgröße für die Gesamtzahl der dem Haushalt angehörigen Personen als angemessen anzusehen ist (z.B. wenn ein unbegleiteter minderjähriger Flüchtling mit seiner volljährigen Schwester in einem Haushalt lebt -> 65 qm sind angemessen).

Die Tabelle ist für Bedarfsgemeinschaften und Haushaltsgemeinschaften i.S.v. § 9 Abs. 5 SGB II gleichermaßen anzuwenden. Mitglieder einer bloßen Wohngemeinschaft sind als Einzelpersonen zu behandeln (vgl. Nr. 22.04).

Die Werte sind grundsätzlich Höchstgrenzen, d.h. sie begründen weder einen Mindestanspruch des Antragstellers noch einen Anspruch auf Umzug von einer tatsächlich kleineren in eine noch angemessene größere Wohnung (vgl. § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II).

Ein sachlich gerechtfertigter und nicht nur vorübergehender zusätzlicher Raumbedarf kann durch angemessene Erhöhung der Wohnungsgröße berücksichtigt werden, z.B. für

- > behinderungs- oder pflegebedingten Raumbedarf (die Wohnfläche einer rollstuhlgerechten Wohnung kann bis zu 15 qm mehr betragen – DIN 18 025 Teil 1); einem hilfebedürftigen Blinden ist es jedoch in der Regel zumutbar, zumindest Teile des Blindengeldes für eine eventuell erhöhte Miete aufzuwenden, so dass ein blindheitsbedingter Mehrbedarf bei den KdU nicht anzuerkennen ist (BayLSG, Beschl. v. 14.9.2010, FEVS 64,412).
- > Raumbedarf zur Ermöglichung des Umgangsrechts, wenn dieses ansonsten nicht in zumutbarer Form ausgeübt werden könnte (dass sich ein Kind im Rahmen des Umgangsrechts zeitweise beim Leistungsberechtigten aufhält und ein- bis zweimal im Monat übernachtet, reicht nicht aus, um einen höheren Unterkunftsbedarf zu begründen, vgl. SG Duisburg, Urt. v. 31.03.09, Az. S 5 AS 93/08 und LSG Schleswig-Holstein, Beschl. v. 4.8.2010, L 11 AS 105/10 B PKH) oder
- > erkennbarer zukünftiger Raummehrbedarf aufgrund Schwangerschaft
- > ein Familienmitglied nur vorübergehend vom Haushalt abwesend ist und eine Rückkehr geplant ist, z.B. bei Inhaftierung
- > ein Familienmitglied sich zwar überwiegend außerhalb des Haushalts aufhält, aber regelmäßig zurückkehrt, z.B. ein Kind, dass in einem Internat untergebracht ist (SG Lüneburg, Beschl. v. 26.07.2011, S 45 AS 282/11 ER).

Angemessene Unterkunfts-kosten bis 31.12.2012

Kaltmiete Stadt Neumarkt i.d.OPf.

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Kaltmiete incl. Betriebskosten in Euro	308,00	380,00	451,00	523,00	600,00

Für jede weitere Person wird ein Betrag von 72,00 € zugestanden.

Kaltmiete Landkreis Neumarkt i.d.OPf.

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Kaltmiete incl. Betriebskosten in Euro	292,00	352,00	424,00	490,00	561,00

Für jede weitere Person wird ein Betrag von 66,00 € zugestanden.

In den genannten Beträgen sind die Betriebskosten enthalten. Als Rechengrundlage können diese mit 1,- Euro je qm angesetzt werden.

Angemessene Unterkunftskosten ab 01.01.2013

Die neuen Richtwerte sind bei Neuanträgen sofort anzuerkennen, in allen übrigen Fällen erstmalig beim Fortzahlungsantrag nach Ablauf des letzten Bewilligungszeitraums.

Haushaltsgröße	Angemessene Wohnfläche	Angemessene mtl. Miete inkl. Nebenkosten (Kaltmiete)	Angemessene mtl. Heizkosten (inkl. Warmwasser)	Gesamtmiete
<u>Stadt Neumarkt i.d.OPf.</u>				
Alleinstehende	50 qm	335,- Euro	84,- Euro	419,- Euro
2 Personen	65 qm	423,- Euro	108,- Euro	531,- Euro
3 Personen	75 qm	480,- Euro	125,- Euro	605,- Euro
4 Personen	90 qm	567,- Euro	151,- Euro	718,- Euro
5 Personen	105 qm	651,- Euro	175,- Euro	826,- Euro
jede weitere P.	+ 15 qm	+ 72,- Euro	+ 25,- Euro	
<u>Übriger Landkreis Neumarkt i.d.OPf.</u>				
Alleinstehende	50 qm	321,- Euro	84,- Euro	405,- Euro
2 Personen	65 qm	387,- Euro	108,- Euro	495,- Euro
3 Personen	75 qm	466,- Euro	125,- Euro	591,- Euro
4 Personen	90 qm	539,- Euro	151,- Euro	690,- Euro
5 Personen	105 qm	617,- Euro	175,- Euro	792,- Euro
jede weitere P.	+ 15 qm	+ 72,- Euro	+ 25,- Euro	

Angemessene Unterkunftskosten ab 01.08.2016

Die neuen Richtwerte sind ohne Übergangsregelung sofort anzuwenden.

Haushaltsgröße	Angemessene Wohnfläche	Angemessene mtl. Miete inkl. Nebenkosten (Kaltmiete)	Angemessene mtl. Heizkosten (inkl. Warmwasser)	Gesamtmiete
<u>Stadt Neumarkt i.d.OPf.</u>				
Alleinstehende	50 qm	367,50 Euro	84,- Euro	451,50 Euro
2 Personen	65 qm	508,95 Euro	108,- Euro	616,95 Euro
3 Personen	75 qm	558,75 Euro	125,- Euro	683,75 Euro
4 Personen	90 qm	623,70 Euro	151,- Euro	774,70 Euro
5 Personen	105 qm	679,35 Euro	175,- Euro	854,35 Euro
jede weitere P.	+ 15 qm	+ 97,05 Euro	+ 25,- Euro	
<u>Übriger Landkreis Neumarkt i.d.OPf.</u>				
Alleinstehende	50 qm	359,00 Euro	84,- Euro	443,00 Euro
2 Personen	65 qm	425,10 Euro	108,- Euro	533,10 Euro
3 Personen	75 qm	502,50 Euro	125,- Euro	627,50 Euro
4 Personen	90 qm	589,50 Euro	151,- Euro	740,50 Euro
5 Personen	105 qm	648,90 Euro	175,- Euro	823,90 Euro
jede weitere P.	+ 15 qm	+ 92,70 Euro	+ 25,- Euro	

Maßgeblich sind die angegebenen Teilbeträge für die Kaltmiete und die Heizkosten. Ein Verschieben bzw. ein Ausgleich zwischen der Kaltmiete und den Heizkosten ist nicht zulässig, auch wenn dadurch die Gesamtmiete eingehalten würde.

3. Nebenkosten und Heizkosten

(1) Alle **vertraglich festgelegten** (siehe Mietvertrag!) laufenden Nebenkosten i. S. d. § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) gehören zum Bedarf für die Unterkunft (Grundsteuer; Wasserversorgung; Wasserentsorgung; Heizung - ausgenommen Warmwasser vgl. Nr. 22.11 -; Aufzug; Straßenreinigung und Müllgebühren; Gebäudereinigung -falls tatsächlich anfallend-, Gartenpflege; Hausbeleuchtung, z. B. für Treppenhaus, Außenbeleuchtung; Kaminkehrerkosten; Gebäudeversicherungen; Hauswart; Antennenanlage). **Nebenkosten, (22.10)**

Nicht zu den Betriebskosten gehören die Kosten der Verwaltung sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten des Gebäudes (§ 1 BetrKV), da diese der Vermieter zu tragen hat. In vielen Nebenkostenabrechnungen werden die nicht umleg baren Kosten gesondert ausgewiesen bzw. sind gekennzeichnet (z.B. mit *). Kabelanschlussgebühren gehören nur dann zu den Kosten der Unterkunft, wenn sie nicht zur Disposition des Mieters stehen.

Sollte die Nebenkostenvorauszahlung im Mietvertrag in einer Summe für kalte Nebenkosten und Heizkosten ausgewiesen sein und lässt sich eine genaue Aufteilung nicht ermitteln (z.B. durch Mietbescheinigung oder eine Nebenkostenabrechnung aus dem Vorjahr), so sind diese zu 40 % auf die kalten Nebenkosten und zu 60 % auf die Heizkosten aufzuteilen.

Der Antrag auf AlgII umfasst wegen seiner „Türöffnerfunktion“ alle Leistungen, die nach Lage des Falles ernsthaft in Betracht kommen und daher auch Nachforderungen des Vermieters. Durch die Vorlage der Heiz- und Nebenkostenabrechnung des Vermieters ändern sich zu Gunsten des Leistungsempfängers die Verhältnisse im Fälligkeitsmonat gem. § 48 SGB X, so dass sich der bereits beantragte Bedarf insoweit konkretisiert. Wenn die Nachforderung des Vermieters nicht innerhalb der gesetzten Frist bezahlt worden ist, entsteht daraus keine Mietschuld. Dies wäre nur dann der Fall, wenn bereits hierfür gewährte Leistungen nicht zweckentsprechend verwendet worden sind (BSG, Urt. v. 22.03.10, Az. B 4 AS 62/09). **Kein gesondertes Antrags-erfordernis (22.10a)**

Es besteht kein Anspruch auf Übernahme der Kosten für einen zusätzlichen Kabelanschluss, wenn bereits eine Gemeinschaftsantenne vorhanden ist. Mit der Gemeinschaftsantenne oder durch terrestrischen Empfang ist das Informationsbedürfnis ausreichend gedeckt. Besteht keine andere Möglichkeit des Fernsehempfangs, sind Gebühren für einen Kabelanschluss zu übernehmen, wenn sie kraft Mietvertrags vom Mieter zu tragen sind (BSG, Urt. v. 19.02.09, Az. B 4 AS 48/08 R). **Kabelanschluss (22.10b)**

(2) Warmwasser ist bis 31.12.2010 in der Regelleistung enthalten **Warmwasser**

und gehört nicht zu den Unterkunftskosten. Muss für Heizung und Warmwasser ein Gesamtbetrag entrichtet werden und ist eine genaue Aufteilung der Kosten nicht zu erlangen, ist vom Gesamtbetrag der in der Regelleistung enthaltene Anteil hierfür abzusetzen. (22.11)

Der Anteil der Kosten für die Warmwasserbereitung an der Regelleistung beträgt 1,8029 %. Es ergeben sich daraus folgende Kosten für die Warmwasserzubereitung:

Ab 01.01.2005 bis 30.06.2007

Regelleistung 345,- Euro = 6,22 Euro Warmwasserkosten

Regelleistung 311,- Euro = 5,60 Euro Warmwasserkosten

Regelleistung 276,- Euro = 4,98 Euro Warmwasserkosten

Regelleistung 207,- Euro = 3,73 Euro Warmwasserkosten

ab 01.07.2007 bis 30.06.2008

Regelleistung 347,- Euro = 6,26 Euro Warmwasserkosten

Regelleistung 312,- Euro = 5,63 Euro Warmwasserkosten

Regelleistung 278,- Euro = 5,01 Euro Warmwasserkosten

Regelleistung 208,- Euro = 3,76 Euro Warmwasserkosten

ab 01.07.2008 bis 30.06.2009

Regelleistung 351,- Euro = 6,33 Euro Warmwasserkosten

Regelleistung 316,- Euro = 5,70 Euro Warmwasserkosten

Regelleistung 281,- Euro = 5,06 Euro Warmwasserkosten

Regelleistung 211,- Euro = 3,80 Euro Warmwasserkosten

Ab 01.07.2009 bis 31.12.2010

Regelleistung 359,- Euro = 6,47 Euro Warmwasserkosten

Regelleistung 323,- Euro = 5,82 Euro Warmwasserkosten

Regelleistung 287,- Euro = 5,18 Euro Warmwasserkosten

Regelleistung 251,- Euro = 4,53 Euro Warmwasserkosten

Regelleistung 215,- Euro = 3,88 Euro Warmwasserkosten

Sind die tatsächlichen Kosten der Warmwasserversorgung höher als der Anteil in der Regelleistung, so können die zusätzlichen Kosten nicht übernommen werden (siehe § 3 Abs. 3 SGB II).

Bei Mietern, welche bis 31.12.2010 eine Warmwasser-aufbereitung über den Haushaltsstrom (z.B. Boiler) haben, entfällt der Abzug für Warmwasserbereitung (vgl. BSG Urt. vom 23.11.2006, Az. B 11b AS 1/06 R).

Warmwasserbereitung mit Strom (22.11a)

Soweit ab 01.01.2011 Warmwasser durch in der Unterkunft installierte Vorrichtungen erzeugt wird und deshalb kein Bedarf für zentral bereit gestelltes Warmwasser gem. § 22 SGB II anerkannt wird (z.B. Boiler), wird dem Leistungsberechtigten ein Mehrbedarf zuerkannt. Die Höhe des Mehrbedarfs ist in § 21 Abs. 7 SGB II festgelegt.

