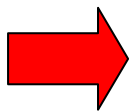




# **Arbeitshilfe: Kosten der Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II.**

5. Auflage (Stand: 1. Oktober 2010).



## **Arbeitshilfe**

### **Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II**

(5. Auflage, Stand: 01.10.2010)

**Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“****Inhaltsverzeichnis**

<u>Lfd. Nr.</u>	<u>Thema</u>	<u>Seite</u>
<b>I.</b>	<b>Allgemeines zu § 22 SGB II</b>	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>Leistungen für Unterkunft nach Abs. 1</b>	<b>6</b>
II.1	<u>Allgemeines</u>	6
II.2	<u>Umfang der Unterkunftskosten</u>	6
II.2.1	Definition Unterkunft	6
II.2.2	Kosten der Unterkunft	9
II.2.3	Ausgeschlossene Kosten	11
II.3	<u>Angemessenheit der Unterkunftskosten</u>	12
II.3.1	Ermittlung des Richtwertes (Abstrakte Angemessenheit)	13
II.3.1.1	Definition Richtwert	13
II.3.1.2	Ermittlung der angemessenen Quadratmeterzahl (1. Faktor)	16
II.3.1.3	Ermittlung des angemessenen Quadratmeterpreises (2. Faktor)	21
II.3.2	Prüfung des Einzelfalles (Konkrete Angemessenheit anhand der 3-Schritt-Prüfung)	25
II.3.2.1	Vergleich des Richtwertes mit den tatsächlichen Kosten	25
II.3.2.2	Notwendigkeit eines Abweichens vom Richtwert auf Grund Besonderheiten des Einzelfalles (Zuschlag zum Richtwert)	25
II.3.2.3	Tatsächliche Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung	26
II.4	<u>Angemessenheit der Nebenkosten (Kalte Betriebskosten)</u>	28
II.4.1	Grundsatz	28
II.4.2	Nachzahlung Betriebskosten	29
II.4.3	Alternative Bruttokaltmiete	30

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

II.5	<u>Kostensenkungsverfahren und Übernahme unangemessener Unterkunfts-kosten (§ 22 Abs. 1 S. 3 SGB II)</u>	31
II.5.1	Allgemeines	31
II.5.2	Kostensenkungsverfahren	31
II.5.3	Temporäre Übernahme unangemessener Unterkunfts-kosten	36
<b>III.</b>	<b>Leistungen für Heizkosten nach Abs. 1</b>	<b>39</b>
III.1	<u>Allgemeines / Absehen von Pauschalierungen</u>	39
III.2	<u>Umfang der Heizkosten</u>	42
III.2.1	Laufende Heizkostenabrechnung	43
III.2.2	Einmalleistungen	43
III.3	<u>Angemessenheit der Heizkosten</u>	44
III.4	<u>Reaktion bei unangemessenen Heizkosten</u>	46
<b>IV.</b>	<b>Leistungen nach nicht erforderlichem Umzug nach Abs. 1 S. 2</b>	<b>48</b>
<b>V.</b>	<b>Rückzahlungen und Guthaben nach Abs. 1 S. 4</b>	<b>49</b>
<b>VI.</b>	<b>Sonderfall: Eigentumswohnung / Eigenheim</b>	<b>51</b>
VI.1	<u>Allgemeines</u>	51
VI.2	<u>Unterkunfts-kosten</u>	53
VI.3	<u>Heizkosten</u>	56
<b>VII.</b>	<b>Abschluss eines Neuvertrages / Zusicherungen nach Abs. 2 und 2a</b>	<b>57</b>
VII.1	<u>Allgemeines zu Zusicherungen</u>	57

## **Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“**

VII.2	<u>Umzug eines Hilfebedürftigen über 25 Jahren</u> (§ 22 Abs. 2 SGB II)	57
VII.3	<u>Umzug eines Hilfebedürftigen unter 25 Jahren</u> (§ 22 Abs. 2a SGB II)	61
<b>VIII.</b>	<b>Leistungen anlässlich eines Wohnungswechsels nach Abs. 3</b>	<b>65</b>
VIII.1	<u>Allgemeines</u>	65
VIII.2	<u>Wohnungsbeschaffungskosten</u> (§ 22 Abs. 3 SGB II)	66
VIII.3	<u>Umzugskosten</u> (§ 22 Abs. 3 SGB II)	68
<b>IX.</b>	<b>Direktzahlung an den Vermieter nach Abs. 4</b>	<b>70</b>
<b>X.</b>	<b>Übernahme von Schulden nach Abs. 5</b>	<b>72</b>
<b>XI.</b>	<b>Information bei Räumungsklage nach Abs. 6</b>	<b>77</b>
<b>XII.</b>	<b>Zuschuss an Auszubildende nach Abs. 7</b>	<b>78</b>
XII.1	Anspruchsvoraussetzungen	78
XII.2	Verhältnis zwischen § 22 Abs. 7 SGB II und § 7 Abs. 5 S. 2 SGB II	79
<b>XIII.</b>	<b>Sonderproblem: Renovierungskosten</b>	<b>81</b>
<b>XIV.</b>	<b>Sonderproblem: Warmwasserbereitung</b>	<b>85</b>
<b>XV.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>87 ff.</b>

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

Lfd. Nr.	Thema	Rechtsgrundlage
I.	Allgemeines	§ 22 SGB II

Die vorliegende Fortschreibung der Arbeitshilfe wurde im Rahmen einer Arbeitsgruppe unter fachlicher Mitwirkung von Vertretern der kommunalen Träger erarbeitet. Hierbei wurde auf eine gleichmäßige regionale Verteilung der Teilnehmerinnen und Teilnehmer sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Kreisen und Städten geachtet. Darüber hinaus haben auch Richter am Landessozialgericht Nordrhein - Westfalen an den Sitzungen der Arbeitsgruppe teilgenommen und wertvolle Hinweise zu den auftretenden Rechtsfragen gegeben.

Die Arbeitshilfe soll das Thema „Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) gem. § 22 SGB II“ in einem Gesamtzusammenhang behandeln und dabei auf aktuelle Entwicklungen und Problemstellungen verweisen, wobei auch auf einschlägige Rechtsprechung eingegangen wird. Sie soll der Praxis Hilfestellungen geben, die Vorschriften über die Gewährung von Kosten der Unterkunft und Heizung gesetzeskonform anzuwenden und die entscheidungserheblichen Voraussetzungen zu beachten. Dies ist insbesondere für eine gerichtsfeste Entscheidungspraxis geboten.

Dabei soll den zuständigen kommunalen Trägern der Leistungen nach § 22 SGB II hinreichender Entscheidungsspielraum verbleiben, um örtliche Gegebenheiten und Besonderheiten des Einzelfalles berücksichtigen zu können.

Zentraler Inhalt der Vorschrift ist die „Angemessenheit“ der Kosten für Unterkunft und Heizung. Bei der gesetzeskonformen Auslegung dieses unbestimmten Rechtsbegriffes treten vielfältige Abgrenzungsschwierigkeiten auf. Hierzu zeigt die Arbeitshilfe unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung praxistaugliche Lösungsansätze auf. Entsprechendes gilt für die Aufforderung zur Senkung der Kosten bei Unangemessenheit der Unterkunft und das hierbei einzuhaltende Verfahren.

Der Einfluss der Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung auf den Wohnungsmarkt, insbesondere die Höhe des Mietniveaus, ist kritisch zu beobachten. Insbesondere soll die Entstehung von neuen sozialen Brennpunkten vermieden werden.

## **Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“**

Bei der Erstellung der Arbeitshilfe wurden auch die „Ersten Empfehlungen zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II (§ 22 SGB II)“ des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V. sowie Erkenntnisse aus der Bund-Länder-Arbeitsgruppe KdU beim Bundesministerium für Arbeit und Soziales einbezogen.

Zusätzlich enthält die Arbeitshilfe ein Prüfraster für die Beurteilung der Angemessenheit von Unterkunftskosten, einen Ablaufplan zum Kostensenkungsverfahren sowie Mustertexte für Bescheide bzw. Anhörungen (vgl. XV. Anlagen).

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Vorschrift des § 44 SGB X (Überprüfungsantrag) nach h.M. auch im Bereich der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II anzuwenden ist.

Die Arbeitshilfe wird regelmäßig der aktuellen Rechtslage und der höchstrichterlichen Rechtsprechung angepasst. Hierzu kann auch dienen, dass seitens der kommunalen Träger best-practice-Beispiele aus ihrer Umsetzungspraxis bei der Anwendung des § 22 SGB II übermittelt werden.

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

Lfd. Nr.	Thema	Rechtsgrundlage
II.	Leistungen für Unterkunft	§ 22 Abs. 1 SGB II

### II.1 Allgemeines

Im Rahmen der Gewährung von Kosten der Unterkunft nach dem SGB II werden - im Gegensatz zum System des SGB XII – keine Pauschalierungen vorgenommen.

Gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, dies jedoch nur soweit diese angemessen sind.

Bei der Beurteilung des unbestimmten Rechtsbegriffes der Angemessenheit ist die gründliche Prüfung des Einzelfalles wichtig. Insoweit ist die Angemessenheit des Umfangs der Aufwendungen an den Besonderheiten des Einzelfalles zu messen.<sup>1</sup>

### II.2 Umfang der Unterkunftskosten

Voraussetzung für die Übernahme von Unterkunftskosten ist, dass tatsächlich Kosten für eine Unterkunft entstehen. Die anteilige Leistungsgewährung für den Zeitraum nach Antragstellung gilt auch für die Unterkunftskosten.<sup>2</sup>

#### II.2.1 Definition Unterkunft

„Unterkunft“ sind alle baulichen Anlagen oder Teile hiervon, die geeignet sind, vor den Unbilden der Witterung zu schützen und einen Raum für Privatheit zu gewähr-

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

<sup>2</sup> BSG v. 07.05.09 – B 14 AS 13/08 R



## **Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“**

leisten. Unterkünfte sind daher neben Mietwohnungen und Eigentumswohnungen oder Eigenheimen insbesondere auch Not- oder Obdachlosenunterkünfte<sup>3</sup>, Frauenhäuser, Hotel-/ Pensionszimmer, Schiffe und ggf. Wohnwagen und Wohnmobile<sup>4</sup>. Bei stationären Unterkünften kann eine Kostenübernahme erfolgen, wenn kein Ausschlussgrund nach § 7 Abs. 4 SGB II vorliegt.<sup>5</sup>

Die Kosten der Unterkunft, die für den Aufenthalt im Frauenhaus anfallen, werden zweckmäßigerweise direkt mit dem Frauenhaus abgerechnet. Wird ein auswärtiges Frauenhaus in Anspruch genommen erfolgt gem. § 36a SGB II ein Kostenerstattungsverfahren zwischen den kommunalen Trägern.

Voraussetzung für die Übernahme der Kosten ist aber, dass es sich um eine privat genutzte Unterkunft handelt. Kosten für gewerblich genutzte Räume werden nicht übernommen, auch wenn die Hilfebedürftigen sich tagsüber ausschließlich dort aufhalten.<sup>6</sup> Wenn der angemietete Wohnraum so klein ist, dass ein Lagerraum zur angemessenen Unterbringung von persönlichen Gegenständen des Hilfebedürftigen erforderlich ist, kann ein Anspruch auf Leistungen für den zusätzlichen Lagerraum bestehen.<sup>7</sup>

Da grundsätzlich nur Kosten für den aktuellen Unterkunftsbedarf übernommen werden, ist maßgeblich, ob die Unterkunft tatsächlich genutzt wird. Daher kommt es auf die Rechtmäßigkeit der Nutzung (beispielsweise fehlende Untermieterlaubnis oder baurechtliche Unzulässigkeit der Nutzung) und formal vertragliche Verhältnisse<sup>8</sup> nicht an, solange dem Hilfebedürftigen Kosten entstehen<sup>9</sup>.

---

<sup>3</sup> BVerwG v. 12.12.1995 – 5 C 28/93 – BVerwG 100,136.

<sup>4</sup> BSG v. 17.06.2010 – B 14 AS 79/09 R.

<sup>5</sup> LSG Berlin-Brandenburg v. 25.03.09 – L 34 AS 1336/08 – zu Freigängern

<sup>6</sup> BSG v. 23.11.2006, B 11b AS 3/05.

<sup>7</sup> BSG v. 16.12.2008 – B 4 AS 1/08 R

<sup>8</sup> BayLSG v. 15.03.2007, L 7 AS 134/06).

<sup>9</sup> BSG v. 03.03.2009 – B 4 AS 37/08 R- zur Vergleichbarkeit von Verträgen zwischen nahen Angehörigen mit den bei Fremden üblichen Vertragsinhalten ; siehe auch unter II.2.2

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

Allerdings ist eine Unterkunft dann nicht anzuerkennen, wenn die Nutzung als Wohnraum gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt, die die öffentliche Sicherheit und Ordnung bewahren sollen und auch dem Schutz der Allgemeinheit dienen<sup>10</sup>.

Beispiele hierfür sind:

- auf öffentlicher Straße abgestellter Wohnwagen ohne Sondernutzungserlaubnis<sup>11</sup>,
- dauerhafte Nutzung eines Gartenhauses in einer Kleingartenkolonie zu Wohnzwecken, wenn beispielsweise keine Versorgung mit Trinkwasser oder Kanalisation vorhanden ist (Verbot aus Gründen des Umweltschutzes und der Seuchenbekämpfung)<sup>12</sup>.

Die tatsächliche Nutzung entfällt nicht schon bei gelegentlichen Aufenthalten oder Übernachtungen bei Dritten, zeitlich überschaubaren Krankenhaus- oder Einrichtungsaufenthalten oder einem Auslandsurlaubsaufenthalt, der den gewöhnlichen Inlandsaufenthalt unberührt lässt.<sup>13</sup> Ist der Unterkunftsbedarf übergangsweise anderweitig gedeckt, kommt beispielsweise bei kurzer 3-monatiger Haftstrafe auch ohne aktuelle Nutzung eine Übernahme der Unterkunftskosten als Wohnungserhaltungsbedarf aufgrund des Leistungsausschlusses nach § 7 Abs. 4 SGB II nur nach dem SGB XII in Betracht.<sup>14</sup> Bei nicht nur kurzzeitiger Haftstrafe kommen allenfalls bei aufgelaufenen Schulden Leistungen zur Sicherung einer angemessenen Unterkunft und damit zur Vermeidung drohender Wohnungslosigkeit (§ 22 Abs. 5 SGB II) bei Haftentlassung in Betracht,<sup>15</sup> allerdings nur dann, wenn noch keine Räumungsklage infolge einer bereits erfolgten Vermieterkündigung durchgeführt worden ist.

---

<sup>10</sup> LSG Berlin-Brandenburg v. 12.10.2007 – L 19 B 1700/07 AS ER.

<sup>11</sup> LSG Berlin-Brandenburg v. 12.10.2007 – L 19 B 1700/07 AS ER.

<sup>12</sup> LSG Berlin-Brandenburg v. 08.03.2006 – L 19 B 42/06 AS ER.

<sup>13</sup> BVerwG v. 22.12.1998 – 5 C 21.97 – FEVS 51, 145.

<sup>14</sup> BVerwG v. 22.12.1998, NDV-RD 2000.

<sup>15</sup> Berlit in LPK-SGB II, § 22 Rn. 18.

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

### II.2.2 Kosten der Unterkunft

Entscheidend ist, dass Aufwendungen für die Unterkunft tatsächlich entstehen. Dies ist nicht der Fall, wenn die Unterkunft unentgeltlich gewährt wird oder werden muss (beispielsweise dinglich gesichertes Wohnrecht, Aufnahme bei Freunden ohne Untermietverhältnis)<sup>16</sup>.

Die Unentgeltlichkeit wird grundsätzlich im Rahmen der Hilfebedürftigkeitsprüfung bei Erfüllung der Voraussetzungen des § 9 Abs. 5 SGB II (Haushaltsgemeinschaft mit Verwandten und Verschwägerten) vermutet und muss durch den Hilfebedürftigen widerlegt werden.<sup>17</sup> Bei der Prüfung, ob Wohnungskosten vorliegen, ist grundsätzlich ein tatsächlich abgeschlossener Mietvertrag entscheidend (Formfreiheit). Bei Verträgen zwischen Angehörigen kommt es nicht auf den Fremdvergleich zu Verträgen mit Personen, die nicht miteinander verwandt sind, an. Es ist allein entscheidend, ob der Hilfebedürftige Unterkunftskosten auf Grund einer zivilrechtlich wirksamen Vereinbarung tragen muss. Dabei reicht es allerdings nicht aus, dass ein Papier vorgelegt wird, das wie ein Mietvertrag aussieht, sondern es kommt darauf an, dass der Vertrag auch so praktiziert wird<sup>18</sup>.

Unterkunftskosten können in der Regel nur für eine Unterkunft anerkannt werden, auch wenn mehrere Wohnungen genutzt werden könnten.

- Beispiel<sup>19</sup>: Mietfreies Wohnen im Elternhaus; daneben kann weitere Unterkunft, die lediglich dauerhaft am Wochenende genutzt wird, nicht anerkannt werden.

Ausnahmsweise kann auch die Übernahme von Kosten für zwei Unterkünfte in Betracht kommen, wenn der gewöhnliche Aufenthalt durch die Zweitwohnung nicht verändert wird.

- Beispiel: Ein Familienvater nimmt mehrere 100 km von seinem Wohnort entfernt eine Arbeitsstelle an, die eine 6-monatige Probezeit vorsieht, Um seine Familie nicht vor der Festan-

---

<sup>16</sup> BSG v. 20.08.09 – B 14 AS 34/08 R - kein Anspruch auf Leistungen für Unterkunft und Heizung, wenn keine Miete gezahlt wird (Weiterleitung Halbwaisenrente reicht nicht aus).

<sup>17</sup> OVG NI v. 07.03.2003 – 4 ME 60/03 – FEVS 54, 570.

<sup>18</sup> BSG v. 03.03.2009 – B 14 AS 37/08 R- und v. 07.05.2009 – B 7 AS 31/07 R.

<sup>19</sup> LSG HE v. 08.10.2007 – L 7 AS 249/07 ER.

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

lung aus dem bisherigen sozialen Umfeld reißen zu müssen, können vorübergehend die Kosten der Unterkunft für die zweite Unterkunft berücksichtigt werden.

Ggf. kommt auch die Gewährung von Mobilitätshilfe in Betracht.

Im Einzelnen gehören nachfolgende Aufwendungen zu den Unterkunftskosten:

- vertragliche Mietkosten,
- Nutzungsentgelt bei Genossenschaftswohnungen,
- Kosten der Instandhaltung des Mietobjekts, soweit nicht bereits in der Regelleistung enthalten (nähere Einzelheiten siehe unter XIII.) und soweit mietrechtlich geschuldet,
- Schönheitsreparaturen unter den besonderen Voraussetzungen, die unter XIII. dargestellt werden, soweit der Mieter vertraglich wirksam zur Übernahme verpflichtet ist,
- Nebenkosten (kalte Betriebskosten), die mit der Unterkunft verbunden sind und gem. § 556 BGB i.V.m. Betriebskostenverordnung zulässigerweise auf den Mieter umgelegt werden dürfen (hierzu siehe unten II. 4),
- Angemessene Kosten für Unterbringung oder Einlagerung von Hausrat und Möbeln<sup>20</sup>.

Einzelheiten zu den erstattungsfähigen Kosten ergeben sich aus den Kapiteln II.3 (Angemessenheit der Unterkunftskosten) und VI (Sonderfall: Eigentumswohnung/Eigenheim).

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

- Nutzungsentgelt nach beendetem Mietverhältnis,
- notwendigen Aufwendungen der örtlichen Ordnungsbehörde zur Abwendung drohender Obdachlosigkeit, soweit vom Hilfebedürftigen hierfür Ersatz ver-

---

<sup>20</sup> BSG v. 16.12.2008 – B 4 AS 1/08 R- bei Unterbringung in Obdachlosenunterkunft, wenn Grenze im Sinne der Produkttheorie nicht überschritten wird.

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

langt wird (beispielsweise Nutzungsentschädigung für eine Obdachlosenunterkunft, Kosten aufgrund von Wohnungseinweisung<sup>21</sup>),

- Stellplatzmiete für einen Wohnwagen,
- KFZ-Steuer und –haftpflichtversicherung bei Nutzung eines Wohnmobils<sup>22</sup>,
- Miete für Hotel- oder Pensionszimmer<sup>23</sup>,
- Liegegebühren für Schiffe.

Der Regelsatz i.S.d. § 20 SGB II darf nicht um eine „Nutzungsentschädigung“, z.B. für eine Einbauküche, gekürzt werden, soweit dies im Rahmen der Angemessenheitsprüfung akzeptiert werden kann<sup>24</sup>.

### II.2.3 Ausgeschlossene Kosten

Keine Kosten der Unterkunft sind demgegenüber die Garagenmiete oder die Stellplatzmiete bei regulären Mietverhältnissen. Nur in dem Ausnahmefall, dass die Wohnung nicht ohne Stellplatz oder Garage anmietbar ist und die Kosten sich einschließlich der Miete hierfür im Rahmen des Angemessenen halten, darf eine Kostenübernahme erfolgen.<sup>25</sup> In einem solchen Fall soll der Mieter den Stellplatz oder die Garage untervermieten, um seiner Selbsthilfeverpflichtung zur Kostensenkung nachzukommen.

Keine Unterkunfts-kosten sind darüber hinaus solche Bedarfe, die bereits von der Regelleistung umfasst sind. Sind in der Miete derartige Kosten enthalten, müssen diese aus den Unterkunfts-kosten herausgerechnet werden. Abzustellen ist hierbei auf den tatsächlichen Kostenanteil<sup>26</sup>, soweit dieser ausgewiesen ist. Für den Fall, dass die Kosten nicht ausgewiesen sind, wird, wie bei der Warmwasserbereitung

<sup>21</sup> BVerwG 12.12.1996 – 5 C 28.93 – E 100, 136.

<sup>22</sup> BSG 17.06.2010 – B 14 AS 79/09 R.

<sup>23</sup> zur Übernahme von Hotelkosten bis zur Angemessenheitsgrenze: SG Augsburg v. 30.03.2009 – S 9 AS 187/09.

<sup>24</sup> BSG v. 07.05.2009 – B 14 AS 14/08 R.

<sup>25</sup> BSG v. 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R.

<sup>26</sup> Sächs. LSG v. 07.09.2006, L 3 AS 11/06.

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

(siehe XIV.), auf die Abteilungen in der Regelsatzverordnung unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen Einkommens- und Verbraucherstichprobe (EVS) verwiesen.

Hierzu zählen:

- Warmwasser (vgl. XIV.)
- Haushaltsenergie
- Möblierung, soweit bezifferbar (Möbiliar, Kühlschrank, Waschmaschine), nicht jedoch ein mietvertraglich vereinbartes Nutzungsentgelt für die Kucheneinrichtung<sup>27</sup>
- Verköstigung
- Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen Beschädigung der Mietsache, da diese nur aus Anlass des Mietverhältnisses aber nicht für die Unterkunft entstehen

### II.3 Angemessenheit der Unterkunftskosten

Das Kriterium der Angemessenheit ist der zentrale Begriff in § 22 SGB II. Als unbestimmter Rechtsbegriff bedarf dieser einer gesetzeskonformen Auslegung, die eine Einzelfallprüfung voraussetzt.<sup>28</sup> Die Auslegung unterliegt in vollem Umfang der gerichtlichen Kontrolle. Daher hat der Leistungsträger darzulegen, welche Kriterien und ermittelten Daten der Entscheidung zu Grunde gelegt wurden. Die Angemessenheit des Umfangs der Aufwendungen ist an den Besonderheiten des Einzelfalles zu messen. Grundsätzlich ist dabei ein konkret-individueller Maßstab anzulegen.<sup>29</sup>

---

<sup>27</sup> BSG v. 15.04.2008 – B 14/7b AS 58/06 R zur Nichtberücksichtigung eines in der Warmmiete enthaltenen Küchenmöbelzuschlages; Das BSG relativiert dies in seinem Urteil v. 07.05.2009 – B 14 AS 14/08 R - ein mietvertraglich vereinbartes Nutzungsentgelt für die Küchenrichtung gehört i.H.d. tatsächlichen Aufwendungen zu den Leistungen für die KdU, soweit sie angemessen sind und die Wohnung nur mit dem Küchenmöbelzuschlag anmietbar war

<sup>28</sup> BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R.

<sup>29</sup> BSG v. 27.02.2008 – B 14/7b AS 70/06 R.

## **Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“**

Der Unterkunftsbedarf ist auf eine nach Ausstattung, Substanz, Zuschnitt und Lage einfache Wohnung der unteren Kategorie gerichtet.<sup>30</sup> Der bisherige Lebensstandard ist unerheblich.

Um eine möglichst einheitliche und gesetzeskonforme Ermittlung der Angemessenheit zu erreichen, wird im Folgenden eine schematisierte Vorgehensweise dargestellt. Hiernach wird die Angemessenheit in mehreren Schritten ermittelt.<sup>31</sup>

Auf der ersten Stufe (siehe II.3.1) ist die abstrakte Angemessenheit anhand der Ermittlung eines Richtwertes festzustellen. Auf der zweiten Stufe (siehe II.3.2) wird die konkrete Angemessenheit unter Berücksichtigung des Einzelfalles durch Anwendung einer 3-Schritt-Prüfung ermittelt.

Die Einführung einer pauschalen Nichtprüfungsgrenze ist nicht zu beanstanden.

### **II.3.1 Ermittlung des Richtwertes (Abstrakte Angemessenheit)**

#### **II.3.1.1 Definition Richtwert**

Der Richtwert für den Mietpreis hat nicht den Charakter einer Pauschale, da er weder Abgeltungswirkung noch eine tatsächlich begrenzende Wirkung hat. Vielmehr soll er eine Orientierung bieten. Er bestimmt sich nach der so genannten Produkttheorie.<sup>32</sup> Hiernach ist der Richtwert das Produkt aus der abstrakt angemessenen Quadratmeterzahl und dem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis. Der Wohnungsstandard kann sich in beiden Faktoren widerspiegeln.

---

<sup>30</sup> BSG v. 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R.

<sup>31</sup> BSG v. 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R.

<sup>32</sup> BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R; BSG v. 27.02.2008 – B 14/7b AS 70/06; BSG v. 02.07.09 – B 14 AS 36/08 R; BSG v. 20.08.09 – B 14 AS 41/08 R; BSG v. 22.09.09 – B 4 AS 18/09 R

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

➤ **abstrakte Quadratmeterzahl x abstrakter Quadratmeterpreis**

=

**Richtwert**

Konsequenz der Produkttheorie ist, dass der Leistungsempfänger zu Gunsten oder zu Lasten eines Kriteriums (z.B. Wohnungsgröße) abweichen kann, wenn er dies bei einem weiteren Kriterium (z.B. Mietpreis) ausgleicht. Entscheidend ist also nur die ermittelte Gesamtsumme, da es im Ergebnis allein auf die Kostenbelastung des Grundsicherungsträgers ankommt.<sup>33</sup>

- Beispiel: Wohnt der Hilfebedürftige in einem Ort, in dem derzeit ein ortsüblicher Mietzins von 5,55 Euro besteht, sind Kosten für die Unterkunft in diesem Fall grundsätzlich bis zu 249,75 Euro (45 x 5,55 Euro) angemessen.
- Bewohnt der Hilfebedürftige z.B. eine Wohnung mit einer Größe von 40 m<sup>2</sup>, dürfte der Mietzins bis zu 6,24 Euro betragen, um die Angemessenheitsgrenze nicht zu überschreiten. Der Hilfebedürftige könnte aber auch zu Lasten des Mietzinses (maximal 4,99 Euro) z.B. eine 50 m<sup>2</sup> große Wohnung wählen.

Ist die Wohnung unangemessen groß, jedoch nach der Produkttheorie angemessen, so sind die Heizkosten nicht zu kürzen; im Übrigen kann der bundesweite Heizkostenspiegel herangezogen werden<sup>34</sup>.

Dabei bestimmt sich der Wohnstandard nach dem konkreten Wohnort<sup>35</sup>, so dass im Regelfall ein Umzug in eine andere Wohngemeinde auch dann nicht verlangt werden kann, wenn sich dort ein niedrigerer Vergleichsmaßstab ergäbe als am Wohnort, weil Hilfebedürftigen eine Aufgabe ihres sozialen Umfeldes allein aus diesem Grunde grundsätzlich nicht zuzumuten ist. Dass der Maßstab der Angemessenheit der aktuelle Wohnort ist, gilt auch dann, wenn während des Leistungsbezugs nach dem SGB II ein Wohnungswechsel in einen anderen Wohnort stattgefunden hat. Auch dann

---

<sup>33</sup> BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R.

<sup>34</sup> BSG v. 02.07.2009 – B 14 AS 36/08 R

<sup>35</sup> zur Festlegung eines räumlichen Vergleichsmaßstabes: BSG v. 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R- BSG v. 20.08.09 – B 14 AS 41/08 R; BSG v. 22.09.09 – B 4 AS 18/09 R; zur Billigung einer kleineren kreisfreien Stadt mit 35.000 Einwohnern: BSG v. 20.08.2009 – B 14 AS 65/08 R.



## **Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“**

misst sich also die Angemessenheit der Unterkunftskosten nicht an den für den früheren Wohnort geltenden Bedingungen, sondern denen des neuen Wohnortes. Zur Anwendung des § 22 Abs. 1 S.2 vgl. auch IV.

Bleibt das soziale Umfeld erhalten, sind Kostensenkungsmaßnahmen im Normalfall zumutbar.

Aufrechterhaltung des sozialen Umfeldes bedeutet dennoch nicht, dass keinerlei Veränderungen der Wohnraumsituation stattfinden dürften. Vielmehr sind vom Hilfeempfänger auch Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie Erwerbstätigen oder Schülern zugemutet werden<sup>36</sup>. Der Umzug innerhalb einer Stadt ermöglicht es, soziale Bindungen auch nach Umzügen aufrecht zu erhalten.<sup>37</sup> Auch gesundheitliche Gründe und jahrzehntelange familiäre Bindung an einen Stadtteil führen nicht zur Unzumutbarkeit eines Umzugs innerhalb einer Stadt.<sup>38</sup>

Bei der Beurteilung der Angemessenheit von Mietaufwendungen für eine Unterkunft ist im Hinblick auf den Zweck der Leistungen nach dem SGB II – nur den notwendigen Bedarf sicherzustellen – nicht auf den jeweiligen örtlichen Durchschnitt aller gezahlten Mietpreise, sondern auf die im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Leistungsempfängers marktübliche Wohnungsmieten abzustellen und auf dieser tatsächlichen Grundlage eine Mietpreisspanne zu ermitteln. Dabei ist u.U. auch der Umzug in einen anderen Stadtteil zumutbar<sup>39</sup>. Die Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten kann grundsätzlich auch durch eine vom Leistungsträger regelmäßig erstellte Wohnungsmarktanalyse für das gesamte Kreisgebiet, unterteilt nach den einzelnen Regionen, gestützt werden. Voraussetzung ist allerdings, dass für ein Mietpreissegment auch ausreichend Wohnungen untersucht worden und vorhanden sind.<sup>40</sup>

---

<sup>36</sup> BSG v. 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R, vgl. hierzu auch Ausführungen zu II.5.2.

<sup>37</sup> BSG v. 20.08.2009 – B 14 AS 41/08 R

<sup>38</sup> BSG v. 17.12.2009 – B 4 AS 27/09 R (bislang nur Terminbericht)

<sup>39</sup> LSG NRW v. 16.02.2009 – L 19 AS 62/08.

<sup>40</sup> LSG SH v. 13.11.08 – L 11 B 519/08 AS ER

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

Die Ermittlung einer regionalen Angemessenheitsgrenze muss auf der Grundlage eines schlüssigen Konzeptes erfolgen. Dieses soll hinreichende Gewähr dafür bieten, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiedergegeben werden.<sup>41</sup>

### II.3.1.2 Ermittlung der angemessenen Quadratmeterzahl (1. Faktor)

Zunächst ist die angemessene Quadratmeterzahl der Wohnung als 1. Faktor unter Berücksichtigung der Größe der Bedarfsgemeinschaft zu ermitteln. Die Zuordnung erfolgt aus Praktikabilitätsgründen nach „Kopfzahl“<sup>42</sup>, wobei auch Klein(st)kinder bei der Berechnung mitzählen.<sup>43</sup> Für die Beurteilung der angemessenen Wohnungsgröße ist nur die Quadratmeterzahl erheblich, nicht jedoch die Anzahl der Zimmer.

Die Tabellenwerte des § 8 Abs. 1 a.F. (jetzt: § 12 Abs. 1 n.F.<sup>44</sup>) Wohngeldgesetz (WoGG) sind nicht heranzuziehen. Äußerst hilfsweise hat das BSG die Heranziehung dieser Tabellenwerte für den Fall zugelassen, dass weder ein Mietspiegel noch eine Mietdatenbank vorliegt<sup>45</sup>. Für die Ermittlung von Mietobergrenzen kann auch ein Anteil von 5,66 % des örtlichen Mietwohnungsbestandes eine hinreichende Datenbasis sein.<sup>46</sup>

Zu favorisieren war nach der bisherigen ständigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes die Heranziehung der Bestimmungen des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) vom 13.09.2001, BGBl. I 2376 (früher: Wohnungsbauförderungsgesetz), hier

---

<sup>41</sup> BSG v. 18.06.08 – B 14/7b AS 44/06 R; BSG v. 19.03.08 – B 11 b AS 41/06 R; **zu den Anforderungen im Einzelnen: BSG v. 22.09.09 – B 4 AS 18/09 R, Rn 19; BSG v. 17.12.09 - B 4 AS 50/09 R**; zu den Folgen eines fehlenden schlüssigen Konzeptes (Anwendung der rechten Spalte der Tabelle zu § 8 WoGG mit Sicherheitszuschlag: LSG Baden-Württemberg v. 22.06.2010 – L 13 AS 4212/08; BSG v. 18.02.2010 – B 14 AS 73/08 R.

<sup>42</sup> BSG v. 19.03.2008 – B 11 b AS 13/06 R

<sup>43</sup> LSG NW v. 07.04.2006 – L 20B 74/06.

<sup>44</sup> Gesetz zur Neuregelung des Wohngeldrechts und zur Änderung des Sozialgesetzbuches vom 24.09.2008 (BGBl. 2008 Teil I Nr. 42, S. 1856, Art. 1)

<sup>45</sup> BSG v. 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06 R; BSG v. 02.07.09 – B 14 AS 33/08 R

<sup>46</sup> LSG NI / HB v. 22.01.09 – L 13 AS 210/08

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

**§ 10 WoFG<sup>47</sup>**. Danach können die Länder im geförderten Mietwohnungsbau die Anerkennung von bestimmten Grenzen für Wohnungsgrößen nach Grundsätzen der Angemessenheit regeln.

Nach dem Übergang der einschlägigen Gesetzgebungskompetenz auf die Länder sind die einschlägigen Vorschriften für das Land Nordrhein - Westfalen mit Wirkung vom 01.01.2010 / 01.02.2010 neu gefasst worden.

Nach der Entscheidung des BSG vom 17.12.09 – B 4 AS 27/09 R, der eine Entscheidung des 19. Senats des Landessozialgerichtes (LSG) Nordrhein-Westfalen vom 16.02.2009 - L 19 AS 62/08 zugrunde lag, ist nunmehr davon auszugehen, dass die Bestimmungen zur Wohnraumförderung in NRW nach wie vor durch die hier anwendbaren Verwaltungsvorschriften des Landes NRW zum Wohnungsbindungsgesetz (VV-WoBindG) in der letzten Fassung vom 21.09.2006 ausgefüllt werden.

Die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) NRW werden aus folgenden Gründen für nicht anwendbar gehalten:

- Fehlende Bezugnahme auf eine maßgebliche Personenzahl, sondern auf Zimmerzahl.
- Vorschrift beschränkt auf Förderung von Neubauwohnungen.

Aus der Anwendung der VV-WoBindG ergeben sich folgende Wohnflächenobergrenzen:

- **1 Person**      **45 m<sup>2</sup>**
- **2 Personen**   **60 m<sup>2</sup>**
- **3 Personen**   **75 m<sup>2</sup>**
- **4 Personen**   **90 m<sup>2</sup>**

(für jede weitere Person jeweils 15 m<sup>2</sup> mehr).

---

<sup>47</sup> BSG v. 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06 R, danach sind Grundlage die nach **§ 10 WoFG** erlassenen landesrechtlichen Ausführungsvorschriften zur Wohnraumförderung; BSG v. 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R-; BSG v. 02.07.09 – B 14 AS 33/08 R; BSG v. 20.08.09 – B 14 AS 41/08 R; BSG v. 22.09.09 – B 4 AS 70/08 R; BSG v. 22.09.09 – B 4 AS 18/09 R

## **Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“**

Diese Auffassung ist durch das Urteil des LSG NRW vom 29.04.2010 (L 9 AS 58/08) bekräftigt worden (NZB anhängig unter B 4 AS 100/10 B).

Die Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) NRW werden darin vom LSG Nordrhein - Westfalen mit der Begründung nicht herangezogen, dass sich unter Berücksichtigung der Regelungsziele des SGB II (u.a. Grundversorgung der Leistungsberechtigten mit Wohnraum) keine Anhaltspunkte dafür ergäben, dass der Gesetzgeber eine sich am Wohnungsförderungsrecht orientierende Dynamisierung beabsichtigt habe.

Die weitere Entwicklung der Rechtsprechung bleibt abzuwarten.

Die Wohnflächenobergrenzen stellen Höchstgrenzen dar, d.h. begründen keinen Mindestanspruch des Antragstellers. Eine tatsächlich kleinere Wohnung begründet keinen Anspruch auf Umzug in eine noch angemessene größere Wohnung. Findet dennoch ein Umzug statt, werden gem. § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II auch danach nur die Kosten der vorherigen Wohnung übernommen. Zur Anwendung des § 22 Abs. 1 S.2 vgl. auch IV.

Die Angemessenheit der Wohnfläche bestimmt sich nach der Zahl der tatsächlich dauerhaft in der Unterkunft wohnhaften Personen.

- Beispiel: Für die Familie F mit drei unter 25 Jahre alten Kindern ist eine Wohnung mit einer Größe von maximal 105 m<sup>2</sup> angemessen. Studiert dagegen eines der Kinder auswärts und kommt nur während der Semesterferien nach Hause, ist dieses Kind grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, so dass der Bedarf nur bei 90 m<sup>2</sup> liegt.

### **Im Einzelfall können folgende Sonderfälle zu entscheiden sein:**

- **Zukünftiger Bedarf / Schwangerschaft**

Bei der Überprüfung der Angemessenheit ist es geboten, bereits einen mit hinreichender Sicherheit zukünftig eintretenden Bedarf zu berücksichtigen.

So wird bei Schwangerschaft und damit Erhöhung der Kopfzahl der Bedarfsgemeinschaft spätestens nach der 12. Schwangerschaftswoche ein Kosten-senkungsverfahren nicht mehr eingeleitet werden können und es wird die be-

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

reits erhöhte m<sup>2</sup>-Zahl als angemessen zu beurteilen sein.<sup>48</sup> Gleiches gilt für den Fall einer zu erwartenden Rückkehr von Kindern aus der Heimerziehung oder Familienpflege und in ähnlichen Sachverhalten.

- **Verteilung der Kinderzimmer**

Es gibt keinen generellen Grundsatz dahingehend, dass jedem Kind unabhängig von seinem Alter, insbesondere wenn es sich um Kinder gleichen Geschlechts und annähernd gleichen Alters handelt, ein eigenes Zimmer zur Verfügung stehen müsste.

- Beispiel: Einer alleinerziehenden Mutter mit drei Kindern (darunter zwei Söhnen im Alter von 10 und 8 Jahren) ist es zuzumuten, eine Drei-Zimmer-Wohnung zu bewohnen.<sup>49</sup>

- **Zusammenwohnen mehrerer Personen (keine Bedarfsgemeinschaft)**

Wenn mehrere Personen zusammenleben, ohne eine Bedarfsgemeinschaft zu bilden (beispielsweise Wohngemeinschaft, Kind über 25 Jahren wohnhaft bei den Eltern), stellt sich ein Problem bei der Ermittlung der Wohnungsgröße, da sich bei einer separaten Berechnung nach Einzelpersonen eine höhere Wohnfläche ergeben würde.

Daher ist die Abgrenzung der Begriffe Bedarfsgemeinschaft – Haushaltsgemeinschaft – Wohngemeinschaft zu beachten.

Die Bildung einer Wohngemeinschaft dient im Allgemeinen dem Ziel der Kostensenkung. Diese Zielsetzung muss sich auch bei der Beurteilung der Angemessenheit wieder finden, d.h. es ist nicht zwingend die für die Kopfzahl eigentlich angemessene Wohnungsgröße zu Grunde zu legen. Bei gemeinschaftlicher Nutzung einer Unterkunft durch mehrere Personen, die nicht zu einer Bedarfsgemeinschaft gehören, erfolgt die Zuordnung der Wohnkosten aus Praktikabilitätsgründen grundsätzlich –unabhängig von Alter oder Nutzungs-

---

<sup>48</sup> OVG NI v. 21.04.1995 – 12 L 6590/93.

<sup>49</sup> LSG NI / HB v. 26.10.2007 – L 13 AS 168/07 ER.

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

intensität- entsprechend einer Aufteilung nach Kopfzahl<sup>50</sup>. Dies gilt unabhängig davon, ob die Personen Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft sind<sup>51</sup>. Eine Aufteilung nach Kopfzahl ist dann nicht vorzunehmen, wenn im Innenverhältnis zwischen den Bewohnern einer Wohnung zumindest ein dem Mietverhältnis ähnliches Nutzungsverhältnis vorliegt.<sup>52</sup>

Lebt in einer Wohngemeinschaft nur eine hilfebedürftige Person, ist bei der Bemessung der Wohnungsgröße nur für diese Person eine „volle“ Quadratmeterzahl einzuräumen.

**Für eine allein stehende Person ist die für sie in Betracht kommende Wohnungsgröße als angemessen anzusehen, ohne dass es darauf ankommt, ob sie tatsächlich mit einer weiteren Person in einer Wohnung zusammenlebt. Die nur anteilige Übernahme der Kosten der Unterkunft kommt nicht in Betracht.<sup>53</sup> Dies bedeutet, dass auch allein stehenden hilfebedürftigen Bewohnern von Wohngemeinschaften die üblichen Mietrichtwerte zustehen, die für Alleinstehende als angemessen gelten.**

Beim Zusammenleben in einer reinen „Wohngemeinschaft“, die keine Bedarfsgemeinschaft i.S.d. § 7 Abs. 3 SGB II darstellt, ist ausschließlich der Anspruch des Hilfebedürftigen, der als „allein stehend“ anzusehen ist, maßgeblich<sup>54</sup>.

Es ist daher zu prüfen, ob eine Bedarfsgemeinschaft vorliegt oder lediglich eine Wohnung gemeinsam genutzt wird.

---

<sup>50</sup> BSG v. 23.11.2006 – B 11b AS 1/06, NDV 2007, 51ff; BSG v. 31.10.2007 – B 14/11b AS 61/06 R, BSG v. 31.10.2007 – B 14/11b AS 7/07 R; BSG v. 19.03.2008 – B 11b AS 13/06 R; BSG v. 18.02.2010 – B 14 AS 73/08 R.

<sup>51</sup> BSG v. 27.02.2008 – B 14/11b AS 55/06 R.

<sup>52</sup> LSG BB v. 09.11.2007 – L 28 AS 1059/07.

<sup>53</sup> BSG v. 18.06.2008 – B 14/11b AS 61/06 R.

<sup>54</sup> LSG BB v. 09.12.2008 – L 32 B 2223/08 AS ER.

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

- **Zeitlich befristete Wohn-/Bedarfsgemeinschaften**

Bei zeitlich befristeten Wohn-/Bedarfsgemeinschaften hängt es im Einzelfall davon ab, ob ein weiteres Zimmer für die zusätzlich aufgenommene Person einzuräumen ist.

- **Wechselnder Aufenthalt von Kindern**

Bei wechselndem Aufenthalt von Kindern in den Haushalten der Eltern wird eine kopfzahlbezogene Erhöhung der m<sup>2</sup>-Zahl nur dann in Betracht kommen, wenn das Kind überwiegend in der Bedarfsgemeinschaft lebt. Anhaltspunkte hierfür können Regelungen des Umgangsrechts oder des Aufenthaltsbestimmungsrechts liefern.

### II.3.1.3 Ermittlung des angemessenen Quadratmeterpreises (2. Faktor)

Der abstrakt angemessene Quadratmeterpreis ist als 2. Faktor zu ermitteln. Bei der Prüfung der Angemessenheit des Mietzinses ist nach Auffassung des BSG von der Nettokaltmiete auszugehen.<sup>55</sup>

Alternativ ist auch eine Ermittlung auf Grundlage der Bruttokaltmiete möglich (hierzu siehe II.4.2).

Bei der ersten Prüfweise ist zusätzlich die Angemessenheit der Nebenkosten (kalte Betriebskosten) zu prüfen (siehe unten II.4.1).

Zu Grunde zu legen ist wieder das untere Segment des Wohnungsmarktes (unteres Drittel) in dem für den Hilfebedürftigen maßgebenden räumlichen Vergleichsmaßstab. Zur Bildung des angemessenen Mietpreises sind somit die räumlichen Gegebenheiten am Wohnort des Hilfebedürftigen heranzuziehen.<sup>56</sup> Die Wohnung muss hinsichtlich ihrer Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen Standard erfüllen.<sup>57</sup> Zu Grunde zu legen ist ein einfacher, im unteren Marktsegment liegender Standard.<sup>58</sup>

<sup>55</sup> BSG v. 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R.

<sup>56</sup> BSG v. 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06 R; BSG v. 20.08.09 – B 14 AS 41/08 R

<sup>57</sup> BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R.

<sup>58</sup> BSG v. 18.02.2010 – B 14 AS 73/08 R.

## **Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“**

Es handelt sich um einen Mindestanspruch, der aber nicht ohne weiteres die Notwendigkeit eines Umzuges in eine „angemessenere“ Wohnung rechtfertigt.

Die Angemessenheit des Mietpreises ist unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten konkret zu ermitteln.

Dabei stellen die Tabellenwerte des § 8 / § 12 Abs. 1 WoGG keinen geeigneten Maßstab dar.<sup>59</sup> Sie können allenfalls als ein gewisser Richtwert Berücksichtigung finden, wenn alle Erkenntnisquellen erschöpft sind.<sup>60</sup>

Vielfach wird empfohlen, vorrangig einen qualifizierten Mietspiegel zu Grunde zu legen.<sup>61</sup> Das BSG geht davon aus, dass zur Bestimmung des Angemessenheitsrichtwertes grundsätzlich alle erreichbaren Erkenntnisquellen heranzuziehen und diese auf ihre methodischen Schwächen und ihre Aussagekraft zu untersuchen sind.<sup>62</sup>

Hierzu können gehören:

- Durchschnittswerte,
- Abfrage bei Großvermietern, Mieterbund, Haus- und Grundbesitzerverein,
- Studium von Anzeigen,
- Internet,
- Stadtteil-Zeitungen usw.

Entscheidend ist, dass das gewählte Verfahren zur Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen transparent ist, um insbesondere im Fall einer sozialgerichtlicher Auseinandersetzungen klar und nachvollziehbar argumentieren zu können.

Die vom Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende gewählte Datengrundlage muss auf einem schlüssigen Konzept beruhen, das eine hinreichende Gewähr dafür

---

<sup>59</sup> BSG, SozR 4-4200 § 22 Nr. 3, Rn. 17.

<sup>60</sup> BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 10/06; BSG v. 02.07.09 – B 14 AS 33/08 R

<sup>61</sup> Deutscher Verein: „Erste Empfehlungen zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II (§ 22 SGB II)“, S. 6.

<sup>62</sup> BSG vom 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R, NDV-RD 2007, 34.



## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

bietet, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiederzugeben.<sup>63</sup> Das kann u.a. dann der Fall sein, wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht. Sogar ein Anteil von 5,66 % des örtlichen Mietwohnungsbestandes kann eine hinreichende Datenbasis sein.<sup>64</sup>

Erforderlich ist ein planmäßiges Vorgehen des Grundsicherungsträgers im Sinne der systematischen Ermittlung und Bewertung der erforderlichen Tatsachen für sämtliche Anwendungsfälle im maßgeblichen Vergleichsraum<sup>65</sup>.