Mehrbedarf für Warmwasserbereitung (22.12)

(3) Ist für die abgelaufene Abrechnungsperiode eine **Nachzahlung** zu leisten, ist diese zu übernehmen, soweit es sich um anerkennungsfähige Kosten handelt (Warmwasserkosten -bis 31.12.10- sowie Garagenkosten etc. sind heraus zurechnen) und soweit die angemessenen Kosten der Unterkunft durch die laufenden Zahlungen noch nicht ausgeschöpft sind. Ein vorheriger schriftlicher Hinweis bezüglich der Unangemessenheit der Unterkunftskosten ist insoweit erforderlich. Der Vermieter ist nur

Nebenkostenabrechnung, Nachzahlung bzw. Guthaben (22.13)

dann berechtigt, eine Abrechnung vorzunehmen, wenn die monatlich Zahlung im Mietvertrag als Vorauszahlung bezeichnet ist. Falls es sich lt. Mietvertrag um eine Nebenkostenpauschale handelt, ist keine Nachberechnung möglich (§ 556 Abs. 2 und 3 BGB). Ggfs. höhere Kosten gehen dann zu Lasten des Vermieters.

Ergeben sich Nachforderungen für Betriebs- und Heizkosten, weil die Vorauszahlungen zu gering bemessen sind, so erfolgt eine Kostenübernahme als reguläre KdU nach § 22 Abs. 1 SGB II. Dies gilt auch dann, wenn die Zahlungsfrist des Vermieters bereits verstrichen ist. Wurden jedoch die Vorauszahlungen, die der Kunde vom Jobcenter erhalten hat, nicht an den Vermieter weitergeleitet, handelt es sich um Schulden, für die regelmäßig nur ein Darlehen nach § 22 Abs. 8 SGB II in Betracht kommt, soweit die hierfür erforderlichen Voraussetzungen vorliegen.

Guthaben mindern die nach dem Monat der Rückzahlung entstehenden Aufwendungen für die Unterkunft. Rückzahlungen, die sich auf die Kosten der Haushaltsenergie beziehen, bleiben insoweit außer Betracht - ab 01.01.2011 - (§ 22 Abs. 3 SGB II).

Es kommt insoweit nicht darauf an, ob das Guthaben auf Zahlungen beruht, die vor dem Eintritt des Leistungsbezugs erfolgt sind. Ein die KdU mindernder Zufluss liegt auch in der unmittelbaren Verrechnung des Guthabens mit der nächstfälligen Miete (nicht jedoch bei der Verrechnung mit Zahlungsrückständen, siehe unten). Ein Anteil einer Person, die zwischenzeitlich aus der Wohnung ausgezogen ist und ursprünglich die Nebenkosten mit getragen hat, ist nicht heraus zu rechnen (BSG, Ur. v. 22.3.2012, B 4 AS 99/11 R).

Vom Guthaben wird kein Absetzbetrag nach § 11 Abs. 2 SGB II abgezogen. Die Anrechnung erfolgt auch, wenn das Guthaben aus einem früheren Mietverhältnis stammt (BSG, Ur. v. 12.7.2012, B 4 AS 132/11 R).

Eine fiktive Anrechnung einer Nebenkostenerstattung, die sich ergeben hätte, wenn der Mieter die Vorauszahlungen vollständig an den Vermieter weitergeleitet hätte, ist nicht zulässig (BSG, Ur. v. 16.5.2012, B 4 AS 159/11 R).

Ein Guthaben kann nur dann angerechnet werden, wenn es tatsächlich ausgezahlt wird. Bei einer Verrechnung durch den Vermieter mit Zahlungsrückständen liegen keine bereiten Mittel vor, so dass eine Anrechnung zu unterbleiben hat. Wird ein Guthaben jedoch nach freiem Entschluss zur Schuldentilgung verwendet, dann ist eine Anrechnung des Guthabens vorzunehmen.

Die Absetzung des Guthabens ist von den tatsächlichen Aufwendungen vorzunehmen, auch wenn nur die angemessenen KdU anerkannt werden.

Ist das Guthaben höher als die monatlichen KdU kann es in den Folgemonaten abgesetzt werden. § 22 Abs. 3 SGB II regelt nur den Beginn der Absetzung aber nicht deren Dauer.

Auch ein Guthaben ist nur kopfanteilig für die Personen des Haushalts abzusetzen, die aktuell im Leistungsbezug stehen.

Die Betriebskostennachforderung gehört im Monat der Fälligkeit zu den Unterkunftskosten und erhöht in diesem Monat den Bedarf an KdU nach § 22 Abs. 1 SGB II. Die Nachzahlung ist als Bedarf im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit zu berücksichtigen und nicht auf längere Zeiträume aufzuteilen (BSG, Urt. v. 06.04.2011, B 4 AS 12/10 R, LSG Sachsen, Urt. Vom 3.4.2008, L 3 AS 164/07). Der Bedarf ist kopfanteilig auf die im Fälligkeitsmonat im Haushalt lebenden Personen zu verteilen. Nur der Anteil, der auf anspruchsberechtigte Mitglieder der BG entfällt, ist zu übernehmen.

Fällt die Nachzahlung oder das Guthaben **nach dem Umzug** in den Bereich eines anderen Leistungsträgers an, so ist letzterer für die Bewilligung/Anrechnung zuständig.

Als Bedarf sind alle umlagefähigen Nebenkosten im Abrechnungszeitraum anzuerkennen, wenn diese während des Zeitraums der Hilfestellung fällig werden. Eine Beschränkung auf den Zeitraum der Hilfestellung, wenn dieser mit dem Abrechnungszeitraum nicht identisch ist, ist nicht zulässig (BSG, Urt. v. 24.11.2011, B 14 AS 121/10 R). Auch wenn die Wohnung, für die die Abrechnung erfolgt, nicht mehr bewohnt wird, ist der Leistungsträger verpflichtet, hierfür Leistungen zu erbringen (BSG, Urt. v. 20.12.2011, B 4 AS 9/11 R).

(4) Der Vermieter hat die Abrechnung innerhalb eines Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung ausgeschlossen (§ 556 BGB).

**Abrechnungsfrist
(22.14)**

Ob die nachzuzahlenden Nebenkosten angemessen sind, ist nicht 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. Unerheblich ist insoweit, wenn bereits durch eine Kostensenkungsaufforderung deutlich gemacht worden ist, dass die Unterkunftskosten als unangemessen hoch angesehen werden, die Reduzierung der KdU aber noch nicht umgesetzt worden ist (BSG, Urt. v. 6.4.2011, B 4 AS 12/10 R). Sind während der Abrechnungsperiode die KdU in tatsächlicher Höhe übernommen worden, so ist auch die Nachforderung der Betriebs- und Heizkosten in voller Höhe als Bedarf anzuerkennen, selbst dann, wenn die KdU nach Ablauf der Abrechnungsperiode auf das angemessene Maß abgesenkt worden sind. Wurden die KdU während der Abrechnungsperiode abgesenkt ist nur der Anteil zu übernehmen, der in die Zeit fällt, als noch die tatsächlichen KdU übernommen worden sind.

**Überschreiten der angemessenen Kosten
(22.14a)**

Bei im Mietvertrag vereinbarter Betriebskostenvorauszahlung ist eine Erhöhung nur wirksam, wenn im Erhöhungsschreiben des Vermieters der Grund für die Umlageerhöhung bezeichnet und erläutert wird. Ist dies nicht ausreichend der Fall, schuldet der Mieter die erhöhten Betriebskosten nicht, so dass auch kein

**Unwirksame Betriebskostenerhöhung
(22.14b)**

Anspruch auf Übernahme durch das Jobcenter besteht. Es ist nicht Aufgabe des Leistungsträgers, nach der Rechtsordnung nicht bestehende Bedarfslagen zu decken, um dem Leistungsempfänger die Möglichkeit zu eröffnen, einer konflikträchtigen Durchsetzung berechtigter Ansprüche gegenüber Dritten auszuweichen (BayLSG, Beschl. v. 14.2.2011, L 11 AS 948/10 B ER).

(5) Aus der Nebenkostenabrechnung muss der tatsächliche Verbrauch ersichtlich sein. Wenn keine Verbrauchszähler vorhanden sind, kann die Aufteilung auch nach der Wohnfläche oder nach Personen erfolgen. **Abrechnungs-
Maßstab
(22.15)**

4. Instandhaltung, Reparaturen, Renovierung

Bei selbst bewohntem Wohnraum sind unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur zu übernehmen, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauf folgenden 11 Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind (§ 22 Abs. 2 Satz 1 SGB II). **Selbst bewohnter
Wohnraum
(22.15j)**

Übersteigen die unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur die angemessenen KdU, so können die übersteigenden Aufwendungen als Darlehen erbracht werden, das dinglich gesichert werden soll (§ 22 Abs. 2 Satz 2 SGB II). **Darlehen für
übersteigende
Aufwendungen
(22.15k)**

(1) Der Erhaltungsaufwand für Wohneigentum ist zu übernehmen, soweit dadurch die gesamten zu berücksichtigenden tatsächlichen Unterkunftskosten die Angemessenheitsgrenze nicht übersteigen (LSG Hessen, Beschl. v. 5.3.2007, L9AS254/06ER) **Rechtsprechungs-
übersicht
(22.15l)**

(2) Die erstattungsfähigen Unterkunftskosten umfassen auch die erforderlichen Kosten, die für konkrete, notwendige Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bei einem selbstgenutzten Eigenheim anfallen. Diese sind anzuerkennen, sobald sie notwendig sind, aber nicht in Form einer monatlichen Erhaltungsaufwandspauschale (BSG, Urt. v. 03.03.09, Az. B 4 AS 38/08 R).

(3) Tilgungsleistungen für ein Darlehen, das zur Finanzierung einer neuen Heizungsanlage aufgenommen wurde, können anzuerkennende Kosten der Unterkunft darstellen. Dies gilt auch für Maßnahmen zur Instandsetzung der Heizungsanlage (LSG Baden-Württemberg, Beschl. v. 27.4.2007, L8 AS 1503/07 ER).

(4) Die Kosten einer notwendigen Einzugsrenovierung für eine nach der Inhaftierung neu angemietete Wohnung sind zu übernehmen (LSG Sachsen-Anhalt, Beschl. v. 14.2.2007, L 2B 262/06 AS ER).

Kosten der Einzugsrenovierung können anzuerkennende Unterkunfts-kosten sein, wenn die Einzugsrenovierung mietvertraglich vereinbart ist (LSG NRW, Urt. v. 23.3.2011, L 12 SO 582/10).

Als Nebenkosten sind angemessene Kosten für eine Einzugsrenovierung zu übernehmen. Die Renovierung muss erforderlich sein, um die Wohnbarkeit der Wohnung auf grundsicherungsrechtlichen Niveau herzustellen (BSG Urt. v. 16.12.2008, Az. B 4 AS 49/07 R).

(4) Die Kosten einer Öltank- sowie einer Kessel- und Brennerreinigung können als notwendiger Erhaltungs- und Bewirtschaftungsaufwand bei den Unterkunfts-kosten Berücksichtigung finden (BSG Urt. v. 19.9.2008, Az. B 14 AS 54/07).

(5) Aufwendungen für die Reparatur eines Gasherdes zählen nicht zum Erhaltungsaufwand eines Eigenheims, sondern sind grundsätzlich aus der Regelleistung zu decken, da diese zur Sicherung des Lebensunterhalts unter anderem Hausrat umfasst (LSG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 08.10.08, Az. L 10 B 1279/08 AS NZB)

(6) Kosten für Schönheitsreparaturen sind bis 31.12.2010 nicht mit dem Regelsatz abgedeckt und sind Bestandteil der zu übernehmenden Kosten der Unterkunft. Es ist allerdings primär zu prüfen, ob die Durchführung von Schönheitsreparaturen anhand der vom BGH aufgestellten Kriterien mietvertraglich wirksam auf den Mieter übertragen ist (starre Fristen oder Termine, Renovierungspflicht beim Auszug ohne Rücksicht auf den Zustand der Wohnung, Renovierung nur mit Zustimmung des Vermieters -> Klauseln sind unwirksam). Ist dies nicht der Fall, hat der Vermieter die Schönheitsreparaturen durchzuführen. Das Jobcenter muss allerdings ein Kostensenkungsverfahren einleiten und dem Hilfeempfänger das notwendige Vorgehen gegenüber dem Vermieter aufzeigen und erforderlichenfalls sogar in einen Rechtsstreit mit dem Vermieter als Nebenintervenient oder Streithelfer eintreten (BSG, Urt. v. 19.03.08, Az. B 11b AS 31/06 R, Urt. v. 16.12.08, Az. B 4 AS 49/07 R und Urt. v. 24.11.2011, B 14 AS 15/11 R).

Ab 01.01.2011 sind Schönheitsreparaturen sowie Ausgaben für Handwerker im Regelsatz enthalten und können nicht

zusätzlich übernommen werden.

(7) Die Kosten für die Erneuerung eines Duschschauches gehören zum notwendigen Lebensunterhalt, der durch die Regelsätze gedeckt ist (SG Aachen, Urt. v. 14.07.09, Az. S 20 SO 26/09).

(8) Bei vom Mieter selbst verschuldeten Reparaturkosten für den Glaseinsatz einer Zimmertür handelt es sich nicht um Unterkunfts-kosten sondern um vom Regelsatz umfassten Aufwand (LSG Bayern, Beschl. v. 29.07.08, Az L 11 B 577/08 SO ER).

(9) Eine mietvertraglich in zulässiger Weise vereinbarte Auszugsrenovierung ist auch dann zu übernehmen, wenn ein Dritter die Wohnung gemietet hat (z.B. Eltern) und diese dem Hilfebedürftigen gegen Erstattung der zu zahlenden Miete überlassen worden ist (BSG, Urt. v. 06.10.2011, B 14 AS 66/11 R).

(10) Die Aufwendungen für die Trockenlegung und Sanierung von zwei Hauswänden sowie für Holzschutzfarbe zum Fensteraußenanstrich bei einem selbst genutzten Haus stellen Kosten der Unterkunft dar. Erhaltungsaufwendungen sind dann zu übernehmen, wenn sie dem Zweck dienen, das Eigenheim zu Wohnzwecken zu erhalten, ohne dass dabei dessen Wesensart verändert wird oder der Zustand substantiell verbessert wird. Eine betragsmäßige Begrenzung von Erhaltungsaufwendungen ist nicht zulässig, soweit die zu berücksichtigenden tatsächlichen Aufwendungen die Angemessenheitsgrenze nicht überschreiten (SG Neuruppin, Urteil v. 29.10.2010, S 18 AS 1314/07).

(11) Bei den Kosten für die Erneuerung der Heizungsanlage handelt es sich um anzuerkennende KdU, da hierzu sowohl laufende als auch einmalige Aufwendungen gehören (LSG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 23.11.2010, L 1 AS 426/10).

5. Nicht als Kosten der Unterkunft anererkennungsfähige Kosten

(1) Kosten für Garagen/Stellplätze werden nicht als Unterkunfts-kosten anerkannt, da sie nicht dem Wohnen dienen (Ausnahme: siehe Nr. 22.08h).

**Garagen/
Stellplätze
(22.16)**

Falls in der Miete kein gesonderter Betrag für die Garagenmiete ausgewiesen ist, sind von der Grundmiete 10 Euro für einen Stellplatz und 20 Euro für eine Garage abzusetzen (§ 16 Abs. 3 WoGV analog).

(2) Wohnraum, der gewerblich oder beruflich genutzt wird, gehört nicht zu den anererkennungsfähigen Kosten der Unterkunft. Die entsprechende Wohnfläche ist heraus zurechnen und die KdU anteilig zu kürzen.

**Gewerbliche
Nutzung
(22.17a)**

(3) Wohnraum, der unentgeltlich einem Dritten zur Nutzung überlassen wurde, ist von der anzuerkennenden Wohnfläche

**Unentgeltliche
Überlassung an**

abzusetzen. Die hierauf entfallenden anteiligen Kosten sind aus den aner kennungsfähigen Unterkunftskosten heraus zurechnen.

**Dritte
(22.17b)**

(5) Die Vergütung für eine Benutzung von elektrischen Geräten (z.B. Kühlschranks- und Waschmaschinenbenutzung), die nicht in der Miete enthalten und gesondert zu entrichten ist (z.B. Münzwaschautomat) gehört nicht zu den aner kennungsfähigen Unterkunftskosten.

**Elektrische
Geräte
(22.17c)**

(6) Die Kosten für die Haushaltsenergie (Strom) sind mit folgenden Beträgen in der Regelleistung enthalten

**Stromkosten
(22.17d)**

Ab 01.01.2011

Regelsatz 364,- Euro -> 28,27 Euro (=7,77 %)
Regelsatz 328,- Euro -> 25,44 Euro (=7,77 %)
Regelsatz 291,- Euro -> 22,62 Euro (=7,77 %)
Regelsatz 215,- Euro -> 5,35 Euro (2,49 %)
Regelsatz 251,- Euro -> 10,23 Euro (4,08 %)
Regelsatz 287,- Euro -> 13,29 Euro (4,63 %)

Ab 01.01.2012:

Regelsatz 374,- Euro -> 29,06 Euro (=7,77 %)
Regelsatz 337,- Euro -> 26,18 Euro (=7,77 %)
Regelsatz 299,- Euro -> 23,23 Euro (=7,77 %)
Regelsatz 219,- Euro -> 5,45 Euro (2,49 %)
Regelsatz 251,- Euro -> 10,23 Euro (4,08 %)
Regelsatz 287,- Euro -> 13,29 Euro (4,63 %)

Ab 01.01.2013:

Regelsatz 382,- Euro -> 29,68 Euro (=7,77 %)
Regelsatz 345,- Euro -> 26,81 Euro (=7,77 %)
Regelsatz 306,- Euro -> 23,78 Euro (=7,77 %)
Regelsatz 224,- Euro -> 5,58 Euro (2,49 %)
Regelsatz 255,- Euro -> 10,40 Euro (4,08 %)
Regelsatz 289,- Euro -> 13,38 Euro (4,63 %)

Ab 01.01.2014:

Regelsatz 391,- Euro -> 30,38 Euro (=7,77 %)
Regelsatz 353,- Euro -> 27,43 Euro (=7,77 %)
Regelsatz 313,- Euro -> 24,32 Euro (=7,77 %)
Regelsatz 229,- Euro -> 5,70 Euro (2,49 %)
Regelsatz 261,- Euro -> 10,65 Euro (4,08 %)
Regelsatz 296,- Euro -> 13,71 Euro (4,63 %)

Ab 01.01.2015:

Regelsatz 399,- Euro -> 31,00 Euro (=7,77 %)
Regelsatz 360,- Euro -> 27,97 Euro (=7,77 %)
Regelsatz 320,- Euro -> 24,86 Euro (=7,77 %)
Regelsatz 234,- Euro -> 5,83 Euro (2,49 %)
Regelsatz 267,- Euro -> 10,89 Euro (4,08 %)
Regelsatz 302,- Euro -> 13,98 Euro (4,63 %)

Ab 01.01.2016:

Regelsatz 404,- Euro -> 31,39 Euro (=7,77 %)
Regelsatz 364,- Euro -> 28,28 Euro (=7,77 %)

Regelsatz 324,- Euro -> 25,18 Euro (=7,77 %)
Regelsatz 237,- Euro -> 5,90 Euro (2,49 %)
Regelsatz 270,- Euro -> 11,02 Euro (4,08 %)
Regelsatz 306,- Euro -> 14,17 Euro (4,63 %)

Die Unterkunftskosten sind um diesen Betrag zu mindern, falls der Strom in der Miete enthalten ist. Die Kosten für den sog. Hausstrom (z.B. für Treppenhaus, Außenbeleuchtung) gehören zu den Unterkunftskosten.

Bis 31.12.2010 war der Strom mit einem Anteil von 4,5% in den Regelleistungen enthalten.

Ab 01.01.2005 bis 30.06.2007

Regelleistung 345,- Euro = 15,53 Euro Energiekosten
Regelleistung 311,- Euro = 14,00 Euro Energiekosten
Regelleistung 276,- Euro = 12,42 Euro Energiekosten
Regelleistung 207,- Euro = 9,32 Euro Energiekosten

Ab 01.07.2007 bis 30.06.2008

Regelleistung 347,- Euro = 15,62 Euro Energiekosten
Regelleistung 312,- Euro = 14,04 Euro Energiekosten
Regelleistung 278,- Euro = 12,51 Euro Energiekosten
Regelleistung 208,- Euro = 9,36 Euro Energiekosten

Ab 01.07.2008 bis 30.06.2009

Regelleistung 351,- Euro = 15,80 Euro Energiekosten
Regelleistung 316,- Euro = 14,22 Euro Energiekosten
Regelleistung 281,- Euro = 12,65 Euro Energiekosten
Regelleistung 211,- Euro = 9,50 Euro Energiekosten

Ab 01.07.2009 bis 31.12.2010

Regelleistung 359,- Euro = 16,16 Euro Energiekosten
Regelleistung 323,- Euro = 14,54 Euro Energiekosten
Regelleistung 287,- Euro = 12,92 Euro Energiekosten
Regelleistung 251,- Euro = 11,30 Euro Energiekosten
Regelleistung 215,- Euro = 9,68 Euro Energiekosten

(7) Kosten für Verpflegung oder Verköstigung gehören nicht zu den aner kennungsfähigen Unterkunftskosten und sind heraus zurechnen. **Verpflegung (22.17e)**

(8) Eine Erhaltungsaufwands pauschale gehört nicht zu den berücksichtigungsfähigen Unterkunftsaufwendungen nach § 22 SGB II (BSG, Urt. v. 03.03.09, Az. B 4 AS 38/08 R). **Erhaltungsaufwands pauschale (22.17f)**

6. Eigenheimbesitzer/eigengenutzte Eigentumswohnungen (ETW)

- (1) Die Angemessenheit der KdU ist für Mieter und Hauseigentümer nach einheitlichen Kriterien zu beurteilen (BSG, Urt. v. 27.09.2011, B 4 AS 160/10 R). Bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen zählen zu den KdU
- Grundsatz (22.18)**

diejenigen Ausgaben, die bei der Ermittlung des Einkommens aus Vermietung und Verpachtung gem. § 7 Abs. 2 der Verordnung zu § 82 SGB XII absetzungsfähig sind. Dazu gehören

- Schuldzinsen und dauernde Lasten
- Steuern vom Grundbesitz
- sonstige öffentliche Abgaben
- Versicherungsbeiträge
- Erhaltungsaufwand
- sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes

Bei Eigentumswohnungen gehören zusätzlich zu den anzuerkennenden Kosten:

- Kosten der Hausverwaltung und des Hausmeisters
- Instandhaltungsrücklage

Zur Kostenübernahme im Einzelnen wird auf die nachfolgenden Regelungen verwiesen.

(2) Für Eigenheime und ETW sind Schuldzinsen und dauernde Lasten als Kosten der Unterkunft zu übernehmen. Schuldzinsen gehören aber nur dann zu den Kosten der Unterkunft, wenn sie **nachweislich (Bankbestätigung verlangen) zur Anschaffung und Instandsetzung des Wohneigentums verwendet wurden** (nicht für private oder gewerbliche Darlehen, z.B. Autofinanzierung, Umschuldung Girokonto, Betriebsmittelkredit etc.).

**Schuldzinsen
(22.18a)**

Häufig verringert sich die Zinsbelastung monatlich, wenn auch meist nur gering. Die Bank hat die Möglichkeit einen Zins- und Tilgungsplan über den gesamten Darlehenszeitraum zu erstellen. Dieser Zins- und Tilgungsplan ist vom Antragsteller anzufordern. Auf der Basis des Zins- und Tilgungsplans können dann die tatsächlichen Zinsaufwendungen für den Bewilligungszeitraum festgestellt und der Berechnung der KdU zu Grunde gelegt werden (Angemessenheit beachten).

Hat jemand vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit ein Darlehen aufgenommen, um sein Eigenheim im notwendigen Umfang instand zu setzen oder zu erwartenden Schäden vorzubeugen, sind diese Aufwendungen wertmäßig den Aufwendungen für den Erwerb einer Immobilie gleich zu stellen. Soweit sich die Zinsen für das Darlehen im angemessenen Rahmen halten, sind sie als KdU zu übernehmen (LSG Sachsen- Anhalt, Beschl. v. 21.10.08, Az. L 2 B 342/07 AS ER).

Tilgungszahlungen werden nur insoweit übernommen, als mit deren Berücksichtigung die Kosten für eine angemessene Wohnung nicht überschritten werden. Bei einer relativ geringen Zinsbelastung und einer vergleichsweise hohen Tilgungslast ist das Wohneigentum bereits weitgehend finanziert, so dass im Wesentlichen keine Vermögensbildung mehr erfolgt sondern lediglich der Erhalt bereits bestehender Vermögenswerte (vgl. BSG Urteil vom 18.6.2008, B 14/11b AS 67/06 R, BSG Urteil v. 07.07.2011, Az. B 14 AS 79/10 R, LSG Sachsen, Ur. v. 5.5.2011, L 2 AS 803/09). Eine Übernahme der Tilgungsraten scheidet aber dann aus, wenn die Immobilie erst innerhalb des Leistungsbezugs erworben worden ist

**Tilgungsraten
(22.18b)**

(BSG, Urt. v. 16.2.2012, B 4 AS 14/11 R).

Bei einem Mietkauf (Ratenzahlung des Kaufpreises) können die zu zahlenden Raten nicht als Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden, da das Eigentum lastenfremd erst mit vollständiger Erfüllung übergeht und somit die Finanzierung noch nicht weitgehend abgeschlossen ist. Es fände daher eine nicht zulässige Vermögensbildung statt (BSG, Urt. v. 16.2.2012, B 4 AS 14/11 R).