Ferner müssen die Faktoren, die das Produkt „Mietpreis“ bestimmen (Standard, Wohnungsgröße, Ausstattung) in die Auswertung eingeflossen sein. Unter diesen Voraussetzungen können auch „Mietdatenbanken“, die im Übrigen die Voraussetzungen qualifizierter<sup>66</sup> oder einfacher Mietspiegel (§§ 558 c bzw. 558 d BGB) nicht erfüllen, als Maßstab für die Beurteilung der Angemessenheit herangezogen werden.<sup>67</sup>

Geeignet für die Bestimmung der Angemessenheit sind auch Statistiken, die Datensätze über durchschnittliche Mietpreise aus Wohngeldfällen enthalten, da bei Wohngeldempfängern und bei Beziehern von Leistungen nach dem SGB II die in Betracht kommenden Wohnungen in weiten Bereichen identisch sind.<sup>68</sup>

---

<sup>63</sup> Lang/Link in Eicher/Spellbrink, SGB II, 2. Auflage 2008, § 22 RdNr. 45c); BSG v. 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06 R; BSG v. 19.03.08 – B 11 b AS 41/06 R; BSG v. 02.07.09 – B 14 AS 33/08 R; BSG v. 22.09.09 – B 4 AS 18/09 R; BSG v. 17.12.09 - B 4 AS 50/09 R; BSG v. 18.02.10 – B 14 AS 73/08 R, zu den Konsequenzen bei einem unschlüssigen Konzept (Erhöhung der Tabellenwerte des § 8 WoGG um „maßvollen“ Zuschlag).

<sup>64</sup> LSG NI / HB v. 22.01.09 – L 13 AS 210/08.

<sup>65</sup> BSG v. 17.12.2009 – B 4 AS 50/09 R.

<sup>66</sup> BSG v. 17.12.2009 – B 4 AS 27/09 R zur Bejahung eines qualifizierten Mietspiegels bei ausreichender Datensicherheit und –auswertung.

<sup>67</sup> BSG v. 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06 R.

<sup>68</sup> BSG v. 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06 R.

## **Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“**

Die Erfahrungen der kommunalen Träger mit der Erhebung von Datengrundlagen können für zukünftige Fassungen der Arbeitshilfe im Rahmen von best-practise-Beispielen nutzbar gemacht werden.

Der „räumliche Vergleichsmaßstab“ ist in erster Linie der Wohnort des Hilfebedürftigen. Ein Umzug in einen anderen Wohnort, der mit einer Aufgabe des sozialen Umfeldes verbunden wäre, kann von dem Hilfebedürftigen allein aus diesem Grunde im Regelfall nicht verlangt werden. Der Vergleichsmaßstab kann im Hinblick auf die örtliche Struktur von sehr unterschiedlicher Größe sein. Keinesfalls muss er sich zwangsläufig an dem kommunalverfassungsrechtlichen Begriff der Gemeinde orientieren. Im ländlichen Raum kann es geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen. In Großstädten ist bei der Festlegung des Vergleichsraumes auf die Durchschnittswerte des unteren Mietpreisniveaus im gesamten Stadtgebiet abzustellen.<sup>69</sup> Bei der Grenzziehung ist dem zu respektierenden Recht des Leistungsberechtigten auf Verbleib in seinem sozialen Umfeld ausreichend Rechnung zu tragen.<sup>70</sup>

Bei Mieterhöhungen ist zunächst die mietrechtliche Berechtigung zu prüfen. Ggf. ist der Hilfebedürftige an seinen Vermieter zu verweisen (Selbsthilfeverpflichtung). Bei mietvertraglichen Staffelmietvereinbarungen ist die zivilrechtliche Wirksamkeit zu prüfen. Zwar sind Unterkunftskosten auch dann umfasst, wenn eine von den Mietvertragsparteien vereinbarte Staffelmiete möglicherweise unwirksam ist. Das heißt aber nicht, dass zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarungen dauerhaft aus öffentlichen Mitteln zu bestreiten sind. In solchen Fällen kann daher ein Kostensenkungsverfahren mit entsprechender Belehrung des Hilfebedürftigen eingeleitet werden<sup>71</sup>.

Auf die Ausführungen unter II.4.2 wird verwiesen.

Die Berücksichtigung von starren Baualtersklassen bei der Ermittlung der Angemessenheit von Unterkunftskosten ist grundsätzlich nicht zulässig, wenn dadurch der

---

<sup>69</sup> BSG v. 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R; BSG v. 20.08.09 – B 14 AS 41/08 R; BSG v. 18.02.2010 – B 14 AS 73/08 R.

<sup>70</sup> BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 10/06 R; BSG v. 20.08.2009 – B 14 AS 65/08 R.

<sup>71</sup> BSG v. 22.09.2009 – B 4 AS 8/09 R.

## **Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“**

Spielraum entfällt, der dem Hilfebedürftigen im Rahmen der Angemessenheitsgrenzen bei der Wohnungswahl rechtlich eingeräumt wird.<sup>72</sup>

### **II.3.2 Prüfung des Einzelfalles (Konkrete Angemessenheit anhand der 3-Schritt-Prüfung)**

Die Prüfung der Angemessenheit fordert eine Einzelfallprüfung, sodass mit dem Richtwert allein keine Aussage zur konkreten Angemessenheit getroffen werden kann. In drei weiteren Schritten ist zunächst der Richtwert mit den tatsächlichen Kosten zu vergleichen. Liegen die tatsächlichen Kosten höher, so muss überprüft werden, ob ausnahmsweise eine Abweichung nach oben zulässig ist. Schließlich muss sichergestellt sein, dass eine Wohnung mit dem so gefundenen Mietzins tatsächlich im örtlich maßgeblichen Gebiet verfügbar ist.

#### **II.3.2.1 Vergleich des Richtwertes mit den tatsächlichen Kosten**

Der ermittelte abstrakte Richtwert ist mit den tatsächlichen Unterkunftskosten des Hilfeempfängers zu vergleichen. Liegen die Kosten im Rahmen des Richtwertes ist die Übernahme der Unterkunftskosten vom Leistungsträger zu bewilligen. Übersteigen die Kosten den Richtwert, so müssen weitere Prüfungsschritte vorgenommen werden (siehe II.3.2.2 und II.3.2.3).

#### **II.3.2.2 Notwendigkeit eines Abweichens vom Richtwert auf Grund von Besonderheiten des Einzelfalles (Zuschlag zum Richtwert)**

Ein Abweichen vom Richtwert kann im Einzelfall nach konkreter Prüfung notwendig sein. Bei der Prüfung, ob Besonderheiten vorliegen, müssen alle Lebensumstände

---

<sup>72</sup> BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R - ; BSG v. 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R - .

## **Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“**

des Hilfebedürftigen berücksichtigt werden. Persönliche Beratungsgespräche sind hierzu empfehlenswert. Grundsätzlich ist wegen des Wohnflächenmehrbedarfs in den unten genannten Fällen eine Überschreitung des Richtwertes um bis zu zehn Prozent möglich. Dabei sind die Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen.

Die Begrenzung auf die Richtwertüberschreitung von 10 % gilt jedoch nicht

- für schwer behinderte Menschen,
- für Pflegebedürftige,
- bei Vorliegen eines Härtefalls.

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

- Gesundheitliche Beeinträchtigungen,
- Pflegebedürftigkeit,
- Behinderungen, insbesondere Gehbehinderungen,
- besondere Wohngemeinschaften (betreutes Wohnen, Pflegewohngemeinschaften),
- lange Wohndauer bei älteren Menschen (soweit nicht SGB XII betroffen),
- nur kurzzeitige (absehbare) Hilfebedürftigkeit,
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z.B. suchtkranke Menschen, Versorgung durch Nachbarschaftshilfe),
- Vermeidung von Wohnungslosigkeit,
- Umstände, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung in Arbeit vom Erhalt des Wohnraums abhängig ist,
- Familien mit Kindern (z.B. Kindern, denen ein mit einem Umzug verbundener Schulwechsel nicht zumutbar ist).

### **II.3.2.3 Tatsächliche Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung**

Abschließend ist zu prüfen, ob auf dem relevanten Wohnungsmarkt eine als abstrakt angemessen eingestufte Wohnung verfügbar ist.

## **Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“**

Die Beweislast für die Miet-Angebote trifft grundsätzlich den Leistungsträger. Jedoch können substantiierte Bemühungen des Hilfebedürftigen verlangt werden, wenn sich dieser auf mangelnden Wohnraum beruft. Für Letzteres trägt dann der Hilfebedürftige die Darlegungslast.

Liegen keine Gründe für ein Abweichen vom Richtwert vor und wird die tatsächliche Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung bejaht, muss ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden (hierzu II.5)

Gibt es keine relevanten Miet-Angebote sind die tatsächlichen Unterkunftskosten so lange zu übernehmen.<sup>73</sup>

Bei der Prüfung von Verweisungsmöglichkeiten für angemessene Wohnungen, die für den Hilfebedürftigen zur Verfügung stehen, ist zu ermitteln, ob dieser ggf. die Anmietung „vereitelt“ hat. Die Beweislast bei Nichtvermietung einer zur Verfügung stehenden angemessenen Wohnung liegt beim Hilfebedürftigen. Ähnlich wie bei Arbeitsangeboten ist auch hier der Tatbestand der Vereitelung der Anmietung zu prüfen.

Unter Umständen kann das Vorliegen einer Privatinsolvenz die Anmietung einer neuen, angemessenen Wohnung verhindern.

Leistungsrechtliche Auswirkungen können sich hieraus nur ergeben, wenn dem Betroffenen schuldhaftes Verhalten, z.B. die vorsätzliche Herbeiführung der Hilfebedürftigkeit, vorgeworfen werden kann.

---

<sup>73</sup> BSG v. 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R.

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

### II.4 Angemessenheit der Nebenkosten (Kalte Betriebskosten)

#### II.4.1 Grundsatz

Die mietvertraglich geschuldeten kalten Betriebskosten ergeben sich aus § 556 Abs. 1 BGB i.V.m. § 2 Betriebskostenverordnung und umfassen insbesondere Aufwendungen für folgende Zweckbestimmungen:

- laufende öffentliche Lasten des Grundstückes,
- Wasserversorgung,
- Entwässerung,
- Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
- Betrieb des Personen- oder Lastenaufzuges,
- Straßenreinigung,
- Müllabfuhr,
- Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung,
- Gartenpflege,
- Allgemeine Beleuchtung, Außenbeleuchtung,
- Schornsteinreinigung,
- Sach- und Haftpflichtversicherung,
- Hauswart,
- Gemeinschaftsantennen- oder Kabelanlage<sup>74</sup> (nur Investitionskosten),
- Sonstige Betriebskosten.

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

---

<sup>74</sup> BSG v. 19.02.2009 – B 4 AS 48/06 R-: Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse sind dann nicht zu übernehmen, wenn der erwerbsfähige Hilfebedürftige durch den Mietvertrag nicht zur Tragung dieser Kosten verpflichtet ist und sein Zugang zum TV bereits anderweitig technisch sichergestellt ist, z.B. durch Zugang zum Fernsehen durch eine Gemeinschaftsantenne

## **Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“**

auch, ob sich der Mietpreis innerhalb des Angemessenheitsrahmens für den maßgeblichen Wohnort hält.<sup>75</sup>

Eine Pauschalierung der Mietnebenkosten ist auch dann unzulässig, wenn diese in den Werten des Mietspiegels nicht berücksichtigt worden sind<sup>76</sup>.

Liegen konkrete Anhaltspunkte für unwirtschaftliches Verhalten vor, ist der Hilfebedürftige innerhalb einer angemessenen Frist zur Verhaltenskorrektur aufzufordern. Daran kann sich ein Kostensenkungsverfahren anschließen. Ggf. kommt auch die Erteilung einer Sanktion gem. § 31 SGB II in Betracht.

Zur Bestimmung der konkreten Angemessenheit bietet es sich an, eine örtliche, repräsentative Erhebung bei bestehenden Mietverhältnissen vorzunehmen (beispielsweise Auswertung einer repräsentativen Anzahl von Verträgen in Bezug auf die Datenerhebung bei Wohngeldanträgen, aktuelle Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes DMB für Deutschland bzw. Nordrhein - Westfalen, Bewertung durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Grundstücksbericht).

### **II.4.2 Nachzahlung Betriebskosten**

Bei Aufwendungen für Unterkunft und Heizung ist immer auf den Zeitpunkt abzustellen, zu dem der tatsächliche Bedarf besteht.

- *Beispiel: Eine Person bezieht seit dem 01.01.2008 Arbeitslosengeld II-Leistungen. Am 01.05.2008 erhält sie eine Betriebskostennachzahlung aus dem Zeitraum des Jahres 2007, in dem kein Leistungsbezug stattgefunden hatte.*

Im Beispielsfall muss der Leistungsträger auch diese Kosten übernehmen, da sie im Mai 2008 und damit im Bewilligungszeitraum tatsächlich angefallen sind. Dass die Forderung für eine Leistung ist, die zu einer Zeit entstanden ist, in denen kein Ar-

<sup>75</sup> BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 10/06 R.

<sup>76</sup> LSG NRW v. 23.04.2007 – L 20 AS 76/06.

## **Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“**

beitslosengeld II-Bezug stattfand, ist unerheblich.<sup>77</sup> Gleiches gilt für Nachzahlungen bei Heizkosten<sup>78</sup>.

Im Fall einer notwendigen Nachzahlung von Betriebskosten übernimmt der Leistungsträger den Nachforderungsbetrag in tatsächlicher Höhe. Berechtigte Nebenkostenforderungen des Vermieters stellen im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit einen zu berücksichtigenden Bedarf dar. Der Vermieter verliert nach Versäumung der zwölfmonatigen Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB grundsätzlich seinen Nachzahlungsanspruch.<sup>79</sup>

Sind die Betriebskosten unangemessen hoch kann der Leistungsträger diesbezüglich das Kostensenkungsverfahren einleiten (siehe II.5).

Sind Abfallgebühren (jährlich) in einer Summe zu zahlen, so sind sie im Monat der Fälligkeit dem Bedarf hinzuzurechnen. Werden Teilbeträge festgesetzt, ist deren konkrete Höhe zu ermitteln und im betreffenden Monat bedarfserhöhend zu berücksichtigen<sup>80</sup>.

### **II.4.3 Alternative: Bruttokaltmiete**

Im Rahmen der Produkttheorie kann alternativ<sup>81</sup> auch unmittelbar die Angemessenheit der Bruttokaltmiete geprüft werden. Dabei wird im Gegensatz zur Nettokaltmiete der Mietzins zuzüglich der o.g. kalten Betriebskosten beurteilt. Wenn nach der Produkttheorie auch die Summe der beiden Bestandteile als angemessen angesehen werden kann, sind die geltend gemachten Aufwendungen zu übernehmen.

<sup>77</sup> LSG Sachsen v. 03.04.2008 – L 3 AS 164/07.

<sup>78</sup> LSG NRW v. 22.01.2009 – L 7 AS 44/08 – auch für den Fall des Verzuges des Hilfebedürftigen.

<sup>79</sup> LSG NRW v. 24.08.2009 – L 20 AS 18/09

<sup>80</sup> BSG v. 15.04.2008 – B 14/7b AS 58/06 R.

<sup>81</sup> Deutscher Verein, „Erste Empfehlungen zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II (§ 22 SGB II)“, S. 3.



## **Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“**

Falls somit die Obergrenze der angemessenen Aufwendungen nicht überschritten wird, ist die Anwendung der Produkttheorie in der Weise, dass die kalten Betriebskosten mit einbezogen werden, unproblematisch. Falls die Bruttokaltmiete über der Obergrenze liegt, ist die Angemessenheit des Mietzinses und der kalten Betriebskosten im Einzelfall zu prüfen.

Bezüglich der warmen Betriebskosten, z.B. insbesondere Heizkosten, wird auf die Ausführungen zu III. verwiesen.

### **II.5 Kostensenkungsverfahren und Übernahme unangemessener Unterkunftskosten § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II**

#### **II.5.1 Allgemeines**

Das Kostensenkungsverfahren und eine temporäre Übernahme unangemessener Unterkunftskosten werden relevant, wenn

- 1. die tatsächlichen Unterkunftskosten über dem Richtwert liegen,
- 2. keine hinreichenden Gründe für ein Abweichen vom Richtwert vorliegen und
- 3. angemessener Wohnraum verfügbar ist.

#### **II.5.2 Kostensenkungsverfahren**

Auch das Kostensenkungsverfahren, welches möglichst zeitlich parallel mit dem Ablauf des jeweiligen Bewilligungsabschnittes vollzogen werden sollte, unterteilt sich wiederum in mehrere Verfahrensschritte:

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

### ➤ 1. Mittel zur Kostensenkung

Eine Kostensenkung kann in den meisten Fällen durch einen Umzug herbeigeführt werden. Zu beachten ist jedoch, dass der Leistungsberechtigte nicht zu einem Umzug aufgefordert werden darf. Die Aufforderung darf nur allgemein zur Kostensenkung erfolgen.

Da ein Umzug jedoch wiederum weitere Kosten nach sich zieht, ist zu prüfen, ob nicht durch mildere Mittel eine Senkung der Kosten herbeigeführt werden kann. Dies kann vom Hilfebedürftigen erreicht werden durch:

- Aushandlung eines geringeren Mietzinses mit dem Vermieter
- Untervermietung von Wohnraum

### ➤ 2. Unmöglichkeit der Kostensenkung

Im Einzelfall kann die Kostensenkung für den Hilfebedürftigen rechtlich (z.B. bei Vorliegen eines Zeitmietvertrages und keine Möglichkeit zur Untervermietung) oder tatsächlich unmöglich sein, so dass das Verfahren auszusetzen ist. Auf die kündigungsrechtlichen Vorschriften des BGB im Mietrecht und die entsprechende Rechtsprechung, insbesondere des BGH (z.B. Ur. v. 22.01.2003 – VIII ZR 244/02-) wird verwiesen.

### ➤ 3. Zumutbarkeitsprüfung

Ist eine Kostensenkung objektiv möglich, ist zu prüfen, ob diese auch individuell zumutbar ist. Eine Unzumutbarkeit kann zeitlich befristet (akute Krankheit, schwere Operation) oder unbefristet<sup>82</sup> vorliegen. Allein die typischerweise mit einem Umzug verbundenen Belastungen führen nicht zu dessen Unzumutbarkeit. Hierfür müssen besondere Umstände, wie beispielsweise Gebrechlichkeit oder aktuelle schwere Erkrankung, vorliegen.<sup>83</sup>

#### **Hinweis:**

**An die Auslegung der Tatbestandsvoraussetzungen „Unmöglichkeit“ und „Unzumutbarkeit“ sind strenge Anforderungen zu stellen. Die Erstat-**

---

<sup>82</sup> Zur möglichen Unzumutbarkeit bei ständiger psychiatrischer Behandlung vgl. LSG NRW v. 08.06.2009 – L 7 B 411/08 AS ER.

<sup>83</sup> LSG BB v. 05.12.2007 – L 28 B 2089/07 AS ER.

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

**tung nicht angemessener KdU bleibt der durch sachliche Gründe zu rechtfertigende Ausnahmefall. Die Obliegenheit zu Kostensenkungsmaßnahmen bleibt bestehen. Weiter gehende Einschränkungen der Obliegenheit zur Senkung unangemessener KdU im Sinne subjektiver Unzumutbarkeit bedürften besonderer Begründung<sup>84</sup>.**

### ➤ 4. Wirtschaftlichkeitsprüfung

Zeichnet sich ab, dass nur durch einen Umzug die erforderliche Kostensenkung herbeigeführt werden kann, ist die Wirtschaftlichkeit dieser Unternehmung zu prüfen. Zu beachten ist, dass mit einem Umzug und der neuen Wohnung erhebliche – vom Leistungsträger zu übernehmende – Kosten entstehen können. Diese Kosten sind zu den Leistungen, die ohne einen Umzug zu erbringen wären, ins Verhältnis zu setzen. In diesem Rahmen hat auch eine Prognose zu einer Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt zu erfolgen.

In die Kalkulation sollte einbezogen werden, dass im Zusammenhang mit dem Neubezug einer Wohnung Folgekosten entstehen können:

- Wohnungsbeschaffungskosten (Anzeigen, Makler, soweit tatsächlich notwendig bei Wohnungsmarkthindernissen oder eingeschränkter Selbsthilfekompetenz)
- Umzugskosten
- neue Mietkaution, soweit nicht eine Kautions aus dem beendeten Mietverhältnis zurückfließt
- nach § 23 Abs. 3 Nr. 1 SGB II erforderliche Neuanschaffungen (Einrichtungsgegenstände, die in der vorherigen Wohnung bereits vorhanden waren und im Eigentum des Vermieters standen)
- Erforderlichkeit eines Wohnungsumbaus (bei Pflegebedürftigkeit, Behinderungen, soweit nicht SGB XII betroffen)
- ggf. doppelte Mietzinszahlungen für Übergangsmonate, wenn Überschneidungen nachweislich unvermeidbar waren

---

<sup>84</sup> BSG v. 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R (mit Beispielen); BSG v. 20.08.2009 – B 14 AS 41/08 R

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

### ➤ 5. Aufforderung zur Senkung der Kosten

Der Leistungsberechtigte ist sodann zur Kostensenkung schriftlich oder mündlich aufzufordern. Erfolgt die Aufforderung mündlich, so ist diese aktenkundig zu dokumentieren. Bei diesem Schreiben handelt es sich lediglich um ein Informationsschreiben, dem keine Verwaltungsaktqualität zukommt.<sup>85</sup> Da es die Frist für Kostensenkungsbemühungen des § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II in Gang setzt, sollte das Schreiben aber entweder persönlich gegen Empfangsbekanntnis oder mit Postzustellungsurkunde übersendet werden.

Notwendiger Mindestinhalt des Hinweisschreibens ist nach aktueller höchstrichterlicher Rechtsprechung<sup>86</sup> lediglich:

- ein allgemeiner Hinweis auf die Unangemessenheit der Kosten
- die Angabe des max. angemessenen Mietpreises
- der Hinweis, dass nach Ablauf der Kostensenkungsfrist (i.d.R. sechs Monate<sup>87</sup>) vom Leistungsträger nur noch die angemessenen Kosten übernommen werden

Der Leistungsträger hat keine umfassende Aufklärungs- und Beratungspflicht, wie und in welcher Weise die Kosten des Leistungsempfängers auf einen angemessenen Betrag gesenkt werden können.<sup>88</sup>

Dem Schutzzweck der Übergangsfrist ist entsprochen, wenn der Hilfebedürftige während des Leistungsbezuges auf die unangemessenen Unterkunftskosten aufmerksam gemacht worden ist. Auf den notwendigen Inhalt einer Kostensenkungsaufforderung sind die an eine Konkretisierung von Eigenbemühungen zur Arbeitsuche gestellten Anforderungen nicht übertragbar, zumal sich der Hilfebedürftige bei einem Wohnortwechsel im Rahmen des Zusicherungsverfahrens selbsttätig um entsprechende Informationen zur Angemessenheit der Aufwendungen für eine neue Unterkunft zu bemühen hat.<sup>89</sup>

---

<sup>85</sup> BSG v. 27.02.2008 – B 14/7b AS 70/60.R; BSG v. 02.07.09 – B 14 AS 36/08 R.

<sup>86</sup> BSG v. 27.02.2008 – B 14/7b AS 70/60.R.

<sup>87</sup> vgl. jedoch II.5.3 zum Ausnahmecharakter der Sechs-Monats-Frist.

<sup>88</sup> BSG v. 27.02.2008 – B 14/7b AS 70/60.R.

<sup>89</sup> BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 10/06.

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

Dennoch ist es empfehlenswert, den Leistungsberechtigten eine persönliche Beratung in dem Hinweisschreiben zumindest anzubieten. In einem solchen Hinweis sollte der Hilfebedürftige auch darauf aufmerksam gemacht werden, dass er sich zu ggf. bestehenden Besonderheiten seines Einzelfalls unmittelbar äußern sollte.