**Mietkauf
(22.18c)**

(3) Nebenkosten für ETW und Eigenheime, die monatlich bzw. vierteljährlich wiederkehrend in gleicher Höhe anfallen, können als laufende Kosten der Unterkunft in die Berechnung aufgenommen werden. Für nur in längeren Zeitabständen anfallende Kosten (halbjährlich, jährlich) sind beim tatsächlichen Zahlungsanfall auf Antrag einmalige Beihilfen zu leisten, soweit dann noch ein Anspruch auf AlgII besteht. **Auf das Erfordernis der gesonderten Antragstellung ist im Erstbewilligungsbescheid hinzuweisen.**

**Nebenkosten
für ETW und
Eigenheime
(22.19)**

(4) Für **eigengenutzte ETW** sind die Nebenkosten wie unter Nr. 22.10 zu berücksichtigen. Abweichend von Nr. 22.10 sind bei einer selbstgenutzten ETW auch die Instandhaltungsrücklage, Kosten für die Verwaltung, Bankspesen, Kosten für Reparaturen und Instandsetzung (§ 1 BetrKV) anzuerkennen (LSG Baden-Württemberg, Urt. v. 26.01.07, Az. L 12 AS 3932/06). Insoweit erhält der Eigentümer der ETW niemals eine Gutschrift. Ein Erhaltungs- und Bewirtschaftungsaufwand ist hiermit abgegolten und nicht gesondert anzuerkennen.

Zu den angemessenen Kosten der Unterkunft bei selbst genutzten Eigenheimen zählen alle notwendigen Ausgaben, die bei der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung abzusetzen sind. Bei den Beiträgen für die Herstellung bzw. Anschaffung der öffentlichen Entwässerungseinrichtung handelt es sich um eine sonstige öffentliche Abgabe. Ein Vermögenszuwachs wird vom Gesetz nicht ausdrücklich ausgeschlossen. vielmehr ist er soweit er für die Erhaltung der Unterkunft erforderlich ist, zu tolerieren (SG Altenburg, Beschl. v. 02.03.09, Az. S 23 AS 130/09 ER).

Wohngebäudeversicherungen (z.B. gegen Sturm- oder Hagelschäden), die der Eigentümer selbst abschließt, gehören zu den anererkennungsfähigen Nebenkosten.

Werden Instandhaltungsmaßnahmen an der Eigentumswohnung durchgeführt, so hat der hilfebedürftige Eigentümer in der Regel keinen eigenen Entscheidungsspielraum, da hierüber die Eigentümergemeinschaft mit Mehrheit entscheidet. An diesen Beschluss sind dann alle Eigentümer gebunden. Die Instandhaltungskosten sind dann als notwendig anzuerkennen.

Sind bauliche Änderungen der Abwasserbeseitigungsanlage erforderlich, ohne deren Ausführung die Nutzung des Hauses nicht mehr möglich wäre, sind die anfallenden Aufwendungen als Unterkunftskosten anzuerkennen, soweit keine wirtschaftlichere Lösung möglich ist, die ein vernünftig denkender Kreditnehmer vorziehen würde (LSG Sachsen-Anhalt, Beschl. v. 6.7.2010, L5 AS

136/10 B R.). Ob die angemessenen Kosten für das Wohneigentum überschritten sind, ist in diesen Fällen durch den Vergleich zwischen den angemessenen Kosten für eine Mietwohnung und den Kosten, die bei der Nutzung des Wohneigentums anfallen und zwar bezogen auf einen Zeitraum von einem Kalenderjahr festzustellen (BSG Ur. v. 24.2.2011, B 14 AS 61/10 R).

Die Kosten für die Erneuerung einer Toranlage gehören nicht zu den zu übernehmenden Kosten der Unterkunft, da nur die existentiell notwendigen Bedarfe sicherzustellen sind (LSG Niedersachsen-Bremen, Ur. v. 24.5.2011, L 13 AS 274/10).

(5) Bei **Eigenheimbesitzern** sind die Nebenkosten wie unter Nr. 22.10 zu berücksichtigen. Angemessene Ausgaben für Instandsetzung und Instandhaltung (§ 1 BetrKV) werden auf Antrag mit entsprechenden Nachweisen übernommen (LSG Hessen, Beschl. v. 05.02.07, Az. L 9 AS 254/06 ER).

(6) Erhält der Haus- bzw. Wohnungseigentümer noch Lastenzuschuss von der Wohngeldstelle, so ist dieser von den Unterkunftskosten abzusetzen.

**Lasten-
zuschuss
(22.20)**

(7) Die für die Finanzierung eines Eigenheims verwendete Eigenheimzulage mindert nicht die monatlichen Kosten der Unterkunft und Heizung und ist auch nicht mit diesen Aufwendungen zu verrechnen. Es ist allerdings zu prüfen, ob die Eigenheimzulage anzurechnendes Einkommen nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 AlgII-V darstellt (LSG Sachsen-Anhalt, Beschl. v. 02.12.08, Az. L 5 B 273/08 AS ER).

**Eigenheim-
zulage
(22.20a)**

(8) Einnahmen aus Untervermietung sind bei den Unterkunftskosten abzusetzen und nicht als Einkommen anzurechnen.

**Unterver-
mietung
(22.20b)**

7. Pensionsunterbringung

Bei der Unterbringung in einer Pension wird in der Regel ein Gesamtpreis für alle Leistungen erhoben, die durch die Pension zur Verfügung gestellt werden. Aus dem Pensionspreis sind daher alle Positionen heraus zurechnen, die nicht Unterkunftskosten sind bzw. mit dem Regelsatz abgegolten sind.

**Berechnung
(22.20c)**

Heraus zurechnen sind insbesondere:

- Verpflegungskosten (Regelsatzanteil, je nach dem in welchem Umfang –F/M/A- eine Verpflegung gestellt wird)
- Stromkosten (siehe Nr. 22.17d)
- Heizkosten (1,50 Euro je qm Wohnfläche)

Wird im Mietvertrag bzw. in der Mietbescheinigung ein anderer Betrag ausgewiesen, als sich nach den vorgenannten Berechnungsgrundlagen ergibt, so ist dieser Betrag maßgeblich und zu Grunde zu legen.

Hinweis: Beim Hotel S. in Neumarkt i.d.OPf. ist stets von einer Wohnfläche von 28 qm für eine Person auszugehen, soweit sich aus der Mietbescheinigung keine andere Wohnfläche ergibt.

Berechnungsbeispiel:

Pensionszimmer, 28 qm, vollmöbliert, Energie- und Heizkosten im Pensionspreis enthalten, keine Verpflegung, monatliche Miete 395,- Euro

Monatlicher Pensionspreis	395,00 Euro
Abzgl. Stromkosten	29,68 Euro
<u>Abzgl. Heizkosten (28qm x 1,50 Euro)</u>	<u>42,00 Euro</u>
Anzuerkennende Miete (inkl. Nebenkosten)	323,32 Euro

Auf die gesonderte Ausweisung der kalten Nebenkosten (= Betriebskosten) kann im Allgemeinen verzichtet werden. Bei Bedarf sind diese mit 1,- Euro je qm anzusetzen.

Als Kosten der Unterkunft werden somit 323,32 Euro und als Heizkosten 42,00 Euro, zusammen 365,32 Euro anerkannt.

Die Berechnung ist in der Akte jeweils zu dokumentieren.

8. Umzug/Unangemessene Unterkunftskosten

(1) Zur Zuständigkeit für die Abrechnung von Nebenkosten nach einem Umzug wird auf Nr. 22.13 verwiesen. **Umzug (22.21)**

(2) Als notwendig kann ein Umzug anerkannt werden, wenn ein **Kriterien für**

plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt, von dem sich auch ein Nichthilfempfänger leiten lassen würde. Die neue Wohnung muss geeignet sein, die Nachteile der bisherigen Wohnung abzuwenden und die evtl. höheren Unterkunfts-kosten müssen in einem angemessenen Verhältnis zur Ursache des Umzugs stehen (BSG, Ur-t. v. 24.11.2009, B 14 AS 107/10 R). Nicht ausreichend ist, wenn der Umzug lediglich sinnvoll oder wünschenswert ist (LSG Sachsen, Beschl. v. 26.10.09, Az. L 3 B 768/08 SO ER). Der bloße Wunsch, sich räumlich wieder in die Nähe der erwachsenen Kinder zu bewegen, fällt in den rein privaten Bereich und begründet keine Umzugsnotwendigkeit (BSG, Ur-t. v. 6.5.2010, B 14 AS 7/09 R). Allein der Gewinn an Fläche oder Wohnkomfort, etwa durch bessere Ausstattung oder ruhigere Lage, kann die Erforderlichkeit eines Umzugs bei ansonsten unveränderten Umständen in der Regel nicht begründen (LSG Baden-Württemberg, Beschl. v. 11.8.2011, L 12 AS 3144/11 ER-B).

die Erforderlichkeit eines Umzug (22.21a)

Ein Umzug ist insbesondere bei folgenden Umständen als notwendig anzuerkennen:

Notwendiger Umzug (22.21b)

- beim Wechsel von einer unangemessenen in eine angemessene Wohnung,
- wenn die künftige Miete niedriger ist und dadurch die Hilfebedürftigkeit beendet oder zumindest deutlich gemindert wird,
- bei Wohnungskündigung durch den Vermieter,
- bei Eigenkündigung des Mieters, falls gravierende (z.B. gesundheitsschädliche oder bauliche) Mängel der Mietwohnung vorliegen und der Vermieter diese nicht beseitigt (ggfs. Mieterhilfeverein einschalten) oder nicht beseitigen muss,
- bei Auszug aus einer Obdachlosenunterkunft, zur Beendigung von Obdachlosigkeit oder falls jemand nur vorübergehend bei Verwandten oder Bekannten als Gast untergekommen ist,
- die Wohnungsgröße nicht mehr ausreichend ist (z.B. nach Familienzuwachs), Schwangere haben bereits mit Beendigung der 12. Schwangerschaftswoche Anspruch auf zusätzlichen Wohnraum,
- bei 2 Schulkindern unterschiedlichen Geschlechts, die sich ein Zimmer mit 9 qm teilen, ist ein Umzug in eine größere Wohnung erforderlich (LSG Baden-Württemberg, Beschl. v. 11.8.2011, L 12 AS 3144/11 ER-B),
- bei zusätzlicher Aufnahme von Personen, die anzuerkennen ist (z.B. Zuzug des Ehegatten),
- bei Arbeitsaufnahme außerhalb des Pendelbereiches (vgl. § 121 Abs. 4 SGB III),
- bei häuslicher Gewalt ein Verbleib in der bisherigen Wohnung nicht mehr möglich ist,
- bei Bedrohung durch den Ex-Partner oder eine sonstige Person, wenn die Bedrohung substantiell glaubhaft gemacht wird (OVG Bremen, Ur-t. v. 24.11.08, Az. S 2 B 558/08),
- aus schwerwiegenden sozialen Gründen ein Verbleib im bisherigen Wohnumfeld nicht mehr möglich ist (z.B. Rückfallgefahr bei Straffälligen oder Suchtkranken),
- zur besseren Wahrnehmung des Umgangsrechts oder zur Aufrechterhaltung des Kontaktes mit einem Kind (LSG Hessen, Beschl. v. 19.03.09, Az. L 7 AS 53/09 B ER),
- gesundheitliche Gründe einen Umzug erforderlich machen (z.B. wegen Schwerbehinderung oder Pflegebedürftigkeit),
- die Wohnung für ein menschenwürdiges Wohnen auf Dauer nicht

geeignet ist (kein Bad/WC und ein solches kann auch nicht eingebaut werden oder Baufälligkeit und nicht mehr renovierbarer Zustand).

Bei Arbeitsaufnahme ist vorrangig eine Umzugskostenbeihilfe i.S.d. § 54 Abs. 6 SGB III beim zuständigen Arbeitsvermittler zu beantragen.

Werden gesundheitliche Gründe für den Umzug angeführt, ist dies durch eine ärztliche Bescheinigung nachzuweisen. Bei Zweifeln an der Umzugsnotwendigkeit ist der Ärztliche Dienst zu beteiligen.

Bei Wohnungsmängeln muss der Mieter primär die Pflichten des Vermieters aus dem Mietvertrag einfordern und ggfs. durchsetzen (mit anwaltschaftlicher Hilfe oder Mieterhilfeverein). Dies gilt z.B. auch bei Schimmelbefall in der Wohnung. Ein Umzug ist erst dann erforderlich, wenn der Vermieter eine ihm obliegende Mängelbeseitigung ablehnt oder die Beseitigung aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen unmöglich ist oder nach mehreren fehlgeschlagenen Versuchen nicht mehr zugemutet werden kann. Im Allgemeinen kann deshalb ein Umzugsgrund nur dann anerkannt werden, wenn ein Recht zur außerordentlichen Kündigung nach §§ 543 Abs. 1, Abs. 3 Satz 1 oder Satz 2 Nr. 1 i.V.m. § 569 Abs. 1 BGB besteht. Sind während der Sanierungsmaßnahme Gesundheitsgefahren zu befürchten, so ist auf den Anspruch nach § 536a Abs. 1 BGB gegenüber dem Vermieter, die Kosten einer anderweitigen Unterbringung zu übernehmen zu verweisen (LSG Sachsen, Beschl. v. 16.04.08)

**Wohnungs-
mängel,
Schimmel-
befall
(22.21c)**

(3) Für einen notwendigen Umzug können Umzugskosten übernommen werden. Auszugehen ist vom Grundsatz der Selbstdurchführung, d.h. dass Kosten nur insoweit zu übernehmen sind, als sich der Leistungsberechtigte nicht aus eigenen Kräften helfen kann. Der Hilfebedürftige hat die Obliegenheit, seine Hilfebedürftigkeit zu verringern. Deshalb ist er vor der Inanspruchnahme von Steuermitteln gehalten, einen Umzug grundsätzlich selbst zu organisieren und durchzuführen. Nur falls wegen Alters, Behinderung, körperlicher Konstitution oder wegen der Betreuung von Kleinstkindern der Umzug nicht selbst durchgeführt werden kann, kommt die Übernahme der Kosten für einen gewerblichen Anbieter in Betracht (BSG, Urt. v. 6.5.2010, FEVS 62,157).

**Umzugs-
kosten,
Kosten-
voranschläge
(22.22)**

Es können bei einem selbst durchgeführten Umzug lediglich folgende Kosten übernommen werden:

- Miet-Lkw inkl. Mietgebühren für Decken, Gurte und Kartons ohne Eigenbeteiligung,
- Versorgung von mithelfenden Familienangehörigen -falls notwendig- ,
- Umzugskartons, Verpackungsmaterial, Sperrmüllentsorgung etc. (LSG Sachsen, Beschl. v. 26.10.09, Az. L 3 B 768/08 SO ER).

Für den Miet-Lkw sind Kostenvoranschläge von mindestens 2 Anbietern vorlegen zu lassen. Für Helfer kann eine Entschädigung von 30,- Euro je Tag bezahlt werden. Kann der Umzug nicht selbst durchgeführt werden (z.B. wegen Alter, körperlicher Behinderung, bei Alleinerziehenden mit

mehreren Kindern oder aus gesundheitlichen Gründen, die durch ärztliches Attest belegt sind), können die Kosten für eine Spedition übernommen werden. Es sind vom Antragsteller mindestens 2 Kostenvoranschläge von Speditionen oder Umzugsunternehmen vorzulegen. Dies gilt auch für Umzüge mit der CAH-Werkstatt, da auch insoweit ein Kostenvergleich anzustellen ist. Bei den Kostenvoranschlägen sollte es sich um einen Festpreis handeln, da erfahrungsgemäß der Umfang des Umzugsgutes zu niedrig geschätzt wird. Falls dennoch ein Kubikmeterpreis angegeben ist, ist dieser als Grundlage für den Kostenvergleich heranzuziehen und nicht die sich errechnenden Gesamtkosten, da die Menge des Umzugsgutes in der Regel unterschiedlich angesetzt wird.

Umzugskosten in eine unangemessene Wohnung werden nicht übernommen (Sozialgericht Regensburg, Az. S 8 AS 368/05).

(4) Vor einem Umzug sollten vom Leistungsberechtigten folgende Zusicherungen eingeholt werden:

- Zusicherung zur Übernahme der künftigen angemessenen Unterkunftskosten
- Zusicherung zur Übernahme der Wohnungsbeschaffungskosten und/oder Umzugskosten
- Zusicherung zur Übernahme der Mietkaution

**Zustimmung
zum Umzug
(22.23)**

Die Zusicherung muss in der Regel schriftlich erteilt werden (LSG Chemnitz, Beschl. v. 19.09.2007, Az. L 3 B 411/06 AS-ER). Dies gilt auch für die Ablehnung der Zusicherung. Es handelt sich hierbei um einen der Bewilligung vorgeschalteten Verwaltungsakt i.S.v. §§ 31,34 SGB X. Eine Zusicherung kann aber nicht mehr verlangt werden, wenn der Umzug bereits durchgeführt ist (BSG, Urt. v. 22.11.2011, B 4 AS 219/10 R). Damit geprüft werden kann, ob eine Zusicherung zu erteilen ist, muss ein konkretes Wohnungsangebot vorliegen, dem die Lage der Wohnung und die aufzuwendenden Kosten zu entnehmen sind. Eine gesonderte Feststellung der Erforderlichkeit eines Auszugs ist gesetzlich nicht vorgesehen (BSG, Urt. v. 6.4.2011, B 4 AS 5/10 R).

Die Zusicherung für Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten erteilt der Träger des bisherigen Wohnortes, da nur er die Notwendigkeit des Umzugs beurteilen kann. Der künftige Leistungsträger ist in die Entscheidung mit einzubeziehen, da dieser die Angemessenheit der künftigen Wohnung bestätigen muss.

Der zukünftige Träger ist für die Zusicherung zur Übernahme der Mietkaution zuständig (§ 22 Abs. 6 Satz 1 2. Halbsatz SGB II).

Das Zustimmungserfordernis des Jobcenters zum Umzug hat nur Aufklärungs- und Warnfunktion. War der Umzug objektiv notwendig, sind die bisherigen bzw. künftigen angemessenen Unterkunftskosten auch bei nachträglicher Antragstellung zu übernehmen (LSG Schleswig-Holstein, Beschl. v. 19.01.07, Az. L 11 B 479/06 AS PKH). Die Umzugskosten selbst können jedoch bei fehlender vorheriger Antragstellung nicht übernommen werden (BayLSG, Az. L 7B 728/07 AS ER v. 14.08.07).

Umzugskosten sind auch ohne vorherige Zusicherung zu übernehmen,

wenn der Leistungsträger die Entscheidung treuwidrig verzögert hat. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn der Leistungsträger angekündigt hatte, die Unterkunftskosten künftig nur noch in angemessener Höhe zu übernehmen und dann über einen Antrag auf Übernahme von Umzugskosten innerhalb von 14 Tagen nicht reagiert bzw. entschieden hat (BSG, Urt. v. 06.05.10, Az. B 14 AS 7/09 R).

(5) Für den Umzug während des laufenden Monats oder einzelner Mitglieder des Haushaltes wird auf die Fachlichen Hinweise der BA, Nr. 36.10 verwiesen. Auf die Übergangsregelung des § 68 Abs. 2 SGB II wird hingewiesen.

Umzug während des Monats (22.24)

(6) Sind die Unterkunftskosten nicht angemessen, ist der Leistungsbezieher aufzufordern, die Unterkunftskosten zu senken. Nicht zulässig ist eine Aufforderung zum Umzug, da es dem Leistungsberechtigten selbst obliegt zu entscheiden, auf welche Art und Weise er die Unterkunftskosten senken will (z.B. Verhandlung mit dem Vermieter über eine Mietsenkung, Untervermietung).

Keine Aufforderung zum Umzug (22.25a)

(7) Die unangemessenen Unterkunftskosten werden nur solange anerkannt, als eine Senkung der Unterkunftskosten z.B. durch Umzug, Untervermietung oder auf andere Weise nicht möglich ist, in der Regel jedoch längstens für 6 Monate. Die 6-Monatsfrist beginnt erst dann zu laufen, sobald der Leistungsempfänger auf die Unangemessenheit der Unterkunftskosten hingewiesen und aufgefordert wurde, diese zu senken, außer wenn die Unangemessenheit der Unterkunftskosten durch frühere zureichende Information durch den Leistungsträger offenkundig ist (BSG, Urt. vom 7.11.2006, Az. B 7b AS 10/06 R). Von der 6-Monatsfrist kann nur in atypischen Fällen abgewichen werden. Sie kann sich angemessen verlängern, wenn z.B. der neue Mietvertrag einen Mietbeginn erst in 1-2 Monaten nach Ende der Frist vorsieht. Eine Verkürzung der 6-Monatsfrist ist im Allgemeinen nicht zulässig, außer es steht fest, dass die Kostensenkungsmaßnahmen früher wirksam werden könnten. Es ist jedoch zulässig, dass vom Grundsicherungsträger auf einen kürzeren Übernahmezeitraum hingewirkt wird. Dem Erhalt des sozialen Umfeldes kann auch bei Anfahrtszeiten mit öffentlichen Verkehrsmitteln, wie sie auch Berufstätigen zugemutet werden, Rechnung getragen werden (BSG, Urt. v. 19.02.09, Az. B 4 AS 30/08 R).

Unangemessene Unterkunftskosten (22.25b)

Voraussetzung für eine Absenkung der KdU auf eine angemessene Höhe unmittelbar bei erstmaliger Leistungsbewilligung ist stets, dass der Leistungsberechtigte von seiner Obliegenheit zurechenbar Kenntnis hatte, die Kosten auf ein angemessenes Niveau zu senken. Dies ist selbst dann nicht der Fall, wenn die neue Wohnung am gleichen Tag angemietet wird, an dem AlgII beantragt wird, außer die Obliegenheit zur Kostensenkung oder die angemessene Miete war bereits bekannt, z.B. aus einem früheren Leistungsbezug (BSG, Urt. v. 17.12.09, Az. B 4 AS 19/09 R). Es kann aber im Einzelfall entschieden werden, ob bei sog. bösgläubiger Anmietung der Wohnung (d.h. dass der Leistungsberechtigte wusste, dass er die Miete nicht aus eigenen Mitteln wird bestreiten können) eine Verkürzung der Übergangsfrist gem. § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II in Frage kommt.

Bei einem nicht erforderlichen Umzug kommt eine Deckelung der Unterkunftskosten auf das angemessene Niveau auch dann nicht in

Betracht, wenn im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages oder alternativ des Umzuges keine Hilfebedürftigkeit vorlag (BSG, Urt. v. 30.08.10, Az. B 4 AS 10/10 R).

Eine einmal erteilte Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten wirkt nach einer Unterbrechung der Hilfestellung (z.B. durch Erzielung von Einkommen) nur dann fort, wenn sich die Reduzierung der KdU auf den angemessenen Satz in der Bewilligung von AlgII bereits realisiert hatte. Eine nochmalige Aufforderung bei erneuter Antragstellung auf AlgII ist jedoch erforderlich, wenn der 6-Monatszeitraum noch nicht abgelaufen war. Der 6-Monatszeitraum beginnt dann neu zu laufen.

Die Kostensenkungsaufforderung ist an keine besondere Form gebunden, ihr kommt lediglich im Rahmen der Zumutbarkeitsprüfung eine Aufklärungs- und Warnfunktion zu. Je besser der Leistungsempfänger bereits informiert ist, desto geringer sind die Anforderungen an den Inhalt der Kostensenkungsaufforderung. In der Regel ist es ausreichend, wenn die Höhe der angemessenen Miete und die Folgen der Kostensenkung bekannt sind. Genaue Angaben zur Art der Kostensenkung und zur erwarteten Intensität der Wohnungssuche und eine Differenzierung zwischen Grundmiete, kalten Nebenkosten und Heizkosten sind entbehrlich. Die Kostensenkungsaufforderung ist vielmehr nur als ein Angebot zu verstehen, in einen Dialog über die angemessenen KdU einzutreten. Es werde erwartet, dass sich der Leistungsberechtigte selbst zwecks Unterstützung an den kommunalen Träger wendet. Der Gesetzgeber habe erkennbar keine zwingende Aufforderung zur Kostensenkung gewollt und auch keine Rechtsfolgenbelehrung vorgesehen. (BSG, Urt. v. 27.02.08, Az. B 14/7b AS 70/06 R, Urt. v. 19.03.08, Az. B 11b AS 43/06 R, Urt. v. 20.08.09, Az. B 14-AS 41/08 R, Urt. v. 01.06.10, Az. B 4 AS 78/09 R).

**Kosten-
senkungs-
aufforderung
(22.25c)**

Hält der Grundsicherungsträger eine Mietzinsvereinbarung oder eine Mieterhöhung für unwirksam, so kann er ebenfalls ein Kostensenkungsverfahren betreiben. Die Kostensenkungsaufforderung muss in diesen Fällen den Leistungsberechtigten in die Lage versetzen, seine Rechte gegenüber dem Vermieter durchzusetzen, d.h. dass die Rechtslage und die Möglichkeiten gegenüber dem Vermieter vorzugehen (z.B. Mieterhilfeverein) ausführlich dargestellt werden müssen (BSG, Urt. v. 22.09.09, Az. B 4 AS 8/09 R).

**Mieterhöhung,
Wirksamkeit
und Voraus-
setzungen
(22.25d)**

Eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 ff BGB) kann unter folgenden Voraussetzungen erfolgen:

- Die Mieterhöhung muss schriftlich erfolgen.
- Wirksam wird die Mieterhöhung erst zum Beginn des 3. Kalendermonats nach Zugang des Mieterhöhungsschreibens.
- Die letzte Mieterhöhung muss mindestens 1 Jahr zurückliegen.
- Innerhalb von 3 Jahren darf die Miete höchstens um 20% erhöht werden.
- Die Mieterhöhung ist schriftlich zu begründen, z.B. durch Verweis auf einen Mietspiegel oder Benennung von Vergleichswohnungen.
- Für die Erhöhung der Nebenkosten muss sich eine Notwendigkeit hierfür aus der letzten Abrechnung ergeben.