Das BSG verlangt für die Wirksamkeit einer Kostensenkungsaufforderung, dass der Hilfebedürftige Kenntnis davon hat, dass ihn die Obliegenheit zu Kostensenkungsmaßnahmen trifft. Dies erfordert insbesondere die Angabe des angemessenen Mietpreises und damit die Kenntnis der Differenz zu den tatsächlichen Kosten.<sup>90</sup>

Vereinzelt wird in der Rechtsprechung die Auffassung vertreten, dass der Leistungsträger verpflichtet sei, den Hilfebedürftigen darauf hinzuweisen, welche Anforderungen hinsichtlich der Wohnungsgröße bestehen und auf welche Art und Weise die Kostensenkung erfolgen soll. Nach der Rechtsprechung des BSG reicht ein Hinweis auf die angemessene Bruttowarmmiete aus, ohne zwischen „kalten“ Nebenkosten und Heizkosten zu differenzieren.<sup>91</sup>

Hält der Grundsicherungsträger eine Mietzinsvereinbarung für unwirksam, kann er das Kostensenkungsverfahren betreiben. Die Kostensenkungsaufforderung muss den Hilfebedürftigen in den Fällen einer zivilrechtlich unwirksamen Mietzinsvereinbarung in die Lage versetzen, seine Rechte gegenüber dem Vermieter durchzusetzen<sup>92</sup>.

Nach Abstimmung mit dem Bundesministerium für Arbeit und Soziales ist davon auszugehen, **dass Hilfebedürftige, die durch eine konjunkturell bedingte Kurzarbeit hilfebedürftig geworden sind, für die Dauer der konjunkturellen Kurzar-**

---

<sup>90</sup> BSG v. 01.06.2010 – B 4 AS 78/09 R.

<sup>91</sup> BSG v. 19.03.2008 – B 11b AS 43/06 R; BSG v. 20.08.2009 – B 14 AS 41/08 R

<sup>92</sup> BSG v. 22.09.2009 – B 4 AS 8/09 R.

## **Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“**

**beit grundsätzlich nicht zu einer Kostensenkung nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II aufzufordern sind<sup>93</sup>.**

### **II.5.3 Temporäre Übernahme unangemessener Unterkunftskosten**

Für den Zeitraum zwischen Feststellung der Unangemessenheit der Kosten und dem Ablauf der in der Regel sechsmonatigen Frist bietet § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II eine begrenzte Bestandsschutzregelung, die die Hilfebedürftigen vor einer abrupten Änderung der Wohnsituation schützen soll. Hiernach werden die unangemessenen Kosten vorübergehend erbracht. In der Regel sollen die unangemessenen Kosten maximal sechs Monate erbracht werden. Hierbei handelt es sich aber um eine Regel-Höchstfrist, von der im Einzelfall Abweichungen nach oben und unten möglich sind. Die Übernahme unangemessener Unterkunftskosten für den Zeitraum von sechs Monaten soll dabei die Ausnahme bleiben und im Regelfall ist auf eine kürzere Übernahme hinzuwirken.<sup>94</sup> Wenn ein Hilfebedürftiger kurz vor Beginn des Leistungsbezugs eine neue Wohnung zu einem unangemessenen Mietzins anmietet, ist der Grundsicherungsträger zur Übernahme der Kosten verpflichtet. Dies gilt jedoch nicht, wenn der Hilfebedürftige bei Abschluss des Mietvertrages ihm zurechenbar Kenntnis von der Unangemessenheit der Aufwendungen für die Wohnung hatte. Hinweise auf eine „Bösgläubigkeit“ können sich aus der Höhe der Aufwendungen bzw. aus einem vorherigen Leistungsbezug ergeben. Einer Zusicherung des Trägers zur Übernahme der Aufwendungen für die „neue“ Wohnung bedarf es vor Leistungsbeginn/Erstantragstellung jedoch nicht.<sup>95</sup>

Die Begrenzungsregelung des § 22 Abs. 2 Satz 1 SGB II gilt nur für Hilfebedürftige und stellt auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages ab. Voraussetzung ist –mit Ausnahme des Falles der „Bösgläubigkeit“ vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit (Stichwort: Anmietung einer Luxuswohnung) – eine Kostensenkungsaufforderung

---

<sup>93</sup> Im Einzelnen vgl. Erlass des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein - Westfalen v. Mai 2009-II B 4-3733.

<sup>94</sup> BSG v. 19.02.09 – B 4 AS 30/08 R.

<sup>95</sup> BSG v. 17.12.09 – B 4 AS 19/09 R.

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

durch den Grundsicherungsträger. Einen „geringeren Bestandsschutz“ braucht ein zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages Nichthilfebedürftiger nicht hinzunehmen<sup>96</sup>.

Allerdings sind auch bei Nachweis einer sofort verfügbaren angemessenen Unterkunftsalternative vorübergehend die bisherigen unangemessenen Kosten zu gewähren, wenn die sofortige Verweisung im Einzelfall für eine Übergangszeit wegen schutzwürdiger Interessen als unzumutbar erscheint.<sup>97</sup> An die Auslegung der Tatbestandsmerkmale der Unzumutbarkeit und der Unmöglichkeit sind strenge Anforderungen zu stellen.<sup>98</sup>

- Beispiele: Verlust des bisherigen sozialen Umfeldes<sup>99</sup>, abrupte Änderung langjähriger Wohnsituation, akute schwere Erkrankung des Hilfebedürftigen, die vorübergehend keinen Umzug zulässt.

Der Hilfebedürftige hat nachzuweisen, dass er sich während der gesamten Frist zur Kostensenkung um angemessenen Wohnraum bemüht hat. Nur im Falle der Unmöglichkeit einer Kostensenkung können die unangemessenen Unterkunftskosten weiter übernommen werden.<sup>100</sup>

Hat der Leistungsberechtigte die Kosten nach Ablauf der Frist nicht gesenkt, obwohl ihm dies möglich und zumutbar war, sind als Rechtsfolge der Regelung nur noch die angemessenen Aufwendungen vom Leistungsträger zu übernehmen. Der Auffassung, dass bei Unangemessenheit der Aufwendungen überhaupt keine Kosten der Unterkunft und Heizung geleistet würden („Alles-oder-Nichts-Prinzip“), ist nach dem Wortlaut des § 22 Abs. 1 SGB II („soweit...“) nicht zu folgen.<sup>101</sup>

---

<sup>96</sup> BSG v. 30.08.2010 – B 4 AS 10/10 R (bislang nur Terminbericht).

<sup>97</sup> LSG SH v. 25.05.2005 – L 6 B 52/05 AS ER.

<sup>98</sup> vgl. Fn. 78; BSG v. 20.08.09 – B 14 AS 41/08 R

<sup>99</sup> vgl. hierzu auch Ausführungen zu II.3.1.1

<sup>100</sup> LSG NI/ HB v. 08.03.2006 – L 9 AS 69/06 ER.

<sup>101</sup> BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 10/06 R.

## **Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“**

In einem Einzelfall ist aus prozessualen Gründen (Anordnungsgrund) entschieden worden, dass die Differenz zwischen dem angemessenen Teilbetrag und den unangemessenen Unterkunftskosten insbesondere dann nicht zu übernehmen ist, wenn nach einem Umzug ohne Zusicherung nach § 22 Abs. 2 S. 1 SGB II in eine unangemessene Wohnung bereits feststeht, dass der überschießende Betrag nicht vom Hilfebedürftigen aus eigenen Mitteln (beispielsweise durch Einsparung aus der Regelleistung) bestritten werden kann, wenn dann auf Grund von Mietschulden die Gefahr eines Wohnungsverlustes droht.<sup>102</sup>

Nach Ansicht des BSG findet § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II bei Umzügen, die über die Grenze des Vergleichsraumes i.S. der Rechtsprechung (hier: Umzug in ein anderes Bundesland) hinausgehen, keine Anwendung (Hinweis auf Art. 11 GG).<sup>103</sup>

---

<sup>102</sup> LSG BB v. 18.09.2007 – L 20 B 1406/07 AS ER.

<sup>103</sup> BSG v. 01.06.2010 – B 4 AS 60/09 R.



## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

Lfd. Nr.	Thema	Rechtsgrundlage
III.	Leistungen für Heizung	§ 22 Abs. 1 SGB II

### III.1 Allgemeines / Absehen von Pauschalierungen

Neben den Kosten für die Unterkunft hat der Leistungsberechtigte auch einen Anspruch auf Leistungen für Heizung.

Da derzeit keine Rechtsgrundlage für eine Pauschalierung besteht, werden die Kosten ebenfalls in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit diese angemessen sind.<sup>104</sup>

**Die Prüfung der Angemessenheit hat die Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen.**<sup>105</sup>

**Die Verwendung von Höchstbeträgen, Pauschalen, Richtwerten, Kappungsgrenzen o.ä. ohne Prüfung im Einzelfall bei deren Überschreitung ist mit der geltenden Rechtslage nicht zu vereinbaren.**

### Nichtprüfungsgrenze

Die Einführung einer Nichtprüfungsgrenze, **unterhalb** derer die Angemessenheit im Einzelfall nicht geprüft werden muss, ist hingegen nicht zu beanstanden.

Zur Bemessung der Höhe einer solchen Nichtprüfungsgrenze können beispielhaft Brennstoffwerte verschiedener Energieträger, Angaben von Energieversorgungsunternehmen, Durchschnittswerte auf der Basis von Verbrauchswerten (z.B. kWh/m<sup>2</sup>) oder €-Beträgen je m<sup>2</sup> herangezogen werden.

<sup>104</sup> BSG v. 16.05.2007- B 7b AS 40/06 R; LSG NI/B v. 20.11.2007 – L 13 AS 125/07; BSG v. 22.09.09 – B 4 AS 70/08 R

<sup>105</sup> BSG v. 02.07.2009 – B 14 AS 33/08 R

## **Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“**

Pauschalen (d.h. Beträge), die anhand von Durchschnittswerten der Angaben anderer Leistungsempfänger errechnet worden sind, können nur Anhaltspunkte dafür sein, ob im konkreten Fall möglicherweise Heizenergie verschwendet wird.<sup>106</sup> Gleiches gilt für die Verbrauchsangaben eines evtl. Vermieters, die lediglich ein Indikator für die Prüfung der Angemessenheit sein können.

Entscheidend ist die Verwendung eines schlüssigen, plausiblen Gesamtkonzeptes, dass der Leistungsträger z.B. im Streitfall nachvollziehbar darzulegen und zu beweisen vermag. Soweit vorhanden, können hierzu auch örtliche Heizkostenspiegel einbezogen werden.

Da die Heizkosten einen separaten Kostenfaktor darstellen, ist die Angemessenheit der Heizkosten gesondert neben der Angemessenheit der Basismiete zu prüfen.

Bei der Angemessenheitsprüfung der Heizkosten kommt es nicht darauf an, ob für die Bestimmung angemessener Unterkunftskosten relevante Faktoren, wie die Wohnungsgröße, unangemessen hoch sind. Eine anteilige Kürzung der tatsächlichen Heizkosten im Verhältnis der tatsächlich angemieteten Wohnfläche zur abstrakt angemessenen Wohnfläche ist daher nicht gerechtfertigt.<sup>107</sup>

Bei Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze ist eine Prüfung im Einzelfall vorzunehmen. Dies gilt sowohl für die Prüfung von Abschlagszahlungen als auch von Endabrechnungen.

Dabei gilt zwar grundsätzlich der Amtsermittlungsgrundsatz; es wird jedoch vom erwerbsfähigen Hilfebedürftigen eine Mitwirkung dahin gehend verlangt werden können, besondere Umstände, die zu einem erhöhten Heizkostenbedarf geführt haben, vorzutragen.

---

<sup>106</sup> LSG NI/B v. 20.11.2007 –L 13 AS 125/07 ER.

<sup>107</sup> zu den Heizkosten einer flächenmäßig unangemessen großen Wohnung mit niedrigen Quadratmeterpreisen vgl. BSG v. 02.07.2009 – B 14 AS 36/08 R; BSG v. 20.08.09 – B 14 AS 41/08 R

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

Als mögliche Gründe für angemessenen Mehrbedarf kommen in Betracht<sup>108</sup> (vgl. auch III.3):

a) Persönliche Gründe

- Krankheit / Behinderung (ggf. ist ein ärztliches Attest zu verlangen),
- Familiengröße,
- Kleinkinder,
- Ggf. pflegebedürftige Personen.

b) Bauliche / sonstige Gründe (soweit nicht bereits bei der Bemessung der Nichtprüfungsgrenze berücksichtigt)

- Außergewöhnliche Umstände (Lage der Wohnung im Gebäude, unbeheizte Nachbarwohnungen o.ä.),
- Außergewöhnliche, unvorhersehbare Preisausschläge bei Energiekosten,
- Besondere Witterungsumstände.

Bei Überschreitung kann eine prozentuale Erhöhung gerechtfertigt sein. Der konkrete Prozentsatz bleibt dem Einzelfall vorbehalten. Hingewiesen werden kann an dieser Stelle darauf, dass das Bundessozialgericht im Bereich der reinen Kosten der Unterkunft eine Bandbreite von 10 % für vertretbar gehalten hat<sup>109</sup>.

Hinsichtlich der Übergangsfrist gilt Folgendes:

Die Übergangsregelung des § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II (in der Regel 6 Monate) ist auf Heizkosten entsprechend anzuwenden, und zwar auch, wenn es sich um Abschlagszahlungen handelt.<sup>110</sup>

Es wird hierbei empfohlen, den erwerbsfähigen Hilfebedürftigen aktenkundig auf eine sparsame Bewirtschaftung von Heizenergie hinzuweisen. Dies gilt insbesondere für den Fall einer vorgesehenen Kostensenkungsaufforderung, um das Entstehen von Vertrauensschutztatbeständen zu vermeiden. In Betracht kommt auch ggf. der Hin-

---

<sup>108</sup> Beispielhafte Aufzählung, nicht abschließend.

<sup>109</sup> BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R.

<sup>110</sup> BSG v. 19.09.2008 – B 14 AS 54/07 R-, LSG Nordrhein – Westfalen v. 07.01.2009 – L 12 AS 38/07, Revision nicht zugelassen.

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

weis auf bestehende Angebote zur Heizenergieberatung durch Versorgungsunternehmen, Verbraucherzentralen usw.

### III.2 Umfang der Heizkosten

Heizkosten sind – soweit sie angemessen sind (siehe III.3) - in tatsächlicher Höhe und in vollem Umfang zu übernehmen. Die erforderlichen Daten sind der Heizkostenabrechnung des Vermieters bzw. des Energie- oder Fernwärmeversorgungsunternehmens zu entnehmen.<sup>111</sup> Zu den Heizkosten gehören neben den Grund- und Zählergebühren, auch die mietrechtlich geschuldeten Kosten für Wartung und Instandhaltung sowie ggf. Kosten für Betriebsstrom der Heizanlage. Auch die nach Ende der Heizperiode fällige Nachzahlung wird von den Heizungskosten erfasst.<sup>112</sup>

Betriebs- und Heizkostennachforderungen des Vermieters gehören als einmalig geschuldete Zahlungen zu aktuellem Bedarf im Fälligkeitsmonat (KdU i.S.d. § 22 Abs. 1 SGB II). Sie wandeln sich auch durch nicht fristgerechte Begleichung nicht in Schulden i.S.d. § 22 Abs. 5 SGB II um (vgl. auch Ausführungen zu X.).<sup>113</sup>

Im Falle einer Überzahlung hat der Leistungsträger im Falle des beendeten Leistungsbezuges bei Vorliegen der Voraussetzungen der §§ 45, 48 i.V.m. § 50 SGB X die Möglichkeit der Rückforderung bzw. bei laufendem Leistungsbezug der Verrechnung mit den laufenden Leistungen gem. § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II (vgl. V.).

Ebenso wie bei den Unterkunftskosten sind aus der Kostenabrechnung solche Rechnungsposten abzuziehen, die bereits von der Regelleistung gedeckt sind. Hierbei handelt es sich maßgeblich um Kosten für Warmwasserbereitung und Haushaltsenergie. Die Herausrechnung erfolgt wie oben bereits erläutert (hierzu vgl. auch XIV.).

---

<sup>111</sup> LSG HE v. 21.03.2006, L 9 AS 124/05 ER.

<sup>112</sup> LSG HE v. 05.09.2007 –L 6 AS 145/07 ER-, LSG HE v. 21.03.2006, L 9 AS 124/05 ER; Berlitz in: LPK-SGB II, 1. Auflage 2005, §22 Rn. 50.

<sup>113</sup> BSG v. 22.03.2010 – B 4 AS 62/09 R.

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

### III.2.1 Laufende Heizkostenabrechnung

Im Regelfall haben die Leistungsberechtigten monatliche Abschläge an den Energieversorger oder Vermieter zu leisten, für die sodann der Leistungsträger leistungspflichtig wird. Unter die tatsächlichen Aufwendungen im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II fallen die Vorauszahlungen damit auch während der Monate, in denen eine Beheizung der Unterkunft tatsächlich nicht erforderlich ist.<sup>114</sup>

### III.2.2 Einmalleistungen

Soweit der Energiebedarf durch Heizstoffe gedeckt wird, bei denen eine Einmallieferung notwendig ist, werden vom Leistungsträger die Kosten für die Einmalleistung übernommen.<sup>115</sup> Eine solche Einmalleistung kann z.B. bei der Lieferung von Heizöl, Kohle oder Holz erforderlich werden.

Zu beachten ist jedoch, dass aktuell ein notwendiger Bedarf bestehen muss. Wurde das Heizmaterial bereits vor dem aktuellen Bewilligungszeitraum beschafft, wird dem Leistungsberechtigten hier keine Art Aufwendungsersatz gewährt.<sup>116</sup> Soweit für den Kauf noch Ratenzahlungen zu leisten sind, kommt allenfalls eine Schuldenübernahme nach § 22 Abs. 5 SGB II in Betracht. Ein Anspruch entsteht erst, wenn das vorhandene Material verbraucht ist.

Die Höhe der zu übernehmenden Kosten richtet sich nach dem voraussichtlichen Bedarf während des Bewilligungszeitraums. Eine mehrmonatige Bevorratung mit Heizmaterial ist auch nicht systemwidrig, was sich mittelbar aus § 41 Abs. 1 S. 4 und 5 SGB II ergibt. Denn die Bewilligungen sollen für sechs bzw. bis zu zwölf Monate erteilt werden. Es besteht allerdings kein Anspruch bei Beschaffung vor Entstehen des Leistungsanspruches.<sup>117</sup>

---

<sup>114</sup> BSG v. 16.05.2007- B 7b AS 40/06 R.

<sup>115</sup> BSG v. 07.11.2006 - B 7b 40/06 R.

<sup>116</sup> BSG v. 07.11.2006, B 7b 40/06 R; BSG v. 16.05.2007, B 11b AS 39/06 R.

<sup>117</sup> BSG v. 16.05.2007, B 11b AS 40/06 R.

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

### III.3 Angemessenheit der Heizkosten

Auf die allgemeinen Ausführungen zu III.1 wird hingewiesen.

Ebenso wie die Unterkunftskosten werden Heizkosten nur in angemessener Höhe übernommen. Die im Einzelfall orientierte Angemessenheitsprüfung der Heizkosten hat grundsätzlich getrennt von der Angemessenheit der Unterkunftskosten zu erfolgen.<sup>118</sup> Für die vom Energieversorger festgesetzten Vorauszahlungen gilt zunächst die Vermutung der Angemessenheit, soweit nicht konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches und damit unangemessenes Heizverhalten<sup>119</sup> oder für die Unrichtigkeit der Veranschlagungen (zu hoch oder zu niedrig) vorliegen. Anhaltspunkte dafür, dass die Heizkosten unangemessen hoch sind, können sich insbesondere daraus ergeben, dass die tatsächlich anfallenden Kosten die durchschnittlich aufgewandten Kosten aller Verbraucher für eine Wohnung der den abstrakten Angemessenheitskriterien entsprechenden Größe signifikant überschreiten. Zur Bestimmung eines Grenzwertes ist es dazu möglich einen kommunalen Heizspiegel heranzuziehen. Falls dieser auf dem Gebiet des jeweiligen Trägers nicht vorhanden ist, kann auf den „Bundesweiten Heizspiegel“ ([www.heizspiegel.de](http://www.heizspiegel.de)) zurückgegriffen werden.<sup>120</sup>

Die Höhe der Heizkosten ist von zahlreichen Faktoren abhängig. Relevant werden bei der Prüfung der Angemessenheit beispielsweise:

- Bauzustand der Wohnung,
- Lage der Wohnung im Haus (z.B. Anzahl der Außenwände),
- Geschosshöhe,
- Wärmeisolierung des Gebäudes und der Fenster,
- Wirkungsgrad und Wartungszustand der Heizungsanlage,
- Meteorologische Daten (Zahl der Heiztage, absolute Außentemperaturen),

---

<sup>118</sup> BSG v. 02.07.2009 – B 14 AS 36/08 R; BSG v. 20.08.2009 – B 14 AS 41/08 R; BSG v. 22.09.09 – B 4 AS 08/09 R

<sup>119</sup> LSG HE v. 21.03.2006, L 9 AS 124/05; LSG NW v. 28.09.2005, L 19 B 68/05 AS ER; LSG NW v. 07.01.2009 – L 12 AS 38/07: ebenso für Vermieter-Abschlagszahlungen

<sup>120</sup> BSG v. 02.07.09 – B 14 AS 33/08 R; BSG v. 02.07.09 – B 14 AS 36/08 R; BSG v. 20.08.09 – B 14 AS 41/08 R; BSG v. 22.09.09 – B 4 AS 70/08 R

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

- ggf. erhöhter Heizbedarf für bestimmte Personengruppen (Alter, Behinderung, Kleinkinder),
- im Vergleich mit Verbrauchsdaten von erwerbstätigen Personen ist ggf. der längere Wohnungsaufenthalt von Leistungsempfängern (tagsüber) zu beachten.

Quadratmeterbezogene Richtwerte können daher nur einen Anhaltspunkt für die Angemessenheit der Heizkosten bilden, die nach Maßgabe des Einzelfalles anzupassen sind.<sup>121</sup> Zusätzlich kann auch auf aussagekräftige Anhaltspunkte wie z.B. Angaben aus vergleichbaren Wohngeldfällen zurückgegriffen werden.

Zur Vereinfachung und Verkürzung der Angemessenheitsprüfung kann der Leistungsträger eine abstrakte Nichtprüfungsgrenze (s.o.) festlegen, die sich aus seinen eigenen Erfahrungswerten bilden lässt. Hiernach kann ein durchschnittlicher Verbrauch für spezielle Fallgruppen erfasst werden, bei dessen Nichtüberschreitung, keine konkrete Angemessenheitsprüfung erfolgen muss.

Bei überhöhten Heizkosten in einer flächenmäßig angemessenen Wohnung, die nicht auf einem schlechten baulichen Zustand beruhen, kann nach einer Entscheidung des Bayerischen LSG von einem äußerst unwirtschaftlichen Verhalten des Leistungsempfängers ausgegangen werden<sup>122</sup>.

Bislang ist von der höchstrichterlichen Rechtsprechung noch keine Berücksichtigung energetischer Sanierungsmaßnahmen bei Bemessung des Richtwertes (vgl. III.3.1) vorgenommen worden. Die Arbeitshilfe enthält daher insoweit noch keine weiter gehenden Ausführungen.

Greift für die Unterkunftskosten die Bestandsschutzregelung des § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II, so hat der Leistungsträger, um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, auch die

---

<sup>121</sup> Berlitz in: LPK SGB II, 1. Auflage 2005, § 22 Rn. 50.

<sup>122</sup> LSG BY v. 12.12.2007 – L 7 B 886/07 AS ER.

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

tatsächlichen Kosten der Heizung zu gewähren, es sei denn, es liegt unwirtschaftliches Heizverhalten vor.<sup>123</sup>

### III.4 Reaktion bei unangemessenen Heizkosten

Liegen die tatsächlichen Heizkosten über der ermittelten Angemessenheitsgrenze und ist der Mehrverbrauch auf unwirtschaftliches Heizverhalten zurückzuführen, so ist der Leistungsträger nicht zur Übernahme der unangemessenen Mehrkosten verpflichtet. Hiervon hat der Leistungsträger den Leistungsberechtigten zu unterrichten.