(8) Die Bemühungen zur Senkung der Unterkunftskosten sind vom **Nachweise**

Hilfebedürftigen substantiiert mit Zeitungsausschnitten, Namen der potentiellen Vermieter, Bewerbungen bei Wohnungsbauträgern sowie entsprechenden Absagen schriftlich zu belegen. (22.25e)

(9) Werden ausreichende aber erfolglose Bemühungen zur Senkung der Unterkunftskosten nachgewiesen, sind die tatsächlichen Unterkunftskosten für eine weitere Übergangsfrist von in der Regel 3 Monaten zu übernehmen. Nach Ablauf der Frist ist eine erneute Prüfung vorzunehmen, ob eine Senkung der Unterkunftskosten zwischenzeitlich möglich war. Dies ist jeweils aktenkundig zu machen und im Algl-Bewilligungsbescheid in die Begründung aufzunehmen. **Erfolgreiche Bemühungen, Verlängerung der Frist (22.25f)**

(10) Für die praktische Abwicklung eines Umzugs sind in der LuV-Ablage/Formblätter ein Merkblatt für den Hilfeempfänger sowie ein Laufzettel hinterlegt. Dem Hilfeempfänger ist ein Merkblatt auszuhändigen. Eine weitere Ausfertigung des Merkblatts ist zur Akte zu nehmen mit der Unterschrift des Hilfeempfängers, dass er dieses erhalten hat. **Merkblatt, Laufzettel (22.25g)**

(11) Werden bei einem vom Jobcenter veranlassten Umzug Möbel beschädigt, so besteht nach § 23 Abs. 3 SGB II ein Anspruch auf eine neue Grundausstattung, soweit das Mobiliar durch die Beschädigung unbrauchbar geworden ist. Vorrangig ist eine Schadensersatzpflicht des Umzugsunternehmens zu prüfen. Keinen Ersatz gibt es, wenn die Möbel dem Besitzer nicht mehr gefallen oder sie nicht mehr optimal zur neuen Wohnung passen und dadurch nicht mehr nutzbar sind. Dies gilt auch dann, wenn die Möbel auch ohne den Umzug wegen Unbrauchbarkeit durch andere Gegenstände hätten ersetzt werden müssen. Es ist dem Leistungsempfänger dann zumutbar, auf aus der Regelleistung zu bildende Rücklagen zurückzugreifen, um für Ersatz zu sorgen (BSG, Urt. v. 01.07.2009, Az. B 4 AS 77/08 R). Kosten, die anlässlich eines vom Träger der Grundsicherung veranlassten Umzugs durch die Beschädigung eines Mietfahrzeugs entstehen, gehören nicht zu den berücksichtigungsfähigen Kosten (BSG, Urt. v. 06.10.2011, B 14 AS 152/10 R). **Beschädigung beim Umzug (22.25h)**

(12) Die Deckelung der Kosten der Unterkunft und Heizung nach einem nicht erforderlichen Umzug gem. § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II ist nur anzuwenden, wenn der Umzug innerhalb des für die Bestimmung der Angemessenheit der KdU maßgeblichen örtlichen Bereichs erfolgt. Bei einem Umzug in einen anderen örtlichen Bereich mit anderen angemessenen KdU stellen diese die Obergrenze dar. Dem Hilfebedürftigen wird es somit verwehrt, den maximalen Leistungsanspruch auszuschöpfen, wenn sein Existenz sichernder Bedarf bereits angemessen gedeckt ist (BSG, Urt. v. 03.06.10, Az. B 4 AS 60/09 R und LSG Baden-Württemberg, Urt. v. 17.07.08, Az. L 7 AS 1300/08). **Nicht erforderlicher Umzug (22.25i)**

(13) In Einzelfällen kann es notwendig sein, für einen oder mehrere Monate aus Anlass eines Umzuges eine doppelte Mietzahlung vorzunehmen. Notwendig ist die doppelte Mietzahlung nur, wenn die Einhaltung der Kündigungsfrist nicht möglich war, etwa weil dann eine besonders günstige Wohnung nicht mehr anmietbar gewesen wäre, bereits seit längerem erfolglos nach einer Wohnung gesucht worden war **Doppelte Mietzahlung, Verzahnungsmiete (22.25j)**

oder z.B. eine Aufnahme in ein Frauenhaus erfolgt ist und die Kündigungsfrist eingehalten werden muss. Die doppelten Mietzahlungen sind als Wohnungsbeschaffungskosten anzuerkennen.

Für diese sog. Verzahnungsmiete ist das Jobcenter Landkreis Neumarkt i.d.OPf. nur zuständig, wenn der Umzug innerhalb des Landkreises Neumarkt i.d.OPf. erfolgt. Im Übrigen ist zu prüfen, ob die doppelte Mietzahlung als Wohnungsbeschaffungskosten anzuerkennen ist und hierfür ebenfalls unsere Zuständigkeit vorliegt.

9. Mietkaution, Genossenschaftsanteile

Die Mietkaution darf 3 Monatsmieten (ohne Nebenkosten-vorauszahlungen) nicht übersteigen (§ 551 Abs. 1 BGB).

**Mietkaution
(22.26a)**

Der Mieter ist zur Zahlung in 3 gleichen monatlichen Teilbeträgen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig (§ 551 Abs. 2 BGB). In der Praxis händigen die Vermieter den Wohnungsschlüssel aber meist erst dann aus, wenn die Kautionszahlung sofort vor Mietbeginn in einer Summe bezahlt wird.

Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Geldanlage muss getrennt vom Vermögen des Vermieters erfolgen. Die Erträge stehen dem Mieter zu (§ 551 Abs. 3 BGB). Der Mieter darf die Zahlung der Kautionszahlung an den Vermieter von der Benennung eines insolvenzfesten Kontos abhängig machen (BGH, Urt. v. 13.10.2010, VIII ZR 98/10).

Von den Regelungen in § 551 BGB kann nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden (§ 551 Abs. 4 BGB).

Die Mietkaution ist bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger zu übernehmen (§ 22 Abs. 6 SGB II). Sie ist nur bei laufender Hilfestellung zu leisten (BayStMAS v. 25.07.05 – I 3/2337/5/40/05, § 21 Satz 2 SGB XII). Nicht zu übernehmen ist die Kautionszahlung, wenn die (künftigen) Unterkunftskosten unangemessen hoch sind (OVG Hamburg, Beschl. v. 18.08.93, Az. BS IV 164/93 und SG Bremen, Beschl. v. 05.11.09, Az. S 26 AS 1958/09 ER).

Eine Mietkaution soll als Darlehen erbracht werden (§ 22 Abs. 6 Satz 3 SGB II). Hat der Leistungsberechtigte geschütztes Vermögen, so ist ihm zuzumuten, die Kautionszahlung hieraus aufzubringen, selbst wenn der Umzug vom Jobcenter veranlasst wurde. Es ist auch jeweils zu prüfen, ob die Kautionszahlung für die bisherige Wohnung so rechtzeitig zurückgezahlt wird, dass sie für die neue Kautionszahlung verwendet werden kann. Das Darlehen ist dadurch zu sichern, dass der Leistungsberechtigte seine Ansprüche auf Rückzahlung an das Jobcenter abtritt.

**Darlehen
(22.26b)**

Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 10 % der maßgebenden Regelleistung, beginnend ab dem Monat, der auf die Auszahlung des Darlehens folgt (§ 42a Abs. 2 SGB II). Bei Rückzahlung der Kautionszahlung durch den Vermieter ist das Darlehen

sofort in Höhe des noch nicht getilgten Darlehensbetrages fällig (§ 42a Abs. 3 Satz 1 SGB II), ebenso nach Beendigung des Leistungsbezugs (§ 42a Abs. 4 SGB II).

Hat der Leistungsberechtigte die vorherige Zusicherung des Grundsicherungsträgers für Wohnungsbeschaffungskosten ohne triftige Gründe nicht vor der Unterzeichnung des Mietvertrages eingeholt, so liegen die Voraussetzungen für ein Darlehen für die Mietkaution nicht vor. Bei der nach § 22 Abs. 3 Satz 1 SGB II erforderlichen vorherigen Zusicherung handelt es sich um eine Anspruchsvoraussetzung (LSG NRW, Beschl. v. 26.11.09, Az. L 19 B 297/09 AS ER).

**Vorherige
Zusicherung
(22.26c)**

Genossenschaftsanteile gehören bei Bezug einer Genossenschaftswohnung zu den Wohnungsbeschaffungskosten. Sie können dann übernommen werden, wenn der Grundsicherungsträger den Umzug veranlasst hat oder der Umzug als notwendig anzuerkennen ist und die Miete für die neue Wohnung angemessen ist. Hält der Grundsicherungsträger die zu zahlenden Genossenschaftsanteile für zu hoch, muss er hierauf vorher hinweisen und dem Antragsteller vor Unterzeichnung des Mietvertrages mitteilen, dass er diese nicht übernehmen wird. Bei den Aufwendungen für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen handelt es sich nicht um eine Sicherheitsleistung, die mit einer Mietkaution vergleichbar ist. Deshalb handelt es sich um Wohnungsbeschaffungskosten i.S.v. § 22 Abs. 6 Satz 1 SGB II, so dass hier eine abweichende Zuständigkeit im Vergleich zu einer Mietkaution gegeben ist. Es ist noch der für den bisherigen Wohnort zuständige kommunale Träger zuständig (LSG Sachsen, Beschl. v. 29.09.08, Az. L 2 B 611/08 AS ER und LSG NRW, Beschl. v. 8.6.2011, L 19 AS 958/11 B ER).

**Genossen-
schafts-
anteile
(22.26d)**

Da die Genossenschaftsanteile bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses zurückerstattet werden, sind sie grundsätzlich in entsprechender Anwendung der Regelungen für Mietkautionen nur als Darlehen zu gewähren. Eine Sicherheit für das Darlehen durch Abtretung des Auszahlungsanspruchs auf den Genossenschaftsanteil darf verlangt werden (LSG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 11.5.2010, FEVS 62,331).

Höhe und Umfang der Genossenschaftsanteile richten sich nach den jeweiligen Geschäftsbedingungen der Genossenschaft.

Das Zahlungs- und Erstattungsverfahren soll für Genossenschaftsanteile entsprechend wie bei der Übernahme einer Kaution gehandhabt werden. Zu beachten ist allerdings, dass die Genossenschaftsanteile bei der Beendigung des Mietverhältnisses nicht automatisch zurück gezahlt werden sondern hierfür die gesonderte Kündigung der Mitgliedschaft in der Genossenschaft erforderlich ist.

Ob die Gewinne der Genossenschaft während des Geschäftsjahres verteilt werden oder die Rücklagen erhöhen oder das Geschäftsguthaben verzinst wird, kann in jeder Genossenschaft unterschiedlich geregelt sein. Wenn es keine besondere Regelung gibt, haben die Genossen einen Anspruch auf Gewinnverteilung.

Geschütztes Vermögen in ausreichender Höhe steht der Übernahme eines Genossenschaftsanteils entgegen, auch wenn der Umzug vom

Jobcenter veranlasst oder aus einem anderen Grund notwendig ist.

10. Auszug U25

Die Einschaltung der Jugendhilfe oder der Polizei ist ein wichtiges Indiz für schwerwiegende soziale Gründe im Sinne des § 22 Abs. 2 a SGB II. Daneben ist eine Verweisung auf die Wohnung der Eltern aus schwer wiegenden sozialen Gründen insbesondere dann nicht zumutbar, wenn

**Auszug U25
(22.27)**

- eine Eltern-Kind-Beziehung nie bestanden hat oder nachhaltig und dauerhaft gestört ist (seit Kindesalter auswärts untergebracht)
- Gefahr für das körperliche oder geistige Wohl besteht (Elternteil ist alkoholkrank, drogenabhängig, psychisch krank)
- Vollzeitpflege bei Pflegeeltern oder in einem Heim vorlag (§§ 33, 34 SGB VIII)
- Sozialpädagogische Intensivbetreuung geleistet wurde (§ 35 SGB VIII)
- bei Heirat (vgl. Art. 6 GG), jedoch nicht bei eheähnlicher Gemeinschaft
- bei Schwangerschaft, wenn kein ausreichender Wohnraum für Mutter und Kind vorhanden ist oder die Schwangerschaft von den Eltern abgelehnt wird (z.B. aus religiösen oder kulturellen Gründen)

Bei der Beurteilung von schwer wiegenden sozialen Gründen kann eine fachliche Bewertung vom Jugendamt eingeholt werden, wenn die betroffenen Kunden in der Vergangenheit durch das Jugendamt betreut worden.

11. Maklerkosten

(1) Maklerkosten werden in der Regel nicht übernommen.

**Maklerkosten
(22.28)**

(2) Ausnahmsweise können Maklergebühren dann übernommen werden, wenn sie unvermeidbar sind. Das ist dann der Fall, wenn Wohnungen im unteren Segment ohne Einschaltung eines Maklers unter Berücksichtigung der als angemessen anzusehenden KdU und Heizkosten nicht in nennenswertem Umfang vorhanden sind (LSG Nordrhein-Westfalen, Beschl. v. 02.04.09, Az. L 7 B 33/09 AS ER).

(3) Die Leistungsempfänger sind primär auf die Tagespresse, örtlichen Wohnungsbau-träger sowie die Vergabe von Sozialwohnungen zu verweisen. Wenn nachweislich seit mindestens 2 Monaten erfolglos und intensiv eine neue Wohnung gesucht wird oder bei einer besonderen Wohnungsnotlage (z.B. Schwangere, Kleinkinder oder mehr als 3 minderjährige Kinder im Haushalt, Randgruppen, Angehörige bestimmter Kulturkreise) können die Maklerkosten ebenfalls übernommen werden.