Dieses Schreiben enthält

- den Hinweis darauf, dass die Heizkosten über der Angemessenheitsgrenze liegen
- die konkrete Benennung der Angemessenheitsgrenze und
- die Mitteilung darüber, dass zukünftig Heizkosten nur noch bis zu der konkret bezifferten angemessenen Höhe übernommen werden.

Bei fortgesetztem unwirtschaftlichem Verhalten kommt ggf. eine Sanktionierung gem. § 31 Abs. 4 Nr. 2 SGB II in Betracht (vgl. V.3 der „Arbeitshilfe Sanktionen“). Dies wird in der Regel dann anzunehmen sein, wenn die Aufwendungen bezogen auf vergleichbare Unterkünfte unverhältnismäßig hoch sind.

Beispiel: In einem Haus werden vier vergleichbare Wohnungen mit ca. 100 Euro monatlichen Heizkosten abgerechnet; in einer fünften Wohnung entstehen demgegenüber monatlich 200 Euro Heizkosten.

Die tatsächlichen (auch unangemessenen) Heizkosten sind solange zu übernehmen, bis der Hilfebedürftige auf Grund vorherigen Hinweises des Leistungsträgers in der Lage war, die Heizkosten auf ein angemessenes Maß zu senken. Eine Kürzung setzt

---

<sup>123</sup> LSG SH v. 21.06.2007, L 6 AS 6/07; SG Detmold v. 27.06.2005 – S 13 AS 20/05, LSG NRW v. 07.01..2009 – L 12 AS 38/07.



## **Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“**

den Nachweis unwirtschaftlichen Verhaltens und die tatsächliche Möglichkeit einer Änderung des Verhaltens voraus.<sup>124</sup>

Zur Frage der Dauer der Übernahme von erhöhten Heizkosten nach Hinweiserteilung auf die Kostensenkungspflicht sind die Ausführungen des BSG in seinem Urteil vom 19.09.2008 – B 14 AS 54/07 R- zu beachten.

Danach sind die tatsächlichen Heizkosten in entsprechender Anwendung von § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II a.F. schon deshalb zu übernehmen, weil für die „Schonfrist“ von sechs Monaten auch unangemessene Kosten für eine Wohnung zu tragen sind, zu denen auch die Heizkosten gehören<sup>125</sup>.

Auf § 44 SGB X wird verwiesen.

---

<sup>124</sup> SG Dortmund v. 19.11.2007 – S 32 AS 114/07.

<sup>125</sup> so auch LSG Nordrhein - Westfalen v. 07.01.2009 – L 12 AS 38/07, nicht rechtskräftig, Revision nicht zugelassen.

**Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“**

Lfd. Nr.	Thema	Rechtsgrundlage
IV.	Leistungen nach nicht erforderlichem Umzug	§ 22 Abs. 1 S. 2 SGB II

Erhöhen sich die tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung nach einem Umzug, der im Sinne des § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II nicht erforderlich war, so sind die Leistungen weiterhin nur bis zur Höhe der bis zum Umzug zu tragenden Aufwendungen zu erbringen. Dies gilt zeitlich unbegrenzt und für Miete sowie Neben- und Heizkosten.

Zweck der Regelung ist es, einer Kostensteigerung durch Ausschöpfung der jeweiligen örtlichen Angemessenheitsgrenzen entgegenzuwirken.<sup>126</sup> Bei einem Umzug in eine unangemessen teurere Unterkunft sind ohnehin nur die angemessenen Unterkunftskosten zu übernehmen<sup>127</sup>.

Ob ein Umzug erforderlich ist, richtet sich nach einem objektiven Maßstab. Zum Begriff der Erforderlichkeit eines Umzugs wird auf die Ausführungen unter VII.2 verwiesen.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Regelung des § 22 Abs. 2 SGB II der Regelung des § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II vorgeht, so dass keine Deckelung vorgenommen werden darf, wenn zuvor die Zusicherung zur Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung erteilt worden ist.

Erfolgt ein Auszug aus der unangemessenen Unterkunft, ist die Prüfung der Angemessenheit vor einem weiteren Umzug bezogen auf die vorherige Wohnung erneut vorzunehmen. Als Maßstab für die Angemessenheit ist daher weiterhin die vorherige angemessene Wohnung zu Grunde zu legen.

---

<sup>126</sup> BT-Dr. 16/1410, 23.

<sup>127</sup> Berlit in LPK-SGB II, § 22 RdNr. 44

**Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“**

Lfd. Nr.	Thema	Rechtsgrundlage
V.	Rückzahlungen und Guthaben	§ 22 Abs. 1 S. 4 SGB II

Nach dem § 22 Abs. 1 S. 4 SGB II mindern Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen.

Sinn und Zweck der Vorschrift ist es, die Anrechnung der Rückzahlungen und Guthaben über § 11 SGB II zu vermeiden. Denn würden die Beträge als Einnahmen nach § 11 SGB II berücksichtigt, müssten sie primär auf Leistungen der BA angerechnet werden, obwohl die überzahlten Beträge von den kommunalen Trägern zuvor erbracht worden sind.<sup>128</sup>

Bei der Aufhebung und Rückforderung von Leistungsbewilligungen ist das Vorliegen der Voraussetzungen der §§ 45, 48 SGB X im Einzelnen sorgfältig zu prüfen.

Es sind somit nur solche Rückzahlungen und Guthaben erfasst, die dem Bereich der Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind. Dies sind insbesondere Positionen, die sich nach Abrechnung bei Heizkosten- und Betriebskostenvorauszahlungen ergeben. Dabei sind die Anteile für Heizkosten bzw. Betriebskosten jeweils getrennt zu ermitteln.

Nicht erfasst sind damit:

- Rückzahlungen von Mietkautionen,
- Anteile, die nach § 22 Abs. 1 S. 4 SGB II auf die Haushaltsenergie entfallen,
- Anteile, die andere Regelbedarfe betreffen und bereits aus den Unterkunfts- und Heizkosten herausgerechnet werden mussten (siehe oben II.2.3),
- Anteile, welche zwar zu den Kosten der Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die jedoch infolge von Sanktionen oder aufgrund von Unangemessenheit der Unterkunfts- und Heizkosten nicht bzw. nur teilweise gewährt wurden.

---

<sup>128</sup> BT-Drs. 16/1696.

## **Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“**

Die den Bedarf mindernde Anrechnung erfolgt erst auf die Aufwendungen, die einen Monat nach der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehen. Übersteigen die Rückzahlungen oder Guthaben die üblichen Aufwendungen, so kann der überschüssige Teil mit den Aufwendungen in den Folgemonaten verrechnet werden. Darüber hinaus können die Aufwendungen unabhängig von der Art der Aufwendungen, für die die Rückzahlung oder die Gutschrift erfolgt ist, gemindert werden.

- Beispiel<sup>129</sup>: Eine Heizkostenrückzahlung eines Energieversorgungsunternehmens kann auch die dem Vermieter geschuldete Kaltmiete mindern.

Der Rückzahlungsbetrag ist von den Gesamtkosten der KdU abzusetzen und nur insoweit anzurechnen, als die danach verbleibenden Aufwendungen den in der Leistungsbewilligung festgelegten Bedarf unterschreiten<sup>130</sup>.

---

<sup>129</sup> aus: Berlit in LPK-SGB II, § 22 Rn. 52.

<sup>130</sup> LSG NRW v. 01.12.2009 – L 1 AS 64/09.

**Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“**

Lfd. Nr.	Thema	Rechtsgrundlage
VI.	<b>Sonderfall: Eigentumswohnung / Eigenheim</b>	<b>§ 22 Abs. 1 SGB II</b>

<b>VI.1 Allgemeines</b>
-------------------------

Bei erwerbsfähigen Hilfebedürftigen, die ein selbst genutztes Hausgrundstück (Eigenheim) oder eine selbst genutzte Eigentumswohnung bewohnen, ergeben sich Besonderheiten bei der Ermittlung der Kosten für Unterkunft und Heizung.

Im Gegensatz zur Regelung des § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II ist Zweck der Regelung nicht der Schutz der Immobilie als Vermögensgegenstand, sondern allein der Schutz der Wohnung im Sinne der Erfüllung des Grundbedürfnisses Wohnen und als räumlicher Lebensmittelpunkt.<sup>131</sup>

Bei der Art der Unterkunftskosten ergeben sich Besonderheiten, da keine Aufwendungen für einen Mietzins, sondern im Einzelfall an das Grundeigentum anknüpfende Kosten entstehen.

Zu beachten ist der Grundsatz, dass im Rahmen der Angemessenheitsprüfung bei § 22 Abs. 1 SGB II keine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern erfolgen darf.<sup>132</sup> Die Angemessenheit der Unterkunftskosten ist für Mieter und Hauseigentümer nach einheitlichen Kriterien zu beurteilen<sup>133</sup>. Die Angemessenheit einer Eigentumswohnung oder eines Hausgrundstücks i.S.d. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II indiziert nicht die Angemessenheit der Unterkunftskosten nach § 22 SGB II.<sup>134</sup> Die Aufwendungen sind auch bei Eigenheimen oder Eigentumswohnungen angemessen, wenn das Objekt nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnungsstandard aufweist.<sup>135</sup> Bei

<sup>131</sup> BSG v. 07.11.2006, B 7b AS 2/05; BSG v. 02.07.2009, B 14 AS 33/08 R

<sup>132</sup> BSG v. 07.11.2006, B 7b AS 2/05; BSG v. 02.07.09 – B 14 AS 32/07 R

<sup>133</sup> BSG v. 19.09.2008 – B 14 AS 54/07 R; BSG v. 22.09.09 – B 4 AS 70/08 R

<sup>134</sup> BSG v. 02.07.2009 - B 14 AS 33/08 R; BSG v. 02.07.09 – B 14 AS 32/07 R

<sup>135</sup> BSG v. 15.04.08 – B 14/7b AS 34/06 R; BSG v. 22.09.09 – B 4 AS 70/08 R

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

der Leistungsgewährung ist daher immer zu beachten, dass Leistungen nach dem SGB II nicht zur Vermögensbildung der Hilfesuchenden beitragen dürfen.

Das BSG hat in seiner Rechtsprechung<sup>136</sup> die Auffassung aufgegeben, dass Tilgungsleistungen ausnahmslos nicht als Zuschuss gewährt werden könnten. Der Grundsatz, dass die Übernahme von Tilgungsleistungen als Kosten der Unterkunft nicht in Betracht kommt, weil das Arbeitslosengeld II nicht dazu dienen könne, Vermögensaufbau zu betreiben, ist dahin gehend einzuschränken, dass der Grundsicherungsträger im Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz auch bei einem Eigentümer von selbst genutztem Wohneigentum von angemessener Größe<sup>137</sup> die Kosten zu übernehmen hat, die er unter vergleichbaren Voraussetzungen für eine angemessene Mietwohnung tragen würde<sup>138</sup>. Es könne davon ausgegangen werden, dass bei einer relativ geringen Belastung durch Darlehenszinsen und einer vergleichsweise hohen Tilgungslast das selbst genutzte Wohneigentum bereits weitgehend finanziert ist und es deshalb nicht um den Aufbau, sondern um den Erhalt bereits bestehender Vermögenswerte geht.

Tilgungsleistungen sind nach dieser aktuellen Rechtsprechung des BSG unter folgenden Voraussetzungen zu übernehmen:

- wenn es sich um angemessenes Wohneigentum i.S.d. § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II handelt,
- wenn alle Möglichkeiten zur Aussetzung oder Verminderung der Tilgungsleistung (Tilgungsaussetzung, -herabsetzung oder -streckung) ausgeschöpft sind, d.h. Unvermeidbarkeit der Tilgungsleistungen zur Erhaltung des Wohneigentums<sup>139</sup>,

---

<sup>136</sup> BSG v. 18.06.2008 – B 14/11b AS 67/06 R.

<sup>137</sup> BSG v. 02.07.2009 – B 14 AS 33/08 R – zur evtl. Berücksichtigung einer vorliegenden Schwerbehinderung

<sup>138</sup> BSG v. 22.09.2009 – B 4 AS 70/08 R zur Bekräftigung, dass auf die nach der Produkttheorie zu ermittelnden angemessenen Kosten einer entsprechenden Mietwohnung abzustellen ist.

<sup>139</sup> so zu Eigentumswohnungen: LSG NRW v. 03.07.2009 – L 12 B 42/09 AS ER.

## **Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“**

- maximal in Höhe der Differenz zwischen den Kosten einer angemessenen Mietwohnung und der Summe der sonstigen nachstehend aufgeführten Kosten des Wohneigentums<sup>140</sup>.

Das Bayerische LSG hat zu der Frage, ab wann von einer weitestgehenden Finanzierung/Abzahlung des selbst genutzten Wohneigentumes ausgegangen werden kann, entschieden, dass eine Übernahme von Tilgungsleistungen nur im Ausnahmefall möglich sei<sup>141</sup>.

Wenn trotz zuschussweise bewilligter Tilgungsleistungen unter den o.a. Voraussetzungen noch ein ungedeckter Tilgungsbetrag verbleibt, kann dieser ggf. als Darlehen übernommen werden<sup>142</sup>.

Soweit sich aus den folgenden Ausführungen keine Abweichungen ergeben, gelten für die Feststellungen der angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung die Ziffern II. – V. entsprechend.

### **VI.2 Unterkunftskosten**

Anstatt eines Mietzinses ergeben sich die Kosten der Unterkunft aus den mit dem Wohneigentum unmittelbar verbundenen Belastungen. Einen Überblick über die zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten bietet § 7 Abs. 2 der VO zu § 82 SGB XII in entsprechender Anwendung. Es sind jedoch nur die Aufwendungen für den zur Eigennutzung bestimmten Teil des Eigentums berücksichtigungsfähig.

Ausgaben für Einliegerwohnungen, Zweitwohnungen oder gewerblich genutzte Räume sind ohne Belang.

---

<sup>140</sup> BSG v. 02.07.2009 – B 14 AS 32/07 R-: Finanzierungskosten eines Eigenheimes sind nur in Höhe der Kosten einer angemessenen Mietwohnung zu übernehmen.

<sup>141</sup> Bay. LSG v. 10.10.2008 – L 16 B 449/08 AS ER.

<sup>142</sup> BSG v. 18.06.2008 - B 14/11b AS 67/06 R RdNr. 28, letzter Satz.

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

Als Unterkunftskosten können beispielsweise übernommen werden:

- Schuldzinsen für Hypotheken / Finanzierungskredite in angemessenem Umfang<sup>143</sup> (bei der Angemessenheitsprüfung hat der Leistungsträger folgende Faktoren zu berücksichtigen:
  - die voraussichtliche Dauer des Leistungsbezugs,
  - die Dauer der Restfinanzierung,
  - den Zeitraum zwischen Eigentumserwerb und Hilfebedürftigkeit,
  - tatsächliche Verhältnisse bei Abschluss des Kreditvertrages,
  - baulicher Zustand der Immobilie / zukünftige Kostenprognose),
- Grundsteuern,
- sonstige öffentliche Abgaben,
- Versicherungsbeiträge,
- sonstige notwendige Ausgaben zur Bewirtschaftung des Haus und Grundbesitzes,
- Erhaltungsaufwendungen<sup>144</sup> für Instandhaltung und Instandsetzung (beispielsweise Wechsel eines defekten Ölbrenners), soweit diese keine den Wert steigernden Erneuerungsmaßnahmen sind<sup>145</sup> (keine Vermögensbildung) und durch ihn voraussichtlich dauerhaft die gesamten zu berücksichtigenden tatsächlichen Unterkunftskosten die Angemessenheitsgrenze nicht übersteigen<sup>146</sup>, nur bei tatsächlich nachgewiesenen Aufwendungen (keine Erhaltungsaufwandspauschale<sup>147</sup>),
- sonstige Betriebskosten wie bei Mietwohnungen (s.o.),

---

<sup>143</sup> BSG v. 07.11.2006, B 7b AS 8/06 R; BSG v. 18.02.2010 – B 14 AS 74/08 R: auch zur möglichen Reduzierung der Schuldzinsen durch Eigenheimzulage (bislang nur Terminbericht)

<sup>144</sup> VG Leipzig v. 15.11.2005 – S 9 AS 855/05 ER; LSG Potsdam v. 09.05.2006 – L 10 AS 102/06.

<sup>145</sup> LSG NI- HB v. 31.03.2006 – L 7 AS 343/05 ER.

<sup>146</sup> LSG HE v. 05.02.2007 – L 9 AS 254/06 ER.

<sup>147</sup> BSG v. 03.03.2009 – B 4 AS 38/08 R-.; LSG R-P v. 23.07.09 – L 5 AS 111/09: dies gilt nicht, wenn der erwerbsfähige Hilfebedürftige der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber zur Zahlung dieser Pauschale verpflichtet ist



## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

- im Falle von Wohnungseigentum auch das monatliche Hausgeld<sup>148</sup> inklusive einer beschlossenen Instandhaltungsrücklage<sup>149</sup>,
- Tilgungsleistungen bei angemessenem Wohnraum in der Höhe, die auch bei einer vergleichbaren angemessenen Mietwohnung zu übernehmen wäre, bei Vorliegen der oben (VI.1) näher bezeichneten Voraussetzungen.

### Nicht zu den Unterkunftskosten gehören folgende Aufwendungen:

- Leibrentenleistungen für den Erhalt der Unterkunft<sup>150</sup>,
- Beiträge zu Lebensversicherung für die Finanzierung eines Immobilienenerwerbs<sup>151</sup>,
- Anschlussbeiträge für Wasser, Abwasser und Straßen,
- Ausgaben für Verbesserungen des Wohnkomforts,
- Tilgungsbeiträge für ein Darlehen, das zum Erwerb oder Bau einer nicht angemessenen Immobilie (= Vermögen) aufgenommen wurde (möglich ist jedoch die Gewährung eines zinsfreien Darlehens gem. § 22 Abs. 5 SGB II<sup>152</sup>), da ein Vermögensaufbau der Leistungsberechtigten nicht mit dem Zweck der steuerfinanzierten Leistung der Grundversicherung vereinbar ist<sup>153</sup>, soweit die Kosten die Aufwendungen einer vergleichbaren angemessenen Mietwohnung übersteigen<sup>154</sup> (vgl. hierzu auch Voraussetzungen unter VI.1).

Bei einem selbst genutzten Hausgrundstück kommt die Übernahme von Schulden nach § 22 Abs. 5 SGB II nur für fällig gewordene Tilgungsleistungen für ein Darlehen, das zum Erwerb des Grundstücks aufgenommen worden ist, in Betracht. Vorausset-

---

<sup>148</sup> LSG BW v. 26.01.2007 – L 12 AS 3932/06.

<sup>149</sup> LSG BW v. 26.01.2007 – L 12 AS 3932/06.

<sup>150</sup> LSG NW v. 20.02.2008 – L 12 AS 20/07 mit weiteren Nachweisen

<sup>151</sup> BSG v. 07.11.2006, B 7b AS 8/06 R.

<sup>152</sup> LSG NW v. 16.10.2006 – L 20 AS 39/06; Berlitz in LPK-SGB II, § 22, Rn. 115

<sup>153</sup> LSG BW v. 27.04.2007 – L 8 AS 1503/07 ER.

<sup>154</sup> BSG v. 18.06.2008 – B 14/11b AS 67/06 R.

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

zung für eine Schuldenübernahme ist ferner, dass der Leistungsempfänger nach einer Überbrückungszeit zur weiteren Rückzahlung des Darlehens in der Lage ist<sup>155</sup>.

### VI.3 Heizkosten

Für die Heizkosten gelten die vorstehenden Ausführungen zur Mietwohnung entsprechend.

Heizkosten werden nur bis zu der Höhe übernommen, wie sie bei der Beheizung einer der Wohnfläche nach angemessenen Mietwohnung anfallen würden. Dabei ist nach aktueller Rechtsprechung ggf. die gesetzliche „Schonfrist“ von 6 Monaten zu beachten, zu denen auch die Heizkosten gehören<sup>156</sup>. Dabei wird es darauf ankommen, ob bereits eine Zwischenablesung erfolgt ist oder ob die erst später ergehende Jahresrechnung zu berücksichtigen ist.

Da die Quadratmeterzahl zwischen dem nach § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II vermögensrechtlich geschützten Eigenheim und einer nach § 22 Abs. 1 SGB II angemessenen Unterkunft auseinander fallen können, entstehen im Einzelfall Finanzierungslücken. Diese Fehlbeträge sind aber nicht generell durch eine Aufstockung der Heizkosten vom Leistungsträger auszugleichen. Denn dies würde wiederum zu einer unzulässigen Besserstellung von Wohnungseigentümern gegenüber Mietern führen.

Aus der Angemessenheit der Hauses i.S.d. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II kann nicht der Schluss gezogen werden, dass auch die tatsächlich anfallenden Heizkosten zu übernehmen sind. Bei der Angemessenheitsprüfung im Rahmen des § 22 SGB II sind daher die für Mietwohnungen geltenden Wohnflächengrenzen maßgebend. Entscheidend sind die Umstände des Einzelfalles<sup>157</sup>.

Eine Leistungsgewährung kann ausnahmsweise in Betracht kommen, wenn ohne eine Grundbeheizung Gebäudeschäden drohen würden.

---

<sup>155</sup> OVG Bremen v. 20.05.2008 – OVG S2 B 203/08.

<sup>156</sup> BSG, 19.09.2008 – B 14 AS 54/07 R.

<sup>157</sup> BSG v. 19.09.2008 – B 14 AS 54/07 R-, Ausführungen auch zum Kostensenkungsverfahren

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

Lfd. Nr.	Thema	Rechtsgrundlage
VII.	Abschluss eines Neuvertrages / Zusicherungen	§ 22 Abs. 2 und 2a SGB II

### VII.1 Allgemeines zu Zusicherungen

Im Rahmen der Absätze 2, 2a und 3 können bzw. müssen von dem jeweiligen kommunalen Träger Zusicherungen erteilt werden. Bei den Zusicherungen handelt es sich um Verwaltungsakte gem. §§ 31, 34 SGB X.

Für die Erteilung der Zusicherung ist der bisherige örtliche kommunale Träger zuständig. Ausschließlich im Falle der Mietkaution liegt die Zuständigkeit bei dem zukünftigen örtlichen kommunalen Träger.

Welche Relevanz die jeweilig erteilte Zusicherung bzw. welche Konsequenz ihr Fehlen hat, ist unterschiedlich und wird jeweils unter dem entsprechenden Absatz dargestellt.

### VII.2 Umzug eines Hilfeberechtigten über 25 Jahren

#### § 22 Abs. 2 SGB II

Bevor der über 25-jährige Hilfeberechtigte einen Mietvertrag über ein neues Wohnobjekt abschließt, soll er die Zusicherung seines bisher örtlich zuständigen kommunalen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Das Zusicherungserfordernis des § 22 Abs. 2 SGB II hat allein eine Aufklärungs- und Warnfunktion. Dem Hilfebedürftigen wird Klarheit über die Angemessenheit der Aufwendungen für die neue Unterkunft verschafft. Streitigkeiten über die Angemessenheit werden vorgebeugt.

Das Fehlen einer Zusicherung vor Vertragsschluss berührt die sich materiell aus § 22 Abs. 1 SGB II ergebenden Ansprüche auf Übernahme der Unterkunfts- und Heizkos-

## **Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“**

ten nach dem Umzug nicht.<sup>158</sup> Dies ergibt sich aus dem Gesetzeswortlaut des § 22 Abs. 2 S. 1 SGB II, wonach der Hilfebedürftige eine Zusicherung lediglich einholen „soll“.

Somit stellt eine vorherige Zusicherung keine Anspruchsvoraussetzung dar. Eine Kostenübernahme kommt auch dann in Betracht, wenn der Hilfebedürftige nicht zuvor die Zusicherung des kommunalen Trägers einholt.<sup>159</sup>

Konsequenz einer unterbliebenen Einholung einer Zusicherung ist allein, dass in Umzugsfällen kein befristeter Bestandsschutz nach § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II gewährt wird<sup>160</sup>.

### **Der Leistungsträger des Wegzugsortes hat den Leistungsträger des Zuzugsortes am Verfahren zu beteiligen.**

Allerdings bindet die Zusicherung den Leistungsträger am Zuzugsort auch, wenn

- dieser im Innenverhältnis der Erteilung der Zusicherung widersprochen hat (Beteiligungs- und kein Einvernehmungserfordernis) oder
- dessen Beteiligung nicht (ordnungsgemäß) erfolgt ist (folgt aus einem Umkehrschluss aus § 40 Abs. 3 Nr. 4 SGB X bzw. § 41 Abs. 1 Nr. 5 SGB X).

Gegenstand der Zusicherung des § 22 Abs. 2 SGB II ist die Übernahme der Unterkunftskosten für eine konkrete Unterkunft in konkreter Höhe. Der Hilfebedürftige hat keinen Anspruch auf eine pauschale Zusicherung für den Umzug in eine beliebige Unterkunft mit angemessenen Kosten.

---

<sup>158</sup> BSG v. 07.11.2006 , B 7b AS 10/06 R.

<sup>159</sup> Lang in: Eicher/Spellbrink, SGG, § 22 NdNr. 66.

<sup>160</sup> LSG Baden-Württemberg v. 17.07.2008 – L 7 AS 1300/08-: Ein „Deckelung“ der KdU auf den bisherigen Betrag darf nur bei einem Umzug innerhalb des für die Bestimmung der Angemessenheit maßgeblichen örtlichen Bereiches erfolgen.

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

Der kommunale Träger ist zur Erklärung der Zusicherung gem. § 22 Abs. 2 SGB II verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II angemessen (hierzu siehe II.3) sind<sup>161</sup>.

**Ein Umzug ist erforderlich, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt, von dem sich auch ein Nichtleistungsempfänger leiten lassen würde.**<sup>162</sup> Die „Erforderlichkeit“ im Sinne des § 22 Abs. 2 SGB II entspricht dem Kriterium der „Notwendigkeit“ im Sinne des § 22 Abs. 3 SGB II<sup>163</sup>.

Als erforderlich ist ein Umzug beispielsweise anzusehen

- wenn dieser durch den kommunalen Träger veranlasst wurde<sup>164</sup>,
- wegen der Annahme einer konkret benannten Arbeitsstelle an einem anderen Ort<sup>165</sup> unter Berücksichtigung der noch zumutbaren Pendelzeiten bis 2,5 Stunden täglich bei Vollzeit (nicht jedoch schon bei vager Aussicht auf Verbesserung der Arbeitsmarktposition),
- bei unzureichender Deckung des Unterkunftsbedarfes<sup>166</sup> (beispielsweise bei unzureichenden sanitären Verhältnissen für die Versorgung eines Kleinkindes<sup>167</sup>, bei Familienzuwachs),
- bei ungünstiger Wohnflächenaufteilung und bevorstehender Geburt eines Kindes<sup>168</sup>,
- bei baulichen Mängeln<sup>169</sup> nach erfolgloser Ausschöpfung der Selbsthilfeverpflichtung (siehe hierzu unter II.3.2.2; beispielsweise bei Feuchtigkeit, starkem Schimmelbefall<sup>170</sup>),

---

<sup>161</sup> zu bereits absehbarer zukünftiger Unangemessenheit bei Stattmietverträgen vgl. Ausführungen zu II.3.1. Eine Zusicherung kommt dann nicht in Betracht.

<sup>162</sup> SG Lüneburg v. 19.08.2005 – S 24 AS 472/05 ER.

<sup>163</sup> zu den Konsequenzen eines nicht genehmigten Umzuges auf die Umzugskosten vgl. BSG v. 06.05.2010 – B 14 AS 7/09 R.

<sup>164</sup> LSG BB v. 24.04.2006 – L 25 B 119/06 AS ER.

<sup>165</sup> SG Frankfurt/M. v. 18.01.2006 – S 48 AS 20/06 ER.

<sup>166</sup> LSG BW v. 10.01.2007 – L 13 AS 6057/06 Er-B.

<sup>167</sup> OVG NI v. 10.02.1987 – 4 B 283/86.

<sup>168</sup> LSG BB v. 15.12.2006 – L 5 B 1147/06 AS ER.

<sup>169</sup> LSG RP v. 30.06.2006 L 3 ER 120/06 AS (fehlende Toilette).

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

- aus gesundheitlichen Gründen (beispielsweise Belastung durch die Ofenheizung<sup>171</sup>, Eintritt einer Behinderung),
- bei sonstigen dringenden persönlichen und sozialen Gründen (beispielsweise bei Störung des Vertrauensverhältnisses in einer Wohngemeinschaft<sup>172</sup> (bspw. dauerhafte Auseinandersetzungen über die entstehenden Nebenkosten), zur Herstellung einer ehelichen oder nichtehelichen Lebensgemeinschaft, zur persönlichen Pflege eines nahen Angehörigen<sup>173</sup>, bei Trennung/Scheidung, bei Bedrohung durch den Partner, Ex-Partner oder andere Personen<sup>174</sup>, bei durch besondere medizinische Behandlung gebotener Ortsgebundenheit<sup>175</sup>),

Beispiel<sup>176</sup>: Der Auszug einer 30-jährigen Frau aus dem mietfreien Elternhaus wegen unterschiedlicher Kulturvorstellungen und dem Bedürfnis nach Selbständigkeit und Unabhängigkeit ist erforderlich.

- bei Vorliegen eines rechtskräftigen Räumungsurteils,
- wenn der Antragsteller nach der Eheschließung einen gemeinsamen Hausstand mit seinem Ehepartner begründen will, wie es dem Regelfall und der gesetzlichen Vorgabe des § 1353 BGB entspricht<sup>177</sup>.

Die Anmietung eines Gaststättenzimmers durch einen seit längerem Obdachlosen ist kein Umzug i.S.d. § 22 Abs. 2 SGB II, so dass die Einholung einer Zusicherung des Leistungsträgers zu den Aufwendungen nicht erforderlich ist<sup>178</sup>

---

<sup>170</sup> LSG Sachsen v. 16.04.2008 – L 3 B 136/08 AS-ER: Der Hilfebedürftige hat die Erfolglosigkeit der Inanspruchnahme zumutbarer Beseitigungsmöglichkeiten glaubhaft zu machen.

<sup>171</sup> SG Berlin v. 04.11.2005 – S 37 AS 10013/05 ER.

<sup>172</sup> SG Lüneburg v. 19.08.2005 – S 24 AS 472/05 ER.

<sup>173</sup> SG Berlin v. 06.09.2005, S 37 AS 8025/05 ER.

<sup>174</sup> SG Berlin v. 26.04.2005 – S 37 AS 801/05 ER; OVG HB v. 24.11.08 – S2 B 558/08 u. S2 S 559/08

<sup>175</sup> SG Schwerin v. 01.05.2005 – S 10 ER 29/05 AS.

<sup>176</sup> SG Bremen v. 28.11.2006 – S 110 AS 10594/06 ER.

<sup>177</sup> zu Ehefrau: LSG Berlin-Brandenburg v. 05.02.2008 – L 10 B 2193/07 AS ER.

<sup>178</sup> SG Reutlingen v. 13.12.2007 – S 3 AS 3532/07, rechtskräftig, mit Ausführungen zur Höhe der Kosten

## **Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“**

Das Landessozialgericht Baden-Württemberg hat entschieden, dass eine „Deckelung“ der Kosten der Unterkunft auf den bisherigen Betrag nur bei einem Umzug innerhalb des für die Bestimmung der Angemessenheit maßgeblichen örtlichen Bereiches erfolgen dürfe. Bei einem nicht erforderlichen Umzug in den Zuständigkeitsbereich eines anderen Trägers bzw. in einen anderen Wohnortbereich greife diese Beschränkung nicht<sup>179</sup>.

Nach Ansicht des BSG findet § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II bei Umzügen, die über die Grenze des Vergleichsraumes i.S. der Rechtsprechung (hier: Umzug in ein anderes Bundesland) hinausgehen, keine Anwendung (Hinweis auf Art. 11 GG).<sup>180</sup>

Es spricht vieles dafür, dass der Anwendungsbereich von § 22 Abs. 3 SGB II auf Umzüge innerhalb des Geltungsbereiches des Gesetzes begrenzt ist. Dabei kann dahin stehen, ob ein Umzug zur Eingliederung in Arbeit erfolgt und damit notwendig i.S.d. § 22 Abs. 3 Satz 2 SGB II ist oder ob § 16 Abs. 1 Satz 2 SGB II n.F. i.V.m. § 45 SGB III als *lex specialis* zu § 22 Abs. 3 SGB II aufzufassen ist (vgl. auch VIII.3)<sup>181</sup>

<p style="text-align: center;"><b>VII.3 Umzug eines Hilfeberechtigten unter 25 Jahren</b> <b>(§ 22 Abs. 2a SGB II)</b></p>
--

Bei den Hilfebedürftigen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, besteht die Besonderheit darin, dass die Zusicherung des kommunalen Trägers grundsätzlich Anspruchsvoraussetzung für spätere Unterkunfts- und Heizkosten ist. Die Zusicherung muss zeitlich vor dem Abschluss des Neuvertrages eingeholt werden. Das Zusicherungserfordernis ist auf den Fall des Erstbezugs einer eigenen Wohnung be-

---

<sup>179</sup> LSG Baden-Württemberg v. 17.07.2008 – L 7 AS 1300/08-.

<sup>180</sup> BSG v. 01.06.2010 – B 4 AS 60/09 R.

<sup>181</sup> LSG NRW v. 30.06.2010 – L 19 AS 1006/10 B ER.

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

schränkt, da es nur in diesen Fällen zu einer Kostensteigerung wegen Gründung einer neuen Bedarfsgemeinschaft kommen kann.<sup>182</sup>

### Übergangsregelung:

§ 22 Abs. 2 a Satz 1 SGB II gilt nicht für Personen, die am 17.02.2006 nicht mehr zum Haushalt der Eltern oder eines Elternteiles gehören (§ 68 Abs. 2 SGB II).

Denn Gesetzeszweck ist es, weitere Kosten durch Neugründungen von Bedarfsgemeinschaften durch einen erstmaligen Auszug des Jugendlichen zu vermeiden.

In den folgenden Fällen ist daher eine Zusicherung nicht erforderlich:

- Umzug der gesamten Bedarfsgemeinschaft
- Auszug der Eltern, denn § 22 Abs. 2a S. 1 SGB II setzt den Umzug des Jugendlichen voraus<sup>183</sup> (ein gemeinsamer Auszug kann nicht verlangt werden); in diesem Fall auch keine analoge Anwendung des § 22 Abs. 2a S. 1 SGB II, es sei denn es liegt ein Fall von Rechtsmissbrauch vor<sup>184</sup>

In den übrigen Fällen ist die Zusicherung Voraussetzung für die spätere Übernahme von Kosten für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 SGB II. Der Hilfebedürftige hat in den Fällen des § 22 Abs. 2a S. 2 Nr. 1 – 3 SGB II einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Zusicherung:

- **Nr. 1: der Betroffene kann aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden**
  - zur Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs wird auf § 64 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 SGB III verwiesen, wonach die Interessen des Jugendlichen und die der Eltern zu berücksichtigen sind,
  - die Eltern-Kind-Beziehung muss schwer gestört sein<sup>185</sup>; die üblichen Auseinandersetzungen und Konflikte mit den Eltern genügen nicht,

---

<sup>182</sup> BT Drucks. 16/688.

<sup>183</sup> LSG NI/HB v. 30.03.2007 – L 13 AS 38/07 ER; LSG SH v. 19.03.2007 – L 11 B 13/07 AS ER.

<sup>184</sup> LSG SH v. 19.03.2007 – L 11 B 13/07 AS ER.

<sup>185</sup> Berlit in LPK-SGB II, § 22 Rn. 87.



## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

- Beispiele: gewalttätige Auseinandersetzungen, familiäre Entfremdung,
- **Nr. 2: der Bezug der Unterkunft ist zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich**
  - Aufnahme einer Arbeit, Ausbildung, Arbeitsgelegenheit,
  - zu prüfen ist, ob dem Jugendlichen unter Berücksichtigung seiner individuellen Belastungsfähigkeit ein Pendeln zwischen dem Wohnort der Eltern und der Arbeitsstätte noch zumutbar ist oder ggf. eine vorübergehende Zweitunterkunft („möbliertes Zimmer“) ausreichend ist.
- **Nr. 3: es liegt ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vor**
  - bei der Auslegung dieses unbestimmten Rechtsbegriffs muss eine Abwägung der Interessen erfolgen, die sozialgerichtlich voll überprüfbar ist,
  - der bloße Auszugswunsch des Jugendlichen und der ggf. positive pädagogische Effekt der Förderung der Selbständigkeit sind nicht zu berücksichtigen,
  - Beispiel: Wenn sich nicht unterhaltsfähige oder nicht zum Unterhalt verpflichtete Eltern gegen den Verbleib des Jugendlichen entscheiden<sup>186</sup>.

Ob ein solcher schwerwiegender Grund vorliegt, muss durch das Fallmanagement im Rahmen einer Einzelfallberatung ermittelt werden, auch um Missbrauchstatbestände auszuschließen.

Das Zusicherungserfordernis nach § 22 Abs. 2a SGB II setzt einen Leistungsanspruch oder zumindest einen Leistungsantrag voraus. Bei fehlendem Leistungsanspruch, z.B. wegen mangelnder Hilfebedürftigkeit, besteht kein Anspruch auf Erteilung einer Zusicherung.<sup>187</sup>

---

<sup>186</sup> SG Berlin v. 16.02.2006 – S 37 AS 1301/06 ER.

<sup>187</sup> LSG NI/HB v. 06.11.2007 – L 7 AS 626/07 ER.

## **Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“**

Unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 2a S. 3 SGB II ist die Einholung der Zusicherung entbehrlich, wenn

1. der Hilfebedürftige einen Anspruch auf Erteilung der Zusicherung hat (siehe oben im Fall des § 22 Abs. 2a S. 3 SGB II) und
2. es dem Hilfebedürftigen aus wichtigem Grund unzumutbar war, die Zusicherung vor dem Umzug einzuholen.

Die Einholung der Zusicherung ist dann aus wichtigem Grund unzumutbar, wenn eine Entscheidung des Leistungsträgers wegen der besonderen Dringlichkeit des Auszugs nicht rechtzeitig eingeholt werden kann.

- Beispiel: Erwiesene Bedrohung einer unter 25 Jahre alten Person durch Elternteil (Ermittlungen bei Polizei, Sozialdienst)

**Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“**

Lfd. Nr.	Thema	Rechtsgrundlage
VIII.	Leistungen anlässlich eines Wohnungswechsels	§ 22 Abs. 3 SGB II

**VIII.1 Allgemeines**

Die Übernahme von Kosten, die im Zusammenhang mit dem Wohnungswechsel entstehen (Wohnungsbeschaffungs- / Umzugskosten und Mietkaution), liegt im Ermessen des jeweiligen Leistungsträgers und setzt die Erteilung einer vorherigen Zusicherung voraus. Das Zusicherungserteilungsermessen ist jedoch gem. § 22 Abs. 3 S. 2 SGB II eingeschränkt, wenn

- der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst ist (beispielsweise wegen auswärtiger Arbeitsaufnahme<sup>188</sup>) oder
- sonst erforderlich ist (hierzu siehe oben VII.2).

Bei erforderlichen Umzügen können die o.g. Kosten also nicht versagt werden.

Dem Hilfebedürftigen ist im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II in der Regel eine freie Wohnortwahl zuzubilligen (Ausnahme: außergewöhnlich hohe Unterschiede zwischen den jeweiligen Angemessenheitsmaßstäben oder Missbrauch), die eine Prüfung der Erforderlichkeit des Umzugs jedenfalls für die Angemessenheit der Unterkunfts- und Heizungskosten anders als für die Wohnbeschaffungs- und Umzugskosten (§ 22 Abs. 3 SGB II) nicht verlangt.<sup>189</sup>

Leistungen anlässlich eines grundsätzlich erforderlichen Umzuges in eine unangemessene Wohnung können z.B. gewährt werden, wenn der Hilfebedürftige glaubhaft macht, ein geringe Differenz zwischen angemessenen und tatsächlichen Aufwen-

<sup>188</sup> SG Frankfurt v. 17.01.2006 – S 48 AS 19/06.

<sup>189</sup> BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 10/06; LSG Baden-Württemberg v. 17.07.2008 – L 7 AS 1300/08-: Bei einem nicht genehmigten Umzug in den Bereich eines anderen Leistungsträgers kommt es auf die **dort** geltenden Festlegungen der Angemessenheit an; LSG NRW v. 27.05.09 – L 19 B 99/09 AS, zur Bewilligung der Kosten für die zuvor genutzte Unterkunft bei Umzug innerhalb der Gemeinde.

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

dungen auf Dauer aus eigenen Mitteln bestreiten zu können (z.B. aus Unterhaltszahlungen, Schonvermögen o.ä.).

### VIII.2 Wohnungsbeschaffungskosten

#### § 22 Abs. 3 SGB II

Für die Zusicherung in Bezug auf die Wohnungsbeschaffungskosten ist der bisherige Träger zuständig. Der Begriff Wohnungsbeschaffungskosten ist weit auszulegen und umfasst alle Aufwendungen, die mit einem Unterkunftswechsel verbunden sind.

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

Hierzu können Kosten gehören für

- einen Makler<sup>190</sup>,
- Internetrecherchen,
- Telefonate,
- Beschaffung von Zeitungen,
- Wohnungsanzeigen,
- Wohnungsbesichtigungsfahrten,
- doppelte Mietbelastungen<sup>191</sup>,
- streitig: Anfangsrenovierung<sup>192</sup> (siehe auch unter XIII.),
- Genossenschaftsbeiträge<sup>193</sup> gegen Abtretung des Rückzahlungsanspruchs

---

<sup>190</sup> OVG NW v. 08.09.1994 – 24 E 686/94; jedoch nicht, wenn hinreichend nicht maklergebundene Wohnungen auf dem Markt erreichbar sind (Beweislast: Leistungsträger); BSG v. 18.02.2010 – B 4 AS 28/09 R (bislang nur Terminbericht) Maklerkosten bei Verkauf eines Hausgrundstücks zählen nicht zu den Wohnungsbeschaffungskosten; Zur Notwendigkeit von Maklergebühren: bejahend bei Unvermeidbarkeit vgl. LSG NRW v. 02.04.09 – L 7 B 33/09 AS ER (einstweiliger Rechtsschutz)

<sup>191</sup> SG Dresden v. 15.08.2005 – S 23 AS 692/05 ER.

<sup>192</sup> wenn anderenfalls keine den Bedarf deckende Unterkunft angemietet werden kann.

<sup>193</sup> LSG Sachsen v. 29.09.2008 – L 2 B 611/08 AS-ER.

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

- Kautionsgarantie.

Zu den Wohnungsbeschaffungskosten gehört auch die Zahlung einer Mietkaution. Für die Zusicherung der Übernahme einer Mietkaution ist der zukünftige kommunale Träger zuständig. § 22 Abs. 3 S. 3 SGB II stellt klar, dass die Mietkaution im Regelfall als Darlehen und nicht als Zuschuss bewilligt wird.

Das Mietkautionsdarlehen ist kein Darlehen im Sinne des § 23 Abs. 1 SGB II, zu dessen Tilgung eine monatliche Aufrechnung statthaft wäre. Die Rückzahlung eines Mietkautionsdarlehens kann – trotz anders lautender Regelungen in einem Darlehens- und Abtretungsvertrag nicht durch Tilgungsraten vom laufenden Arbeitslosengeld II einbehalten werden. Denn Voraussetzungen der Aufrechnung im Sinne des § 51 SGB I liegen regelmäßig nicht vor.<sup>194</sup> Aus § 22 Abs. 3 Satz 3 SGB II folgt nicht, dass ein Mietkautionsdarlehen tilgungsfrei zu gewähren ist. Die konkrete Form der Darlehensgewährung steht vielmehr im pflichtgemäßen Ermessen des Leistungsträgers<sup>195</sup>.

Mit Beendigung des Mietverhältnisses ist das Darlehen zurückzuzahlen. In der Praxis ist es empfehlenswert, den Hilfebedürftigen seine Rückzahlungsforderung (inkl. der Zinsen) gegen den Vermieter an den kommunalen Leistungsträger abtreten zu lassen (§ 398 BGB).

Zu beachten ist, dass die Zahlung einer Mietkaution vor dem Einzug zu den Wohnungsbeschaffungskosten nach § 22 Abs. 3 S. 1 und 2 SGB II gehört, für deren Übernahme eine Zusicherung erforderlich ist<sup>196</sup>. Andererseits ist die Zahlung der Mietkaution für eine bereits bezogene Wohnung kein Fall des § 22 Abs. 3 S. 1 und 2 SGB II, sondern gehört zu den Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 S. 1 und S. 2 SGB II. Sie sind auch ohne vorherige Zusicherung zu übernehmen, soweit der Um-

---

<sup>194</sup> LSG BW v. 06.09.2006 – L 13 AS 3108/06 ER.

<sup>195</sup> SG Freiburg v. 31.07.2009 – S 12 AS 2626/07, rkr.

<sup>196</sup> LSG NRW v. 03.07.2009 – L 19 B 138/09 AS ER-: kein Anspruch bei fehlendem Antrag vor Unterzeichnung des Mietvertrages.

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

zug erforderlich war.<sup>197</sup> Im letzteren Fall kann der Anspruch bei einem nicht erforderlichen Umzug aber gem. § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II beschränkt sein.

### VIII.3 Umzugskosten

#### § 22 Abs. 3 SGB II

Für die Zusicherung der Übernahme der Umzugskosten ist ebenfalls der bisherige Leistungsträger zuständig. Umzugskosten sind nunmehr in dem notwendigen Umfang den Kosten der Unterkunft zugeordnet.

Auch hier beschränkt sich der Anspruch auf die notwendigen und angemessenen Kosten. Die vom Grundsicherungsträger zu übernehmenden Umzugskosten beschränken sich auf die eigentlichen Kosten des Umzugs. Eine Kostenübernahme für die Ersatzbeschaffung von Einrichtungsgegenständen nach § 23 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 SGB II ist auf eng begrenzte Ausnahmen beschränkt.<sup>198</sup>

Es sind alle im Zusammenhang mit und wegen des Umzuges anfallenden notwendigen Kosten umfasst. Den Hilfebedürftigen trifft grundsätzlich die Verpflichtung, den Umzug selbst zu organisieren und durchzuführen, um die Kosten im Sinne des § 2 Abs. 1 SGB II zu verringern.<sup>199</sup> Denn die Leistungen des SGB II vermitteln nur Hilfe zur Selbsthilfe.

**Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit sind nur notwendige Umzugskosten zu übernehmen.**

Hierzu können gehören:

- Transportkosten: Z.B. Aufwendungen für einen erforderlichen Mietwagen (inkl. Benzin),

---

<sup>197</sup> LSG BB v. 30.11.2007 – L 32 B 1912/07 AS ER.

<sup>198</sup> BSG v. 01.07.09 – B 4 AS 77/08 R

<sup>199</sup> SG Hamburg v. 23.04.2006 – S 59 – AS 480/06 ER, so auch BSG v. 06.05.2010 – B 14 AS 7/09 R.

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

- Versicherungskosten,
- Kosten für die Anmietung von Umzugskartons und sonstiges Verpackungsmaterial,
- Kosten für Sperrmüllentsorgung, soweit nicht eine kostenlose Sperrmüllentsorgung oder die kostenlose Abholung z.B. durch gemeinnützige Einrichtungen in Betracht kommt,
- Kosten für eine Ausnahmegenehmigung für das Parken eines Umzugswagens in den Halteverbotszonen,
- die üblichen Kosten (ggf. Pauschalen) für die Versorgung mithelfender Familienangehöriger und Bekannter.<sup>200</sup>

Kann der Umzug aus besonderen Gründen (Alter, Behinderung, körperliche Konstitution) nicht selbst durchgeführt werden, kommt die Übernahme der Aufwendungen für einen gewerblich organisierten Umzug in Betracht.<sup>201</sup> Der Hilfeberechtigte hat jedoch vor dem Umzug in der Regel mindestens drei Kostenvoranschläge von verschiedenen Umzugsfirmen einzuholen. Dem wirtschaftlichsten Angebot ist der Vorzug zu geben, sofern die Leistungsinhalte vergleichbar sind.