(4) Maklergebühren, die anlässlich der Veräußerung von Wohnungseigentum eines Hilfeempfängers anfallen, sind von § 22 Abs. 3 SGB II nicht erfasst. Sie gehören auch nicht zu den Umzugs- oder Unterkunftskosten und mindern lediglich den Verkaufserlös. Der Wechsel in eine kostenangemessene Unterkunft ist nicht notwendigerweise an den vorangehenden Verkauf eines Hauses/einer Wohnung geknüpft (BSG, Urt. v. 18.02.10, Az. B 4 AS 28/09 R).

(5) Die Maklerprovision ist gesetzlich auf höchstens 2 Monatsmieten (ohne Nebenkosten zuzüglich Umsatzsteuer) begrenzt. Sie darf nur verlangt werden, wenn eine Wohnung vermittelt wurde und der Mietvertrag tatsächlich zustande gekommen ist. Eine Vermittlungsprovision kann nicht gefordert werden,

- für öffentlich geförderte Wohnungen,
- wenn der Makler selbst Eigentümer, Verwalter oder Vermieter der Wohnung ist,
- wenn dem Ehepartner die Maklerfirma gehört oder der andere in erheblichem Umfang wirtschaftlich an der Verwalterfirma beteiligt ist

12. Mietschulden und Stromschulden

Eine drohende Obdachlosigkeit kann mit einem Darlehen nach § 22 Abs. 8 SGB II durch kommunale Leistungen abgewendet werden. Für die Rückzahlung des Darlehens gilt § 42a Abs. 2 SGB II. Danach erfolgt die Rückzahlung durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 10 % des maßgebenden Regelbedarfs, beginnend mit dem Monat, der auf die Auszahlung folgt.

**Mietschulden,
Darlehen
(22.29a)**

Geschütztes Vermögen im Sinne von § 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 SGB II (Grundfreibetrag) ist vorrangig zur Begleichung der Miet- und Stromschulden einzusetzen (§ 22 Abs.8 Satz 3 SGB II).

**Vorrangiger
Einsatz des
geschützten
Vermögens
(22.29b)**

Begleicht der Leistungsberechtigte die Mietschulden mit Hilfe eines anderweitig beschafften Darlehens, sind auch die insoweit bestehenden Schulden zu übernehmen, wenn der Grundsicherungsträger über die Leistungsgewährung nicht rechtzeitig entschieden oder diese rechtswidrig abgelehnt hat (BSG, Urt. v. 17.06.10, Az. B 14 AS 58/09 R).

**Anderweitig
beschafftes
Darlehen
(22.29c)**

Zahlt das Jobcenter die Miete direkt an den Vermieter und zwar über einen längeren Zeitraum hinweg jeweils um einige Tage verspätet, so darf der Vermieter deshalb nicht fristlos kündigen (BGH, Urt. v. 21.10.09, Az. VIII ZR 64/09).

**Drohende
Wohnungs-
losigkeit
(22.29d)**

Lediglich die schlichte Behauptung des Hilfesuchenden, dass er wegen Nichtzahlung der Miete unmittelbar von einer Wohnungskündigung bedroht ist, rechtfertigt eine Mietschuldenübernahme nicht. Die Übernahme von Mietschulden ist auch dann nicht gerechtfertigt, wenn der Hilfesuchende die Mietschulden absichtlich entstehen lässt, in der Annahme, der

Grundsicherungsträger werde diese zu gegebener Zeit übernehmen. Die Unterkunftskosten müssen angemessen sein, ansonsten ist eine Übernahme nicht gerechtfertigt (LSG Hessen, Beschl. v. 02.06.2008, Az. L 7 SO 14/08 B ER).

(2) Für Bedarfsgemeinschaften, die nicht hilfebedürftig sind, da übersteigendes Einkommen vorhanden ist, ist das Sozialamt für die Schuldenübernahme zuständig (§ 21 Satz 2 SGB XII).

**Zuständigkeit
des Sozialamts
(22.30a)**

(3) Eine Übernahme von Schulden nach § 22 Abs. 5 SGB II kann von Seiten des Jobcenters dann erfolgen, wenn Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden. Eine Erbringung von Leistungen für Unterkunft und Heizung liegt nicht nur dann vor, wenn bereits eine Bewilligung von AlgII erfolgt ist, sondern bereits dann, wenn AlgII beantragt worden ist und keine Gesichtspunkte erkennbar sind, die einen Leistungsanspruch eindeutig ausschließen.

**Zuständigkeit
des
Jobcenters
(22.30b)**

(4) Droht zwar eine Wohnungslosigkeit, kann diese jedoch nicht mehr durch die Übernahme von Mietschulden verhindert werden, weil der Vermieter auch aus anderen Gründen ein Räumungsurteil erwirkt oder fristgerecht gekündigt hat und nicht bereit ist, das Mietverhältnis fortzusetzen, kommt eine Übernahme der Mietrückstände nicht in Betracht (LSG NRW, Beschl. v. 05.11.08, Az. L 7 B 273/08 AS ER). Dass sich der Vermieter unter bestimmten Bedingungen damit einverstanden erklärt, auf die Vollstreckung des Räumungsurteils vorläufig zu verzichten, ist nicht ausreichend, da der Erhalt der Wohnung dann wieder von der Zahlungsmoral des Mieters abhängt und der Zweck der langfristigen Sicherung der Unterkunft nicht erfüllt wird (LSG Nordrhein-Westfalen, Beschl. v. 31.08.2010, FEVS 62,285).

**Räumungs-
urteil,
fristgerechte
Kündigung
(22.30c)**

(5) Nach § 19 Abs. 2 StromGVV ist der Grundversorger berechtigt, insbesondere bei der Nichterfüllung der Zahlungsverpflichtung trotz Mahnung die Grundversorgung 4 Wochen nach Androhung unterbrechen zu lassen und den zuständigen Netzbetreiber mit der Unterbrechung der Grundversorgung zu beauftragen (Satz 1). Dies gilt nicht, wenn die Folgen der Unterbrechung außer Verhältnis zur Schwere der Zuwiderhandlung stehen oder der Kunde darlegt, dass hinreichende Aussicht besteht, dass er seinen Verpflichtungen nachkommt (Satz 2). Der Grundversorger kann mit der Mahnung zugleich die Unterbrechung der Grundversorgung androhen, sofern dies nicht außer Verhältnis zur Schwere der Zuwiderhandlung steht (Satz 3). Wegen Zahlungsverzugs darf der Grundversorger eine Unterbrechung unter den in Satz 1 bis 3 genannten Voraussetzungen nur durchführen lassen, wenn der Kunde nach Abzug etwaiger Anzahlungen mit mindestens 100,- Euro in Verzug ist (Satz 4). Bei der Berechnung der Höhe des Betrages nach Satz 4 bleiben diejenigen nicht titulierten Forderungen außer Betracht, die der Kunde form- und fristgerecht sowie schlüssig begründet beanstandet hat (Satz 5). Ferner bleiben diejenigen Rückstände außer Betracht, die wegen einer Vereinbarung zwischen Versorger und Kunde noch nicht fällig sind oder die aus einer streitigen und noch nicht

**Stromschulden
(22.31a)**

rechtskräftig entschiedenen Preiserhöhung des Grundversorgers resultieren (Satz 6).

Eine Zusammenrechnung von Zahlungsrückständen für verschiedene Versorgungssparten ist insoweit gesetzlich nicht vorgesehen. Dies würde zu einer Benachteiligung von Kunden führen, die ihren gesamten Energiebedarf von nur einem Energieversorger beziehen, unter Umständen deshalb, weil Alternativen nicht vorhanden sind.

Bei einer rechtswidrigen Androhung der Unterbrechung der Grundversorgung ist es einem Leistungsberechtigten zuzumuten, zunächst gegen den Versorger rechtlich vorzugehen, bevor ein Anspruch auf Übernahme der Stromrückstände nach dem SGB II besteht.

Vgl. Urt. des SG Nürnberg vom 06.02.09, Az. S 20 AS 95/09 ER

Droht wegen Zahlungsrückständen eine Stromsperrung, ist vor allem in der kalten Jahreszeit von einer Unbewohnbarkeit der Wohnung auszugehen. Dies führt zu einer vergleichbaren Notlage wie bei Obdachlosigkeit, so dass insbesondere bei Kindern im Haushalt eine Hilfestellung nach § 22 Abs. 8 SGB II zu prüfen ist. Im Rahmen des dabei eingeräumten Ermessens kann geprüft werden, ob ein sozialwidriges Verhalten des Antragstellers zur Stromsperrung geführt hat und eine Hilfestellung deshalb nicht gerechtfertigt ist (LSG NRW, Beschl. v. 12.12.08, Az. L 7 B 384/08 AS).

Ein missbräuchliches Herbeiführen der Notlage durch den Hilfesuchenden zu Lasten des Leistungsträgers kann der Übernahme der Stromrückstände entgegenstehen (LSG Niedersachsen-Bremen, Beschl. v. 04.09.09, Az. L 13 AS 252/09 B ER). Hat der Antragsteller die Abschlüsse an das Energieversorgungsunternehmen bewusst nicht geleistet und lässt sein Verhalten darauf schließen, dass er auf die darlehensweise Übernahme der Schulden durch das Jobcenter vertraut, so besteht kein Anspruch auf Kostenübernahme (LSG Rheinland-Pfalz, Beschl. v. 27.12.2010, L3 AS 557/10 B ER).

Bei der Ermessensentscheidung, ob die Stromrückstände übernommen werden, sind die Höhe der aufgelaufenen Rückstände, die Ursachen, die zum Zahlungsrückstand geführt haben, die persönliche Betroffenheit von einer Stromsperrung, das in der Vergangenheit gezeigte Verhalten (erstmaliger oder wiederholter Rückstand, Bemühungen zur Rückführung der Schulden) sowie eine Prognose für die Zukunft zu berücksichtigen (SG Stade, Beschl. v. 06.07.09, Az. S 19 SO 59/09 ER).

Zu den Stromschulden gehören auch die Kosten für die Sperrung und Entsperrung des Stroms, ebenso die in der Vergangenheit bereits angefallene Kosten für Mahnung und Zinsen (SG Freiburg, Beschl. v. 8.7.2011, S 14 AS 3031/11 ER).

Kosten der Sperrung und Entsperrung (22.31b)

Für Stromschulden bis 300 € sind die Energieversorger verpflichtet, Ratenzahlung mit den Kunden zu vereinbaren (LSG NRW v. 15.07.05 - L 1 B 7/05 SO ER; Bay LSG v. 16.01.06 - L 7

Ratenzahlungsvereinbarung

B 518/05 AS ER). Ein Darlehen vom Jobcenter ist deshalb in diesen Fällen nicht notwendig (LSG Baden-Württemberg, Urt. v. 2.3.2011, L 2 SO 4920/09). **(22.31c)**

Bestehen Stromschulden aus der Vergangenheit und wurde bereits der Anbieter gewechselt, so ist die künftige Stromversorgung nicht gefährdet. Es kann auf einen Anbieterwechsel zur Abwendung der Notlage verwiesen werden, denn der bisherige Stromversorger hat nicht die Möglichkeit, wegen noch bestehender Schulden die Durchleitung des Stroms zu verhindern (LSG Baden-Württemberg, Urt. v. 2.3.2011, L 2 SO 4920/09). **Anbieterwechsel (22.31d)**

Falls auf der Grundlage von § 22 Abs. 5 SGB II Stromschulden übernommen werden mussten, ist für künftige Abschläge eine direkte Zahlung an das Energieversorgungsunternehmen vorzusehen (§ 22 Abs. 7 Satz 3 Nr. 2 SGB II). **Direkte Zahlung der Abschläge (22.31e)**

Die Mitbetroffenheit minderjähriger Kinder im Haushalt von einer Stromsperre steht einer Ablehnung nicht entgegen, sofern die Kinder dadurch nicht in unerträglichem Maße belastet werden (LSG Rheinland-Pfalz, Beschl. v. 27.12.2010, L3 AS 557/10 B ER). **Minderjährige Kinder im Haushalt (22.31f)**

13. Räumungsklage

Die Mitteilung der Räumungsklage von Wohnraum an das Jobcenter ist zu bearbeiten, sobald ein Antrag auf ein Darlehen für Mietschulden eingereicht wird. Soweit der Vermieter erklärt, dass er das Mietverhältnis nicht fortsetzen will und (mindestens) auf einer fristgemäßen Kündigung besteht (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB, BGH - VIII ZR 6/04 -), ist kein Darlehen zu gewähren, da dann die Unterkunft nicht erhalten werden kann. **Räumungsklage (22.32a)**

Die Obdachlosenbehörden haben nach den landesrechtlichen Sicherheitsgesetzen die Möglichkeit, einen Mieter zur Vermeidung von Obdachlosigkeit wieder in die bisherige Wohnung einzuweisen. Voraussetzung hierfür ist, dass eine anderweitige Unterbringung nicht möglich ist. Die Wiedereinweisung ist nur befristet möglich und stellt einen Verwaltungsakt gegenüber dem Vermieter dar. Die Obdachlosenbehörde muss sich dabei verpflichten, die Miete künftig zu übernehmen. Vom Obdachlosen kann die Miete als Gebühr zurückverlangt werden. Soweit dies erfolgt, kann die Gebühr als KdU bis zur angemessenen Höhe anerkannt werden. **Wiedereinweisung eines Mieters in die bisherige Wohnung (22.32b)**

14. Zweckentsprechende Verwendung

(1) Wenn die zweckentsprechende Verwendung nicht sichergestellt ist, soll die Miete sowie eventuelle Nachzahlungen für Nebenkosten direkt an den Vermieter überwiesen werden (§ 22 Abs. 7 SGB II). Dies gilt auch für Energiekosten an das Energieversorgungsunternehmen. **Abzweigung der Miete (22.33a)**

(2) Die leistungsberechtigte Person ist über eine direkte Zahlung ab den Mieter oder das Energieversorgungsunternehmen schriftlich zu unterrichten (§ 22 Abs. 7 Satz 4 SGB II).