Es spricht vieles dafür, dass der Anwendungsbereich von § 22 Abs. 3 SGB II auf Umzüge innerhalb des Geltungsbereiches des Gesetzes begrenzt ist. Dabei kann dahin stehen, ob ein Umzug zur Eingliederung in Arbeit erfolgt und damit notwendig i.S.d. § 22 Abs. 3 Satz 2 SGB II ist oder ob § 16 Abs. 1 Satz 2 SGB II n.F. i.V.m. § 45 SGB III als *lex specialis* zu § 22 Abs. 3 SGB II aufzufassen ist<sup>202</sup>.(vgl. auch VII.2).

---

<sup>200</sup> SG Dresden v. 15.08.2005 – S 23 AS 692/05 ER.

<sup>201</sup> OVG NI v. 29.05.1986 – 4 A53/82.

<sup>202</sup> LSG NRW v. 30.06.2010 – L 19 AS 1006/10 B ER.

**Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“**

Lfd. Nr.	Thema	Rechtsgrundlage
IX.	Direktzahlung an den Vermieter	§ 22 Abs. 4 SGB II

Die direkte Zahlung der Kosten für Unterkunft und Heizung an den Vermieter wegen nicht sichergestellter zweckentsprechender Verwendung ist eine Ermessensentscheidung. Eine Entscheidung zur Direktzahlung ist für den Hilfebedürftigen wegen des Eingriffs in sein Verfügungsrecht ein belastender Verwaltungsakt, vor dessen Erlass er vorher anzuhören ist. Eine Einwilligung des Hilfebedürftigen ist im Falle von angemessenen Aufwendungen nicht erforderlich.

Der Hilfebedürftige hat die Möglichkeit, gegen den Verwaltungsakt Widerspruch einzulegen. Dieser Widerspruch sowie ggf. eine spätere Klage entfaltet nach der Änderung des § 39 Nr. 1 SGB II aufschiebende Wirkung. Nach § 39 Nr. 1 SGB II a.F. hatten Widerspruch und Anfechtungsklage gegen einen Verwaltungsakt, der über Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende entscheidet, grundsätzlich keine aufschiebende Wirkung. Durch das Gesetz zur Neuausrichtung der arbeitsmarktpolitischen Instrumente vom 21.12.2008<sup>203</sup> ist § 39 Nr. 1 SGB II nunmehr dahin gefasst worden, dass Widerspruch und Anfechtungsklage gegen einen Verwaltungsakt, der Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende aufhebt, zurücknimmt, widerruft oder herabsetzt (...), keine aufschiebende Wirkung haben. Es entspricht ganz überwiegender Meinung, dass Entscheidungen der Leistungsträger, durch die nur der Auszahlungsadressat bestimmt wird, wie dies bei der Zahlung der KdU an den Vermieter gem. § 22 Abs. 4 SGB II der Fall ist, keine Leistungsregelungen darstellen<sup>204</sup>.

Eine Direktauszahlung an den Vermieter soll das Entstehen von Mietschulden verhindern und ist immer dann angebracht, wenn

- die bewilligten Leistungen für Unterkunft und Heizung in der Vergangenheit nicht für die Mietzahlungen verwendet wurden oder
- konkrete Anhaltspunkte vorliegen, nach denen eine solche Gefahr besteht.

---

<sup>203</sup> BGBl I 2917.

<sup>204</sup> LSG NRW v. 16.01.2009 – L 19 B 168/08 AS ER, rkr.



## **Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“**

Es sind im Einzelfall konkrete Hinweise für einen zweckentfremdeten Gebrauch der Mittel zu verlangen. Eine Direktzahlung soll beispielsweise in den Fällen der Trunksucht oder des unwirtschaftlichen Verhaltens erfolgen.<sup>205</sup> Auch bei Bestehen von Überziehungskrediten und sonstigen Schuldverpflichtungen sollte eine Direktzahlung vorgenommen werden, um den Zugriff Dritter zu verhindern.

Eine Direktzahlung kann auch ohne Vorliegen konkreter Hinweise auf eine Zweckentfremdung auf Wunsch des Leistungsberechtigten erfolgen.

Es sollte versucht werden, auf den Vermieter einzuwirken, Änderungen im Mietverhältnis, z.B. den Auszug des Mieters, unverzüglich mitzuteilen. Dabei sind die Grundsätze des Datenschutzes zu berücksichtigen.

Zu beachten ist jedoch, dass die Auszahlung der Geldleistung an den Dritten (Vermieter) keine Sachleistung bewirkt. Denn das privatrechtliche Mietverhältnis besteht nur zwischen dem Hilfeempfänger und dem Vermieter. Daraus folgt, dass der Vermieter nur reflexartig begünstigt wird, er aber keinen Anspruch auf eine ermessensfehlerfreie Entscheidung über eine Direktauszahlung hat. Leitet der Mieter die Leistungen für Unterkunft nicht an den Vermieter weiter, so ist der Vermieter - ebenso wie im Fall der Direktauszahlung - allein auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

Eine Erklärung des erwerbsfähigen Hilfebedürftigen zur Überweisung der KdU an seinen Vermieter ermächtigt den Leistungsträger nicht, an den Vermieter mit schuldbefreiender Wirkung Zahlungen aus der bewilligten Regelleistung in Höhe der Differenz zwischen den tatsächlichen und angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung zu leisten<sup>206</sup>.

---

<sup>205</sup> BT-Drucks. 15/1516.

<sup>206</sup> SG Leipzig v. 17.12.2008 – S 19 AS 3992/08 ER, nicht rechtskräftig.

**Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“**

Lfd. Nr.	Thema	Rechtsgrundlage
X.	<b>Übernahme von Schulden</b>	<b>§ 22 Abs. 5 SGB II</b>

Zum Zweck der Vermeidung von Wohnungslosigkeit können im Einzelfall Mietschulden oder auch Energie-/ Wasser-/ Heizkostenrückstände durch den Leistungsträger übernommen werden. Die Geldleistungen sollen als **Darlehen** erbracht werden. Hieraus folgt, dass nur in atypischen Ausnahmefällen eine Gewährung als **Zuschuss** in Betracht kommt.<sup>207</sup>

Der wegen Heiz- und Betriebskostennachforderung entstandene Bedarf an Aufwendungen für KdU i.S.d. § 22 Abs. 1 SGB II wandelt sich nicht dadurch zu Mietschulden i.S.d. § 22 Abs. 5 SGB II, dass der Mieter die Nachforderung nicht fristgerecht begleicht.<sup>208</sup>

Für die Übernahme von Schulden müssen folgende Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sein:

➤ **1. Laufende Leistungen**

Schulden nach Abs. 5 können nur übernommen werden, sofern bereits anderweitig nach dem SGB II Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden. Ausreichend ist ein Anspruch auf SGB II - Leistungen. Über den Anspruch muss noch nicht positiv entschieden sein.<sup>209</sup>

➤ **2. Zweck**

Zweck der Schuldenübernahme muss die Sicherung der Unterkunft zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit oder die Behebung einer vergleichbaren Notlage sein. Letzteres ist beispielsweise bei einer faktischen Unbewohnbarkeit der Wohnung wegen einer Energiesperre<sup>210</sup> (Strom, Heizung) der

<sup>207</sup> Lang/Link in Eicher/Spellbrink, SGB II, 2. Auflage, 2008, § 22 SGB II, Rn. 115.

<sup>208</sup> BSG v. 22.03.2010 – B 4 AS 62/09 R.

<sup>209</sup> Berlit in LPK-SGB II, § 22 Rn. 111.

<sup>210</sup> Verordnungen gem. § 39 Abs. 2 Energiewirtschaftsgesetz (EnWG): Versorgungsunternehmen ist verpflichtet, regelmäßig mildestes Mittel zu wählen.

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

Fall, z.B. bei Hinweis des Energielieferungsunternehmens auf die Berechtigung zur Liefereinstellung und Benennung eines zeitnahen Sperrtermins.

### ➤ 3. Gerechtfertigte Schuldenübernahme

Eine Rechtfertigung liegt im Standardfall vor, wenn eine drohende Vermieterkündigung wegen Zahlungsrückständen abgewendet werden kann oder sie nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB unwirksam wird.

An der Rechtfertigung fehlt es allerdings, wenn

- die Unterkunft bereits geräumt ist,
- die Räumung auch durch Übernahme der Rückstände nicht mehr abgewendet werden kann,
- es wiederholt zu Rückständen gekommen und kein Selbsthilfewillen erkennbar ist<sup>211</sup>, z.B. bei fehlender Inanspruchnahme von Angeboten der Schuldnerberatung,
- trotz ausreichenden Einkommens Mietrückstände gezielt herbeigeführt werden (Missbrauchsfälle)<sup>212</sup>,
- die Leistung zur Sicherung einer nicht kostenangemessenen Unterkunft eingesetzt werden soll (Ausnahmen können bei eingeschränktem Ermessen in Einzelfällen gegeben sein: bspw. Schulkinder mit besonderem Schutzbedürfnis)<sup>213</sup>,
- wenn der Hilfebedürftige nicht glaubhaft macht, dass er die Selbsthilfemöglichkeiten zur Beseitigung der Notlage ausgeschöpft hat:

Im Rahmen der Selbsthilfe kann dem Leistungsberechtigten beispielsweise zumutbar sein:

- sich um einen Vertragsabschluss mit einem anderen Stromanbieter zu bemühen<sup>214</sup>
- zivilrechtlich im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes gegen die Energiesperre vorzugehen, wenn die Energiesperre zu Unrecht er-

---

<sup>211</sup> OVG NW v. 09.05.1985 – 8 B 2185/84.

<sup>212</sup> OVG HH v. 02.04.1990 – Bs IV 88/90; LSG Niedersachsen-Bremen v. 04.09.2009 – L 13 AS 252/09 B ER.

<sup>213</sup> LSG BB v. 14.01.2008 – L 26 B 2307/07 AS ER.

<sup>214</sup> LSG BB v. 20.11.2007 – L 20 B 1361/07 AS ER.

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

folgt und damit hohe Erfolgsaussichten für ein Obsiegen im Prozess bestehen (nicht aber, in komplizierten Fällen, wenn ein hohes Prozess- und Kostenrisiko vorliegt)<sup>215</sup>,

- wenn eine erkennbar „zu hohe“ Forderung vorliegt,
- bei Vorliegen der Möglichkeit, ein Ratenzahlungsangebot des Energieversorgungsunternehmens in Anspruch zu nehmen.

Eine Übernahme von Mietschulden als Darlehen bei Verbleib einer Bedarfsgemeinschaft in einer kostenunangemessenen Wohnung kommt nicht in Betracht<sup>216</sup>.

Ebenso ist die vorläufige Übernahme von Mietschulden ausgeschlossen, wenn die drohende Wohnungslosigkeit durch Übernahme des begehrten Schuldbetrages nicht vermieden wird<sup>217</sup>. Eine Übernahme der Mietrückstände kommt ebenfalls nicht in Betracht, wenn der Vermieter auch aus anderen Gründen ein Räumungsurteil erwirkt hat und nicht bereit ist, das Mietverhältnis fortzusetzen.<sup>218</sup>

Die Rechtfertigung entfällt nicht schon deshalb, weil die rückständigen Stromkosten wegen unwirtschaftlichem Verhalten entstanden sind.<sup>219</sup>

Die Kostenübernahme ist insbesondere dann angezeigt, wenn die Mietrückstände durch eine rechtswidrige Ablehnung der Leistungsgewährung durch den Leistungsträger entstanden sind.<sup>220</sup>

---

<sup>215</sup> SG Nürnberg v. 06.02.2009 – S 20 AS 95/09 ER zur Verpflichtung des Hilfebedürftigen, gegen seinen Energieversorger bei rechtswidrig angedrohter Unterbrechung der Versorgung vorzugehen.

<sup>216</sup> LSG BB v. 04.12.2008 – L 29 B 1928/08 AS ER.

<sup>217</sup> LSG Berlin-Brandenburg v. 02.03.209 – L 28 AS 253/09 B ER.

<sup>218</sup> LSG NRW v. 05.11.08 – L 7 B 273/08 AS ER

<sup>219</sup> LSG BB v. 11.12.2007 – L 28 B 2169/07 AS ER.

<sup>220</sup> LSG HH v. 24.01.2008.

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

Nach einer Entscheidung im einstweiligen Anordnungsverfahren **könnte** für eine Übernahme der beim Energieunternehmen aufgelaufenen Stromschulden sprechen, wenn der Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende vorher möglicherweise rechtswidrig zu geringe Leistungen, insbesondere für Kosten der Unterkunft und Heizung, erbracht hat, und dies zumindest zum Teil ursächlich für das Auflaufen der Schulden war. Je nach Umfang des Verursachungsbeitrages **kann** sich ergeben, dass für die Tilgung der Schulden ausnahmsweise nicht nur ein Darlehen, sondern ein Zuschuss zu gewähren ist<sup>221</sup>. In der Regel wird der nach Korrektur des fehlerhaften Bescheides zu erbringende Nachzahlungsbetrag zur Deckung der Schulden eingesetzt werden können.

Hat der Stromversorger für den Fall der weiteren Nichtzahlung der Stromschulden das kurzfristige In-Kraft-Treten einer Stromsperre angekündigt, handelt es sich um einen unabweisbaren Bedarf i.S.d. § 23 Abs. 1 Satz 1 SGB II, für den ein Darlehen zu gewähren ist. Der Hilfebedürftige kann nicht erwarten, dass ihm immer wieder ein Darlehen gewährt wird, wenn davon ausgegangen werden muss, dass er sich mutwillig in die Schuldensituation bringt<sup>222</sup>.

Auf die Möglichkeit der Antragstellung nach § 44 SGB X wird in diesem Zusammenhang Bezug genommen.

### ➤ 4. Einsatz von Schonvermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II

Ist noch Schonvermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II vorhanden, so ist dieses vorrangig zur Tilgung der Schulden einzusetzen. Solange Schonvermögen vorhanden ist, darf keine Schuldenübernahme, auch nicht darlehensweise, erfolgen.

---

<sup>221</sup> LSG Sachsen-Anhalt v. 19.09.2007 – L 2 B 242/07 AS ER.

<sup>222</sup> SG Münster v. 31.01.2008 – S 3 AS 10/08 ER, rechtskräftig.

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

Auf der Rechtsfolgenseite räumt § 22 Abs. 5 SGB II Ermessen ein:

➤ **§ 22 Abs. 5 S. 1 SGB II: Ermessen**

Dem Leistungsträger wird in § 22 Abs. 5 S. 1 SGB II ein Ermessensspielraum eröffnet, den dieser den allgemeinen Regelungen folgend so auszulegen hat, wie es Sinn und Zweck erfordern.

➤ **§ 22 Abs. 5 S. 2 SGB II: Gebundenes Ermessen**

Droht Wohnungslosigkeit, hat der Leistungsträger nur einen engeren Ermessensspielraum in Form des gebundenen Ermessens („sollen“). Hieraus folgt, dass Schulden im Regelfall übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und Wohnungslosigkeit droht.

Definition „drohende Wohnungslosigkeit“: Dem Leistungsberechtigten muss wegen der bestehenden Schulden die Wohnungslosigkeit konkret und zeitnah drohen (beispielsweise Kündigung durch den Vermieter aufgrund der Mietschulden, anhängige Räumungsklage) und darf nicht anders abwendbar sein. Zu beachten ist, dass der allgemeine Hinweis des Vermieters auf sein Kündigungsrecht nicht ausreicht.<sup>223</sup>

Vielmehr ist notwendig, dass eine Kündigung des Vermieters vorliegt.

Auf die Abgrenzung „Stromschulden“ gem. § 22 Abs. 5 SGB II (ggf. auch bei nicht laufendem Leistungsbezug) und Leistungen für Unterkunft und Heizung gem. § 22 Abs. 1 SGB II sowie zur Übernahme eines unabweisbaren Bedarfes nach § 23 Abs. 1 SGB II wird hingewiesen. Das LSG NRW hat in einem einstweiligen Anordnungsverfahren zur Frage der Übernahme der Kosten einer Betriebskostenabrechnung entschieden, dass es nicht entscheidend sei, ob jemand in dem maßgeblichen Abrechnungszeitraum Leistungen bezogen hat<sup>224</sup>. Zudem hat das LSG NRW entschieden, dass auch Stromschulden infolge rückständiger Abschlagszahlungen eine Notlage und damit die Rechtsfolge des § 22 Abs. 5 SGB II auslösen könnten<sup>225</sup>.

---

<sup>223</sup> LSG NW v. 29.06.2007 – L 19 B 87/07 AS ER.

<sup>224</sup> LSG NRW v. 14.11.2008 – L 7 B 262/08 AS.

<sup>225</sup> LSG NRW v. 05.06.2009 – L 9 B 47/09 AS ER; das LSG hat wegen des Vorverhaltens des Antragstellers, der bereits einmal Stromschulden hatte auflaufen lassen und nicht alles Zumutbare zur

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

Lfd. Nr.	Thema	Rechtsgrundlage
XI.	Information bei Räumungsklage	§ 22 Abs. 6 SGB II

Zweck der gesetzlich geregelten Mitteilungspflicht der Amtsgerichte ist es, Obdachlosigkeit vorzubeugen und dem Leistungsträger die Prüfung zu ermöglichen, ob die Kündigung des Mietvertrages noch durch eine Schuldenübernahme abgewendet werden kann.

Denn eine vom Vermieter wegen Zahlungsverzuges ausgesprochene Kündigung (§§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, § 569 Abs. 3 Nr. 2) wird unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit (Zustellung der Klageschrift an den Beklagten) seines Räumungsanspruches hinsichtlich der fälligen Miete befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB).

Der SGB II-Träger wird tätig, wenn ein Leistungsempfänger von der Kündigung und Räumungsklage bedroht ist, weil er nicht rechtzeitig den Leistungsträger von seinen Wohnungsproblemen unterrichtet hat.

Die Information des Amtsgerichts löst keine Rechtswirkungen oder Handlungspflichten des Grundsicherungsträgers aus. Die Mitteilung ersetzt nicht das Antragserfordernis, das auch für Leistungen nach § 22 Abs. 5 SGB II vorauszusetzen ist.

---

zukünftigen Abwendung getan hatte, eine Auszahlung der Stromschulden entsprechend § 23 Abs. 2 SGB II als Sachleistung unmittelbar an den Energieversorgungsträger angeordnet.

**Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“**

Lfd. Nr.	Thema	Rechtsgrundlage
XII.	Zuschuss an Auszubildende	§ 22 Abs. 7 SGB II

**XII.1 Anspruchsvoraussetzungen**

Empfänger von Leistungen der Ausbildungsförderung nach dem SGB III (BAB) oder dem BAföG sind gem. § 7 Abs. 5 S. 1 SGB II grundsätzlich vom Bezug von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem SGB II ausgeschlossen. § 22 Abs. 7 SGB II bildet jedoch eine Ausnahmeregelung für die Fälle, in denen der pauschalierte Unterkuftsbedarf nach SGB III und BAföG nicht ausreicht, um die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung zu decken. Die Aufzählung der Zuschussberechtigten nach § 22 Abs. 7 SGB II ist abschließend.

Es sind damit folgende Anforderungen an den berechtigten Personenkreis zu stellen.  
Die Personen

- müssen Auszubildende sein, die nach § 7 Abs. 5 S. 1 SGB II vom Bezug von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes ausgeschlossen sind,
- dürfen nicht unter die Regelung des § 7 Abs. 6 SGB II zu subsumieren sein und
- müssen wenigstens eine der in § 22 Abs. 7 SGB II genannten Leistungen beziehen.

Die Leistung wird als Zuschuss in Höhe der ungedeckten und angemessenen Kosten<sup>226</sup> (zur Angemessenheit siehe oben) für Unterkunft und Heizung gewährt. Wie § 19 S. 2 SGB II klarstellt, handelt es sich hierbei aber nicht um Arbeitslosengeld II und begründet daher auch keine Sozialversicherungspflicht.<sup>227</sup>

<sup>226</sup> BSG v. 22.03.2010 – B 4 AS 69/09 R und B 4 AS 39/09 R bei Ausbildungsförderungsleistungen (BAB) und Kindergeld.

<sup>227</sup> BT-Dr. 16/1410, 23.



## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

Die Höhe des Zuschusses muss konkret-individuell berechnet werden. Hierbei werden von den angemessenen Kosten folgende Posten in Abzug gebracht:

- 1. die pauschalierten Leistungen, die nach den in § 22 Abs. 7 SGB II genannten Gesetzen für Unterkunft und Heizung erbracht werden,
- 2. etwaiges Wohngeld,
- 3. Ob darüber hinaus noch eine Anrechnung gemäß dem SGB II zu berücksichtigenden Einkommens (§ 11 SGB II) und Vermögens (§ 12 SGB II) erfolgt, mithin eine Bedarfs- bzw. Einkommensanrechnung nach dem SGB II durchgeführt werden darf, ist in der Rechtsprechung umstritten.<sup>228</sup>

Die Bundesregierung hat in ihrer Stellungnahme zu der Entschließung des Bundesrates zum Gesetz zur Fortentwicklung der Grundsicherung für Arbeitssuchende (BT-Drs. 659/08) hierzu u.a. folgendes ausgeführt:

„Die als angemessen anerkannten Kosten müssen unter Beachtung der Selbsthilfemöglichkeiten ungedeckt sein. Hierzu gehört die Berücksichtigung von Kindergeld oder Zuverdienst, aber auch die Geltendmachung von Ansprüchen nach dem Wohngeldgesetz. Damit ist die Anwendung des § 22 Abs. 7 SGB II auf wenige Fälle beschränkt.“

### XII.2 Verhältnis zwischen § 22 Abs. 7 und § 7 Abs. 5 S. 2 SGB II

Eine weitere Ausnahme zu dem Grundsatz des § 7 Abs. 5 S. 1 SGB II, wonach Auszubildende, deren Ausbildung dem Grunde nach förderungsfähig ist, keinen Anspruch auf SGB II - Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes haben, stellt § 7 Abs. 5 S. 2 dar.

Hiernach erfolgt eine Aufstockung der Leistungsbezüge durch die Gewährung eines Darlehens als Ermessensleistung.

---

<sup>228</sup> für eine Bedarfsprüfung: OVG Bremen v. 19.02.2008 – S2 B 538/07; gegen eine Bedarfsprüfung: LSG HE v. 02.08.2007 – L 9 AS 215/07 ER (keine Berücksichtigung des Kindergeldes), LSG BB v. 07.02.2008 – L 14 B 133/08 AS ER, SG Berlin v. 19.12.2008 – S 37 AS 17404/07; LSG NRW v. 02.03.09 – L 19 AS 70/08 (Bemessung des Bedarfs nach § 65 ff. SGB III bzw. § 12 ff. BAföG), rkr.

## **Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“**

Im Unterschied zu § 22 Abs. 7 SGB II, der den tatsächlichen Erhalt von Leistungen nach dem BAföG oder dem SGB III verlangt, erfordert § 7 Abs. 5 S. 2 SGB II nur den Anspruch auf Förderung dem Grunde nach und das Vorliegen eines Härtefalles.

Bei dieser Bewertung müssen zum Härtefall an sich im Einzelfall Umstände hinzutreten, die einen Ausschluss von der Ausbildungsförderung durch Hilfe zum Lebensunterhalt auch mit Rücksicht auf den Gesetzeszweck, die Sozialhilfe von den finanziellen Lasten einer Ausbildungsförderung freizuhalten, als übermäßig hart, d.h. als unzumutbar oder in hohem Maße unbillig erscheinen lassen.<sup>229</sup>

Welches Anwendungsverhältnis zwischen beiden Vorschriften besteht, ist umstritten.

Der Auffassung, dass die Zuschussgewährung nach § 22 Abs. 7 SGB II einer möglichen Härtefallregelung nach § 7 Abs. 5 S. 2 SGB II vorgehe, kann dem Gesetz nicht entnommen werden.

Vielmehr spricht einiges für einen Nachrang des § 22 Abs. 7 SGB II. Denn die amtliche Gesetzesbegründung zu § 22 Abs. 7 SGB II führt aus, dass die Gefahr von Ausbildungsabbrüchen bestehe, wenn die in der Ausbildungsförderung berücksichtigten Leistungen für Unterkunft und Heizung „zusammen mit den ggf. nach § 7 Abs. 5 S. 2 SGB II möglichen Härtefallleistungen nicht für eine Existenzsicherung ausreichen.“ Hierdurch wird deutlich, dass § 7 Abs. 5 S. 2 SGB II vorrangig zu prüfen ist bzw. auch eine gleichzeitige Anwendung beider Vorschriften in Betracht kommen kann.

---

<sup>229</sup> BSG v. 06.09.2007 – B 14/7b 36/06 R.

**Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“**

Lfd. Nr.	Thema	Rechtsgrundlage
XIII.	<b>Sonderproblem: Renovierungskosten</b>	<b>§ 22 SGB II</b>

Vielfach tritt bei der Umsetzung des SGB II in der Praxis die Frage auf, ob und ggf. inwieweit Kosten für Renovierung gewährt werden können. Dem liegt die Frage zu Grunde, ob die Kosten der Renovierung bereits ganz oder teilweise in der Regelleistung enthalten sind oder entsprechende Aufwendungen als Kosten der Unterkunft gem. § 22 Abs. 1 SGB II von dem kommunalen Träger zu leisten sind. Die Rechtsprechung hierzu ist uneinheitlich.

Bei der Bewertung ist zwischen

- Einzugskosten
- Auszugskosten und
- Schönheitsreparaturen

zu differenzieren.

Teilweise wird die Auffassung<sup>230</sup> vertreten, Renovierungskosten seien bereits in der Regelleistung nach § 20 Abs. 1 SGB II enthalten.

Die Regelleistungshöhe setzt sich aus der Summe der regelsatzrelevanten durchschnittlichen Haushaltsverbrauchsangaben nach der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) 2003 zusammen. Sie finden ihren Niederschlag in der Verordnung zur Durchführung des § 28 SGB XII (Regelsatzverordnung -RSV-).

Gemäß **§ 2 Abs. 1 Nr. 3 RSV** gehören zum sog. „Eck-Regelsatz“ auch Ausgaben der

*Abteilung 04 (Wohnen, Energie, **Wohnungsinstandhaltung**)*

*mit einem Anteil von 8 vom Hundert.*

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden gemäß **§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB II** in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

---

<sup>230</sup> SG Stuttgart v. 01.03.2006 – S 14 AS 6337/05.

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

Gemäß **§ 23 Abs. 1 SGB II** können im Einzelfall von der Regelleistung umfasste und nach den Umständen unabweisbare Bedarfe als Darlehen erbracht werden.

Demgegenüber vertritt ein anderer Teil der Rechtsprechung<sup>231</sup>, dass jedenfalls Auszugsrenovierungskosten und größere Schönheitsreparaturen zu den Kosten der Unterkunft gehören und damit nach § 22 Abs. 1 SGB II zu beurteilen seien. In der Regelleistung seien demgegenüber nur kleinere Schönheitsreparaturen einer Wohnung abgegolten, die mit ein wenig Farbe, Kleister, einem Tapetenstück oder Gips ohne weiteres erledigt werden können.

Insbesondere Einzugsrenovierungen sind grundsätzlich nicht als Wohnungsbeschaffungskosten im Sinne des § 22 Abs. 3 SGB II anzusehen<sup>232</sup>, da die Einzugsrenovierung nicht der Erlangung der Wohnung dient. Einzugsrenovierungen sind damit als Kosten der Unterkunft gem. § 22 Abs. 1 SGB II einzuordnen<sup>233</sup>. Ist die Einzugsrenovierung mietvertraglich vereinbart, handelt es sich um Nebenkosten. Diese sind im Rahmen der Angemessenheit zu übernehmen. Die Angemessenheit ist in drei Schritten zu prüfen. Zunächst ist festzustellen, ob die Einzugsrenovierung im konkreten Fall erforderlich war, um die „Bewohnbarkeit“ der Unterkunft herzustellen<sup>234</sup>. Weiterhin ist zu prüfen, ob eine Einzugsrenovierung ortsüblich ist, weil keine renovierten Wohnungen in nennenswertem Umfang zur Verfügung stehen. Zuletzt ist zu klären, ob die Renovierungskosten der Höhe nach im konkreten Fall zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich waren.

Falls keine mietvertragliche Vereinbarung über die Einzugsrenovierung vorliegt, können im Rahmen des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II grundsätzlich einmalige Beihilfen erbracht werden. Bei den Kosten der Einzugsrenovierung ist das der Fall, soweit sie zur Herstellung der „Bewohnbarkeit“ der Unterkunft erforderlich und auch ansonsten angemessen sind.

---

<sup>231</sup> LSG NI/HB v. 10.01.2007 – L 13 AS 16/06 ER; LSG NI/HB v. 28.01.2008 – L 9 AS 647/07 ER.

<sup>232</sup> LSG NI/HB v. 11.09.2006 – L 9 AS 409/06 ER.

<sup>233</sup> keine Übernahme der Kosten einer Einzugsrenovierung, wenn die KdU unangemessen sind (LSG NRW v. 15.07.2009 – L 7 B 167/09 AS-).

<sup>234</sup> BSG v. 16.12.2008 – B 4 AS 49/07 R

**Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“**

Auf § 23 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 SGB II (Leistungen für Erstaussstattungen) wird verwiesen.

Eine Übernahme der Renovierungskosten (Schönheitsreparaturen und Auszugsrenovierung) kommt darüber hinaus nur in Betracht, wenn die Renovierung auch mietvertraglich tatsächlich geschuldet ist. Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH<sup>235</sup> sind starre Fristenpläne<sup>236</sup> in Bezug auf die Regelmäßigkeit von Schönheitsreparaturen oder die vom Abnutzungsgrad unabhängig vereinbarte Auszugsrenovierung unwirksam. Der Leistungsberechtigte ist dann im Innenverhältnis zum Vermieter nicht zur Vornahme der Reparaturen verpflichtet, sodass auch der Leistungsträger keine Zahlungen hierfür erbringen muss. Die Zurückweisung unrechtmäßiger Forderungen des Vermieters obliegt dem Leistungsberechtigten im Rahmen seiner Selbsthilfepflichtung.

Zusammenfassend ergeben sich folgende Empfehlungen bei der Bewilligung von Renovierungskosten:

	<b>Leistungskatalog</b>	<b>Bewilligung</b>	<b>Zuständigkeit<sup>237</sup></b>
<b>Einzugsrenovierung</b>	§ 22 Abs. 1 SGB II	Bewilligung, soweit angemessen	I.d.R. aufnehmender Träger
<b>Kleinere Schönheitsreparaturen</b>	§ 20 SGB II	Keine Bewilligung, da bereits in der Regelsatzleistung enthalten	Zuständiger Träger zum Zeitpunkt der Entstehung des Bedarfes
<b>Größere Schönheitsreparaturen</b>	§ 22 Abs. 1 SGB II	Bewilligung, wenn mietvertraglich wirksam vereinbart	Zuständiger Träger zum Zeitpunkt der Entstehung des Bedarfes
<b>Auszugskosten</b>	§ 22 Abs. 1 SGB II	Bewilligung, wenn mietvertraglich wirksam vereinbart	I.d.R. abgebender Träger

Das BSG hat die Aufwendungen für die Miete einschließlich eines Zuschlages für Instandhaltungskosten bzw. Schönheitsreparaturen insgesamt den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung (§ 22 Abs. 1 SGB II) zugeordnet, von denen keine Abzüge

<sup>235</sup> BGH NJW 2006, 2115.

<sup>236</sup> Formulierungen wie „spätestens, mindestens, innerhalb, übliche Fristen“ weisen auf das Vorliegen von starren Fristenpläne hin.

<sup>237</sup> Zuständigkeit bei Entstehung des Bedarfes.

## **Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“**

für bereits in der Regelleistung enthaltene Anteile vorgenommen werden dürften. Die in die Bemessung der Regelleistung eingeflossenen Anteile für „Reparatur und Instandhaltung der Wohnung“ erfassten angesichts der Höhe der Beiträge nur Aufwendungen, die in einer Mietwohnung üblicherweise auch außerhalb von Schönheitsreparaturen anfallen (auf den Mieter überwälzte „kleine Instandhaltungen“) und nicht die „Schönheitsreparaturen“ zur Beseitigung von Mängeln, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind. Die Kosten sind als Nebenkosten zu übernehmen, soweit sie angemessen sind.

**Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“**

Lfd. Nr.	Thema	Rechtsgrundlage
XIV.	<b>Sonderproblem: Warmwasserbereitung</b>	<b>§ 20 SGB II</b>

Das Thema wird in dieser Arbeitshilfe nur am Rande behandelt, da die entsprechenden Aufwendungen nicht im Rahmen der Kosten für Unterkunft und Heizung zu gewähren sind, sondern grundsätzlich in der Regelleistung im Sinne des § 20 SGB II enthalten sind.

Hierzu hat das BSG<sup>238</sup> für den Fall nicht getrennter Erfassung folgendes entschieden (zur Regelleistung in Höhe von 345,00 Euro):

- Grundsätzlich sind Leistungen für Warmwasserbereitung und Strom bereits in der Regelleistung enthalten.
- Ein Abzug für Kosten der Haushaltsenergie ist jedoch insgesamt nur insoweit zulässig, als diese bereits in der Regelleistung enthalten sind. Dies war im zu entscheidenden Fall in Höhe von 20,74 Euro der Fall; hiervon entfällt ein Anteil von 6,22 Euro auf die Kosten der Warmwasserbereitung.

Ist es über die Einrichtung getrennter Zähler oder sonstiger Vorrichtungen technisch möglich, die Kosten der Warmwasserbereitung konkret zu erfassen, so sind auch diese konkreten Kosten, unabhängig von dem im Regelsatz enthaltenen, von den geltend gemachten Kosten der Unterkunft gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II abzuziehen<sup>239</sup>.

<sup>238</sup> BSG v. 27.2.2008, B 14/11b AS 15/07 R-, v. 27.02.2008 – B 14/7b AS 64/06, v. 19.03.2008 – B 11b AS 23/06 R, v. 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06 R, v. 19.02.2009 – B 4 AS 48/08 R-, so auch LSG NRW v. 29.06.2009 – L 7 B 404/08 AS und vom 23.06.2009 – L 1 AS 4/08; BSG v. 02.07.09 – B 14 R AS 36/08 R

<sup>239</sup> LSG Berlin-Brandenburg v. 30.03.2009 – L 25 B 2135/08 AS PKH zur Verneinung eines Abzuges bei fehlender individueller Erfassung über getrennte Zähler oder sonstige Vorrichtungen; ähnlich: LSG Rheinland-Pfalz v. 05.05.2009 – L 3 B 480/08 AS.

**Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“**

Aufgrund der nachfolgenden Anpassungen der Regelleistungen zum 1. Juli 2007, 1. Juli 2008 und 1. Juli 2009 ergeben sich ausgehend von den jeweiligen Regelleistungen folgende Beträge aufgrund der Rechtsprechung des BSG.<sup>240</sup>

Höhe der Regelleistung	Prozentualer Anteil an der Regelleistung	Entsprechender Warmwasserkostenanteil
<b>1. Juli 2007 – 30. Juni 2008</b>		
347 Euro	100%	6,26 Euro
312 Euro	90%	5,63 Euro
278 Euro	80%	5,01 Euro
208 Euro	60%	3,76 Euro
<b>1. Juli 2008 – 30. Juni 2009</b>		
351 Euro	100%	6,33 Euro
316 Euro	90%	5,70 Euro
281 Euro	80%	5,06 Euro
211 Euro	60%	3,80 Euro
<b>ab 1. Juli 2009</b>		
359 Euro	100%	6,47 Euro
323 Euro	90%	5,82 Euro
287 Euro	80%	5,18 Euro
251 Euro	70%	4,53 Euro
215 Euro	60%	3,88 Euro

<sup>240</sup> BSG v. 22.09.09 – B 4 AS 8/09 R; vgl. auch Schreiben des BMAS v. 11.01.2010 – IIb6- 29101/1-.



## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

Lfd. Nr.	Thema	Rechtsgrundlage
XV.	Anlagen	§ 22 SGB II

- Anlage XV.1: Informationsschreiben zur Kostensenkung
- Anlage XV.2: Aufforderung zur Kostensenkung
- Anlage XV.3: Kostenabsenkungsbescheid
- Anlage XV.4: Checkliste zum Kostensenkungsverfahren

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

### Anlage XV.1: Informationsschreiben zur Kostensenkung

Sehr geehrte/r xxx,

Sie beziehen derzeit Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) einschließlich Kosten der Unterkunft und Heizung in Höhe von xxx,xx Euro.

*alternativ:*

Sie haben am xx.xx.xxxx einen Antrag auf Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) einschließlich Kosten der Unterkunft und Heizung gestellt.

Die Kosten für Ihre derzeitige Unterkunft in xxx betragen:

*Kaltmiete: xxx,xx Euro*

*Nebenkosten: xxx,xx Euro*

*Heizkosten: xxx,xx Euro*

Gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

Nach den für den (Name des Trägers) geltenden Richtlinien gelten folgende Aufwendungen als angemessen:

*Kaltmiete: xxx,xx Euro*

*Nebenkosten: xxx,xx Euro*

*Heizkosten: xxx,xx Euro*

*Produkt gem. Produkttheorie*

Dabei können in Ihrem Fall folgende, besondere Umstände des Einzelfalles berücksichtigt werden:

(...)

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

Dies führt in Ihrem Fall zu einer angemessenen Miethöhe von xxx,xx Euro.

Die von Ihnen derzeit bewohnte Unterkunft ist damit nach den mir vorliegenden Unterlagen

hinsichtlich der

- *Wohnungsgröße (xx m<sup>2</sup>)*
- *Miethöhe (xxx,xx Euro)*
- *Nebenkosten (xxx,xx Euro)*

unangemessen.

Auf dem heranzuziehenden Wohnungsmarkt sind auch hinreichend Angebote angemessenen Wohnraumes verfügbar.

Die Berücksichtigung der unangemessenen Unterkunftskosten kommt nur so lange in Betracht, wie es Ihnen oder Ihrer Bedarfsgemeinschaft nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten, durch Verminderung z.B. des Wasserverbrauches, des Mülls sowie der Heizkosten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken. In der Regel kommt eine Übernahme der unangemessenen Unterkunftskosten längstens für sechs Monate, d.h. bis zum

xx.xx.xxxx

in Betracht.

Die Prüfung der Angemessenheit richtet sich nach den Umständen des Einzelfalles.

Ich gebe Ihnen daher hiermit Gelegenheit, bis zum

xx.xx.xxxx

zu den Umständen Stellung zu nehmen, die in Ihrem Fall Einfluss auf die Angemessenheit der Unterkunft sowie auf die Zumutbarkeit kostensenkender Maßnahmen

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

haben könnten (Beispiele: Schwangerschaft, alleinerziehend, Krankheit oder Behinderung, Alter, lange Wohndauer o.ä.).

Bitte fügen Sie ggf. aussagekräftige Nachweise bei.

Falls keine besonderen Umstände vorliegen, sind Sie gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 SGB II verpflichtet, die Aufwendungen zu senken. Hierfür stehen u.a. folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

- *Umzug in eine günstigere Unterkunft*
- *Untervermietung von Räumen*
- *Verhandlungen mit Vermieter über Mietsenkung*

Ich bitte Sie daher, ebenfalls bis zum

xx.xx.xxxx

mitzuteilen, ob und ggf. welche Kostensenkungsmaßnahmen in Ihrem Fall in Betracht kommen. Sollten Sie sich bis zum genannten Zeitraum nicht geäußert haben oder keine Umstände vorgetragen haben, die ein Absehen von der Kostenabsenkung rechtfertigen, müssen Sie mit einer konkreten Aufforderung zur Kostenabsenkung und zu gegebener Zeit (in der Regel nach 6 Monaten) mit einer tatsächlichen Absenkung der Ihnen gewährten Kosten der Unterkunft und Heizung auf den angemessenen Betrag in Höhe von derzeit xxx,xx Euro rechnen.

Für den Fall, dass bei Ihnen insoweit Beratungsbedarf besteht, stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

### Anlage XV.2: Aufforderung zur Kostensenkung

Sehr geehrte/r xxx,

Sie beziehen derzeit Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) einschließlich Kosten der Unterkunft und Heizung in Höhe von xxx,xx Euro.

*alternativ:*

Sie haben am xx.xx.xxxx einen Antrag auf Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) einschließlich Kosten der Unterkunft und Heizung gestellt.

Die Kosten für Ihre derzeitige Unterkunft in xxx betragen:

*Kaltmiete: xxx,xx Euro*

*Nebenkosten: xxx,xx Euro*

*Heizkosten: xxx,xx Euro*

Gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

Nach den für den (Name des Trägers) geltenden Richtlinien gelten folgende Aufwendungen als angemessen:

*Kaltmiete: xxx,xx Euro*

*Nebenkosten: xxx,xx Euro*

*Heizkosten: xxx,xx Euro*

*Produkt gem. Produkttheorie*

Dabei können in Ihrem Fall folgende, besondere Umstände des Einzelfalles berücksichtigt werden:

(...)

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

Dies führt in Ihrem Fall zu einer angemessenen Miethöhe von xxx,xx Euro.

Die von Ihnen derzeit bewohnte Unterkunft ist damit nach den mir vorliegenden Unterlagen hinsichtlich der

- *Wohnungsgröße (xx m<sup>2</sup>)*
- *Miethöhe (xxx,xx Euro)*
- *Nebenkosten (xxx,xx Euro)*

unangemessen.

Auf dem heranzuziehenden Wohnungsmarkt sind auch hinreichend Angebote angemessenen Wohnraumes verfügbar.

Die Berücksichtigung der unangemessenen Unterkunftskosten kommt nur so lange in Betracht, wie es Ihnen oder Ihrer Bedarfsgemeinschaft nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten, durch Verminderung z.B. des Wasserverbrauches, des Mülls sowie der Heizkosten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken. In der Regel kommt eine Übernahme der unangemessenen Unterkunftskosten längstens für sechs Monate, d.h. bis zum

xx.xx.xxxx

in Betracht.

Auf meine Bitte um Stellungnahme vom xx.xx.xxxx haben Sie sich leider nicht geäußert.

*alternativ:*

Die von Ihnen vorgetragene Umstände rechtfertigen es nicht, von einer Aufforderung zur Kostenabsenkung abzusehen.

Begründung: (Einschub)

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

Sie sind daher gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 SGB II verpflichtet, die Aufwendungen zu senken. Hierfür stehen u.a. folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

- *Umzug in eine günstigere Unterkunft*
- *Untervermietung von Räumen*
- *Verhandlungen mit Vermieter über Mietsenkung*

Ich fordere Sie daher, bis zum

xx.xx.xxxx

Kostenabsenkungsmaßnahmen im oben genannten Sinne durchzuführen.

### **Belehrung über die Rechtsfolgen:**

Für den Fall, dass Kostenabsenkungsmaßnahmen nicht durchgeführt werden oder erfolglos bleiben, werde ich ab xx.xx.xxxx eine tatsächliche Absenkung der Ihnen gewährten Kosten der Unterkunft und Heizung auf den angemessenen Betrag in Höhe von derzeit xxx,xx Euro vornehmen.

Für den Fall, dass bei Ihnen insoweit Beratungsbedarf besteht, stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Dies gilt insbesondere für den Fall, dass Sie Hilfe zur Wohnungssuche zur Erlangung einer angemessenen Unterkunft benötigen. Bitte wenden Sie sich in diesem Fall an folgende Stelle:

(...)

Mit freundlichen Grüßen

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

### Anlage XV.3: Kostenabsenkungsbescheid

Sehr geehrte/r xxx,

Ihre Leistungen für die Kosten der Unterkunft und Heizung werden ab dem xx.xx.xxx von xxx,xx Euro auf xxx,xx Euro abgesenkt.

#### **Begründung:**

Sie beziehen derzeit Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) einschließlich Kosten der Unterkunft und Heizung in Höhe von xxx,xx Euro.

*alternativ:*

Sie haben am xx.xx.xxxx einen Antrag auf Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) einschließlich Kosten der Unterkunft und Heizung gestellt.

Die Kosten für Ihre derzeitige Unterkunft in xxx betragen:

*Kaltmiete: xxx,xx Euro*

*Nebenkosten: xxx,xx Euro*

*Heizkosten: xxx,xx Euro*

Gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

Nach den für den (Name des Trägers) geltenden Richtlinien gelten folgende Aufwendungen als angemessen:

*Kaltmiete: xxx,xx Euro*

*Nebenkosten: xxx,xx Euro*

*Heizkosten: xxx,xx Euro*

*bzw. Alternative Produkttheorie: Gesamtsumme*



## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

Die von Ihnen derzeit bewohnte Unterkunft ist damit nach den mir vorliegenden Unterlagen

hinsichtlich der

- *Wohnungsgröße (xx m<sup>2</sup>)*
- *Miethöhe (xxx,xx Euro)*
- *Nebenkosten (xxx,xx Euro)*

unangemessen.

Mit Schreiben vom xx.xx.xxxx informierte ich Sie darüber, dass Ihre Kosten für Unterkunft und Heizung unangemessen sind. Ich forderte Sie zur Kostensenkung auf. Darüber hinaus klärte ich Sie darüber auf, dass ab dem xx.xx.xxxx die Leistungen für Unterkunft und Heizung nur noch in Höhe der angemessenen Kosten übernehmen werde.

### Rechtsbehelfsbelehrung

Mit freundlichen Grüßen

## Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“

### Anlage XV.4: Checklisten zum Kostensenkungsverfahren

Derzeitige Unterkunft: (Anschrift)

	Derzeitige Unterkunft	Angemessene Aufwendungen
<b>1. Wohnungsgröße</b>		
<b>2. Miethöhe (kalt)</b>		
<b>3. Nebenkosten (kalt)</b>		
<b>4. Heizkosten</b>		
<b>5. Produkt (Produkttheorie!)</b>		
<b>6. Besonderheiten des Einzelfalles</b>		

Derzeitige Wohnung angemessen:

**Nein**                      **Ja**                      → keine Änderungen



**Ankündigung der Aufforderung zur Kostensenkung (Anlage XV.1)**  
Stellungnahme eingegangen:

**Nein**

**Ja**



Besonderheiten des Einzelfalles bzw. Unzumutbarkeit der Kostensenkung

**Nein**

**Ja**



**Aufforderung zur Kostensenkung (Anlage XV.2)**

**keine Änderungen**

(Hinweis an Hilfebedürftige/n)

Temporäre Übernahme der unangemessenen Kosten:

**Nein**

**Ja**



→ **keine Änderungen, aber Wiedervorlage rechtzeitig vor Ablauf der Übergangsfrist**  
(Hinweis an Hilfebedürftige/n)



**Kostenabsenkungsbescheid (Anlage XV.3)**

Herausgeber:  
Ministerium für Arbeit, Integration und  
Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen  
Fürstenwall 25  
40219 Düsseldorf  
Telefax 0211-855-3211  
www.mais.nrw.de  
info@mais.nrw.de

Projektleitung: Ulrich Ruhrmann

Diese Publikation ist urheberrechtlich geschützt.  
Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom  
Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der  
vorherigen Zustimmung des Herausgebers.

Druck: Hausdruck  
Düsseldorf, Oktober 2010

Diese Druckschrift wird im Rahmen der  
Öffentlichkeitsarbeit der Landesregierung Nordrhein-  
Westfalen herausgegeben. Sie darf weder von Parteien  
noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern während eines  
Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet  
werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und  
Kommunalwahlen sowie auch für die Wahl der  
Mitglieder des Europäischen Parlaments.

Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf  
Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der  
Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben  
parteipolitischer Informationen oder Werbemittel.  
Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum  
Zwecke der Wahlwerbung. Eine Verwendung dieser  
Druckschrift durch Parteien oder sie unterstützende  
Organisationen ausschließlich zur Unterrichtung ihrer  
eigenen Mitglieder bleibt hiervon unberührt.

Unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in  
welcher Anzahl diese Schrift dem Empfänger  
zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu  
einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise  
verwendet werden, die als Parteinahme der  
Landesregierung zugunsten einzelner Gruppen  
verstanden werden könnte.

Ministerium für Arbeit,  
Integration und Soziales  
des Landes Nordrhein-Westfalen

Fürstenwall 25, 40219 Düsseldorf  
Fax 0211 855-3211  
[info@mais.nrw.de](mailto:info@mais.nrw.de)  
[www.mais.nrw.de](http://www.mais.nrw.de)