**Unterrichtung
des Leistungs-
berechtigten
(22.33b)**

15. Wohngeld

(1) Vom Wohngeld sind Empfänger von Alg II/Sozialgeld, wenn diese Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft sind, ausgeschlossen. Der Ausschluss setzt nicht voraus, dass der Bescheid über die Leistungen nach dem SGB II rechtmäßig ist. Maßgeblich ist vielmehr allein, dass bei der Berechnung des AlgII Kosten der Unterkunft berücksichtigt worden sind. Auf die Höhe des ggfs. zu gewährenden Wohngeldes oder die anerkannten KdU kommt es nicht an (OVG Lüneburg, Beschl. v. 29.7.2010, FEVS 62,234). Bei Antragstellung auf Alg II im Anschluss an eine Lohnersatzleistung gilt der Wohngeldausschluss vom Ersten des Monats an (§ 1 Abs. 2 Satz 6 WoGG, Fachliche Hinweise der BA Nr. 37.7 und 37.7a)

**Ausschluss
von Wohngeld
(22.34)**

(2) In Mischhaushalten, in denen Personen keinen ALG-II-Anspruch haben, kann der Haushaltsvorstand den Wohngeldantrag für diese Person stellen (§ 1 Abs. 3, § 7 Abs. 4, § 41 Abs. 3 Satz 3 WoGG). BAföG-Empfänger, die grundsätzlich keinen Wohngeldanspruch haben, aber im Haushalt der Eltern leben, sind somit wohngeldberechtigt.

**Kein Aus-
schluss von
Wohngeld
(22.35)**

(3) Grundsätzlich besteht kein Nebeneinander von Wohngeld und AlgII. Wird jedoch Wohngeld aus EDV-technischen Gründen weiterhin gezahlt, ist dies als Einkommen bei den Unterkunftskosten zu berücksichtigen. Die Wohngeldstelle ist unverzüglich zu informieren, um die Wohngeldzahlung einzustellen. Das angerechnete Wohngeld ist in diesem Fall an die Wohngeldstelle zu erstatten (§ 103 SGB X).

**Wohngeld als
Einkommen
(22.36)**

(4) Ein Verzicht auf Alg II und Antragstellung auf Wohngeld ist stets möglich (§ 1 Abs. 5 WoGG, § 46 Abs. 2 SGB I). Umgekehrt ist ein Verzicht auf Wohngeld zu Lasten von Alg II nicht möglich. Es ist zu prüfen, ob im Rahmen einer fiktiven Wohngeldberechnung die Bedarfsgemeinschaft durch Zahlung des Wohngeldes aus dem Leistungsbezug fällt (§ 9 Abs. 1 SGB II, § 1 Abs. 2 WoGG).

**Verzicht
(22.37)**

(5) Wird Alg II nicht zum Ersten eines Monats und nicht im Anschluss an eine Lohnersatzleistung beantragt, gilt der Ausschluss erst vom Ersten des Folgemonats an. Der Leistungsempfänger hat für diesen Antragsmonat einen Wohngeldanspruch. Soweit nicht bereits laufend Wohngeld gezahlt und bei den Unterkunftskosten angerechnet werden kann, ist ein Erstattungsanspruch auf Wohngeld bei der Wohngeldstelle anzumelden und zu realisieren.

**Wohngeld im
Antragsmonat
(22.38)**

16. Wohnungskostenzuschuss nach § 27 Absatz 3 SGB II

- (1) Folgende Personenkreise sind anspruchsberechtigt: **Anspruchsberechtigte (22.39)**
- Auszubildende mit eigenem Haushalt erhalten BAB in Höhe von 507 Euro (310 Euro BAB und max. 197 Euro Wohnkosten: § 65 Abs. 1 SGB III i.V.m. § 13 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 BAföG).
 - Teilnehmer von berufsvorbereitenden Bildungsmaßnahmen mit eigenem Haushalt erhalten BAB in Höhe von 412 Euro (348 Euro BAB und 64 Euro Wohnkosten: § 66 Abs. 3 SGB III i.V.m. § 12 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 BAföG).
 - Schüler von Abendhauptschulen, Berufsaufbauschulen, Abendrealschulen und Fachoberschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung voraussetzt erhalten BAföG in Höhe von 412 Euro bzw. 481 Euro (348 € Bafög bzw. 417 € BAföG und 64 € Wohnkosten: § 12 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 BAföG).
Wohngeldanspruch soweit im Haushalt der Eltern wohnhaft, ist vorrangig zu prüfen (§ 41 Abs. 3 Satz 3 WoGG, DA 22.27).
 - Studenten im Haushalt der Eltern erhalten BAföG in Höhe von 310 Euro (Fachschule, die eine abgeschlossene Berufsausbildung voraussetzt, Abendgymnasium, Kolleg) bzw. 333 Euro (Höhere Fachschulen, Hochschulen) zzgl. 44 Euro Wohnkosten (§ 13 Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BAföG)
Wohngeldanspruch ist vorrangig zu prüfen (§ 41 Abs. 3 Satz 3 WoGG, DA 22.27).
 - Schüler im Bezug von BAföG in weiterführenden allgemein bildenden Schulen und Berufsfachschulen sowie von Fach- und Fachoberschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung nicht voraussetzt, die in einem eigenen Haushalt untergebracht sind und die Ausbildungsstätte von der Wohnung aus nicht erreichbar ist oder verheiratet sind oder mit einem Kind zusammenleben (§ 12 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. Satz 2, Abs. 3 BAföG). Diese erhalten 348 Euro BAföG und 64 Euro für Wohnkosten.
 - Auszubildende mit Behinderung im Haushalt der Eltern erhalten Berufsausbildungsbeihilfe in Höhe von 282 Euro, soweit er verheiratet ist oder über 21 Jahre 353 Euro incl. Wohnkosten (§101Abs. 3 SGB III, § 105 Abs. 1 Nr. 1 SGB III). Wohngeldanspruch ist vorrangig zu prüfen (§ 41 Abs. 3 Satz 3 WoGG)
 - Auszubildende mit Behinderung, außerhalb des Elternhauses, erhalten Berufsausbildungsbeihilfe in Höhe von 507 Euro (310 € BAB und 197 € Wohnkosten: § 105

Abs. 1 Nr. 4 SGB III i.V.m. § 13 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 BAföG).

- Behinderte Teilnehmer von berufsvorbereitenden Bildungsmaßnahmen mit eigenem Haushalt erhalten Berufsausbildungsbeihilfe in Höhe von 412 Euro (348 Euro BAB und 64 Euro Wohnkosten: § 106 Abs. 1 Nr. 2 SGB III i.V.m. § 12 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 BAföG).

(2) Nicht Anspruchsberechtigt nach § 27 Abs. 3 SGB II sind

**Nicht
Anspruchs-
berechtigte
(22.40)**

- Kunden, die wegen Einkommen bzw. Überschreiten der Förderdauer keinen Anspruch auf BAB oder BAföG haben.
- Studenten die nicht bei Ihren Eltern wohnen, sondern einen eigenen Haushalt haben (§ 13 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Nr. 2 BAföG)
 - und eine Fachschule, Abendgymnasium, Kolleg besuchen, erhalten 443 € (310 € BAföG zzgl. 133 Euro Wohnkosten: § 13 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 2 BAföG)
 - und eine Höhere Fachschulen oder Hochschule besuchen erhalten 466 € (333 € BAföG zzgl. 133 Euro Wohnkosten: § 13 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 Nr. 2 BAföG)

-
- Auszubildende in einer beruflichen Ausbildung im Haushalt der Eltern erhalten kein BAB (§ 7 Abs. 6 Nr. 1, 2. Alt. SGB II, § 66 Abs. 1 SGB III, § 12 Abs. 1 Nr. 1 BAföG).
 - Teilnehmer an einer berufsvorbereitenden Bildungsmaßnahme im Haushalt der Eltern erhalten BAB in Höhe von 192 Euro (§ 7 Abs. 6 Nr. 2, 2. Alt., § 66 Abs. 1 SGB III, § 12 Abs. 1 Nr. 1 BAföG)
 - Schüler von Berufsfachschulen und Fachschulen, die eine abgeschlossene Berufsausbildung nicht voraussetzen und im Haushalt der Eltern wohnen erhalten BAföG in Höhe von 192 Euro (§ 7 Abs. 6 Nr. 2, 1. Alt., § 12 Abs. 1 Nr. 1 BAföG)
 - Auszug aus der elterlichen Wohnung ohne Zustimmung durch das Jobcenter
 - Einkommen deckt die Regelleistung und angemessenen Unterkunftskosten ab

(3) Es ist zur Feststellung des Zuschusses nach § 27 Abs. 3 SGB II eine vollständige Bedarfsberechnung nach den Grundsätzen des SGB II vorzunehmen. Beim bereinigten Einkommen sind alle Einkünfte (einschließlich etwa anzurechnenden Kindergeldes) mit Ausnahme

**Berechnung
(22.41)**

zweckgebundener Anteile (anteiliges BAföG) bzw. Zusatzleistungen (z.B. nach § 67 ff SGB III) anzusetzen (BSG, Urt. v. 22.03.10, Az. B 4 AS 39/09 R und 69/09 R).

Die Übernahme einer Kautions-, von Umzugskosten und einer Erstausrüstung ist für Personen, die unter § 27 SGB II fallen, nicht möglich, da insoweit eine Leistungsgewährung gesetzlich nicht vorgesehen ist.

**Kautions-,
Umzugskosten,
Erstausrüstung
(22.42)**

(4) Vordruck und Antrag zum Zuschuss befinden sich im Intranet unter „Interner Service > SGB II > Arbeitsmittel.“

**Verfahren
(22.43)**

Es besteht kein Versicherungsschutz in der Kranken-, Pflege- und Rentenversicherung.

Für BAföG-Empfänger ist Wohngeld nicht ausgeschlossen, wenn diese noch im Haushalt der Eltern wohnen. (§ 1 Abs. 3, § 7 Abs. 4, § 41 Abs. 3 Satz 3 WoGG, vgl. DA 22.27). Der Zuschuss gilt auch nicht als ALG II gilt (LPK § 22 Rz. 130).

Anlage 1

Erstausstattung der Wohnung einschl. Haushaltsgeräten

Personenzahl	Raum	Gegenstand	Einzelbeihilfe	Pauschalbeihilfe
1-Personen-Haushalt	Küche	Küchenzeile	250,00	650,00 bis 3 Pers. 750,00 ab 4 Pers.
		Herd	120,00	
		Kühlschrank bis 3 Personen	120,00	
		Kühl-Gefrier-Kombi ab 4 Personen	220,00	
		Esstisch	100,00	
		4 Stühle/Eckbank	40,00	
		Lampe	10,00	
		Vorhang	10,00	
		Geschirr	40,00	
		Bügeleisen	15,00	
		Staubsauger	30,00	
		Summe	735,00/835,00	
		Wohnzimmer	Tisch	
	Sitzgruppe		150,00	
	Schrank		100,00	
	Lampe		10,00	
	Vorhang		10,00	
	Summe		350,00	
	Schlafzimmer	Bett, Lattenrost	220,00	400,00
		Schrank	130,00	
		Lampe	10,00	
		Vorhang	10,00	
		Matratze	70,00	
		Kissen	20,00	
		Zudecke	35,00	
		Bettlaken (2 Garn.)	20,00	
		Bettwäsche (2 Garn.)	30,00	
		Summe	575,00	

	Bad	Badschrank	20,00	300,00
		Spiegel	10,00	
		Lampe	5,00	
		Vorhang	5,00	
		Waschmaschine	300,00	
		Summe	340,00	
Weitere erwachsene Person	Schlafzimmer	Bett, Lattenrost	80,00	200,00
		Matratze	70,00	
		Kissen	20,00	
		Bettdecke	30,00	
		Bettlaken (2 Garn.)	20,00	
		Bettwäsche (2 Garn.)	30,00	
		Summe	250,00	
Ein Kind	Kinderzimmer	Bett, Lattenrost	100,00	300,00
		Schrank	50,00	
		Lampe	5,00	
		Vorhang	5,00	
		Matratze	70,00	
		Kissen	20,00	
		Bettdecke	30,00	
		Bettlaken	20,00	
		Bettwäsche	30,00	
		Summe	330,00	
Weitere Kinder	Kinderzimmer	Bett, Lattenrost	100,00	240,00
		Matratze	70,00	
		Kissen	20,00	
		Bettdecke	30,00	
		Bettlaken	20,00	
		Bettwäsche	30,00	
	Summe	270,00		