



Landkreis Cuxhaven

Kosten der Unterkunft

SGB II

Juli 2025

Impressum

Landkreis Cuxhaven

Bereich Soziales
Fachgebiet Grundsatz
V. Sporrer

Hausanschrift:

Vincent-Lübeck-Str. 2
27474 Cuxhaven

Postanschrift:

27470 Cuxhaven

Telefon: 04721/66-0
e-Mail: info@landkreis-cuxhaven.de

ALLGEMEINES	9
RECHTSGRUNDLAGEN	9
§ 22 SGB II - ANGEMESSENE KOSTEN DER UNTERKUNFT	12
Allgemeines	12
Definition Kosten der Unterkunft im Sinne von § 22 SGB II	12
Angemessenheitsgrenze/Richtwert	12
Allgemein	12
Mietwohnungen.....	12
Wohngeld	13
Mietrückstände	13
Beibehaltung von Mietwohnungen für Insassen von Justizvollzugsanstalten	15
Wohngemeinschaften	15
Aufteilung auf die Haushaltsangehörigen	16
Wohngemeinschaften im SGB II	16
Zusammenleben mit leistungsberechtigten Personen nach dem SGB II, nach dem 3. Kapitel des SGB XII und/oder nicht hilfebedürftigen Personen	16
Zusammenleben mit leistungsberechtigten Personen nach dem 4. Kapitel des SGB XII	17
(Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung).....	17
Verschiedene Unterkunftsarten und angemessene Kosten	17
Mietverhältnisse inkl. Untermiete und Wohngemeinschaften	17
Mietverträge zwischen Angehörigen.....	17
Voraussetzung für einen wirksamen Mietvertrag.....	17
Verteilung nach Köpfen	18
Wuchermiete und Scheinverträge.....	18
Beispiele zu gemeinsamen Wohnformen	19
Sonstige dauerhafte Wohnformen	20
Obdachlosenunterkünfte	20
Wohnwagen.....	20
Abschluss eines neuen Mietvertrages für eine bereits selbst bewohnte Wohnung	20
Angemessene Kosten der Unterkunft, Mietobergrenzen Stand 1. August 2024	21
Angemessenheit der kalten Betriebskosten	23
Karenzzeit	23
Wechsel vom SGB XII ins SGB II	23
Unterbrechungen des Leistungsbezugs.....	23
Überschreitung der Mietobergrenzen während der Karenzzeit.....	23
Kostensenkungsverfahren	23
Grundsätzliche Regelung.....	23
Prüfung der individuellen Angemessenheit	23
Tod eines Haushaltsmitglieds.....	24
Kostenübernahme ausgeschlossen.....	24
Kostensenkungsverfahren nach Ablauf der Karenzzeit	24
Unmöglichkeit einer Kostensenkung	24

Möglichkeit zur Senkung der Kosten der Unterkunft	25
Prüfung, ob eine Mietsenkung möglich oder zumutbar ist.....	26
Prüfung, welche Maßnahmen zur Kostensenkung in Frage kommen.....	27
Unwirtschaftlichkeit eines Umzuges	27
Übergangsregelungen bei bestehenden Mietverhältnissen in laufenden Fällen	27
Umgang mit Mischfällen	27
Fall wechselt vom SGB XII ins SGB II.....	27
MIETERHÖHUNGEN	28
Abstimmung mit dem Jobcenter	28
Unzulässige Mieterhöhung.....	28
Verfahren Mietobergrenzen	28
Staffelmieten	28
Indexmiete	28
Preisgebundener Wohnraum.....	28
Pauschalmietten	29
Mietpreisbremse	29
Beispiel für die Mietpreisbremse:	30
Mietminderung.....	31
KOSTEN DER UNTERKUNFT FÜR MIETVERHÄLTNISS UND EIGENHEIME.....	32
Vertragsfreiheit	32
Die Kaltmiete.....	32
Betriebskosten.....	32
Übernahmefähige Betriebskosten.....	32
Übernahme von rückständigen Kosten der Unterkunft und Energiekosten.....	33
Übernahme rückständiger Energiekosten (insb. Strom oder Gas)	34
Vergleichbare Notlagen	35
Aufrechnung und Einschränkung der Leistungen.....	35
HK/BK-Abrechnung nach einem nicht erforderlichen Umzug.....	36
Nebenkosten	36
Nicht umlagefähige Nebenkosten	36
Umlagefähige und leistungsrechtlich als Kosten der Unterkunft anererkennungsfähige Nebenkosten und Heizkosten	37
Umlagefähige, aber leistungsrechtlich nicht anererkennungsfähige Nebenkosten	37
Kabelgebühren.....	38
Kabelgebühren sind in den Betriebskosten enthalten.....	38
Heizkosten/Warmwasserkosten.....	39
Wohnnebenkosten bei privaten Mietverträgen.....	39
(Kalte) Betriebskosten als Pauschale / Pauschalmitiete	39
Betriebskosten als Vorauszahlung.....	39
Betriebskostenabrechnungen.....	40
Guthaben	40
Fiktive Guthaben wegen nicht gezahlter Vorauszahlungen	40
Fiktive Guthaben bei Verrechnung durch den Vermieter	41
Nachzahlungen bei lfd. Fällen	42

Nachzahlungen bei abgesenkten Mieten.....	42
Betriebskostennachzahlungen für eine vorherige Wohnung	42
Höhe und Verteilung der Nebenkosten und Heizkosten.....	42
Verteilungsschlüssel für umlagefähige Neben- und Heizkosten:	42
Kosten des selbst genutzten Eigenheims	43
Wohnflächenobergrenzen für selbstgenutztes Wohneigentum	43
Zins und Tilgung	43
Art des Darlehens	44
Nachweise für Zins- und Tilgungsleistung	44
Tilgungsleistung	44
Leibrenten	45
Wohnrechte	45
Altenteile	45
Nießbrauch	46
Kapitallebensversicherung und Erbbauzinsen	46
Eigenheimzulage und Aufwendungsdarlehen	46
LEISTUNGEN FÜR INSTANDHALTUNGS- UND REPARATURAUFWENDUNGEN VON SELBST BEWOHNTEM WOHNHEIGENTUM	47
Voraussetzungen für die Bewilligung	47
Eigentumswohnung	47
Hausgrundstück	47
Übernahmefähigkeit	47
Ausschuss der Karenzzeitregelungen	47
Erhaltungs- und Instandhaltungsaufwand	48
Kanalbaukosten und Anliegerbeiträge.....	49
Prüfungsschema Kleinkläranlagen	51
WOHNRAUMBESCHAFFUNGSKOSTEN UND RENOVIERUNGSKOSTEN	52
Mietkaution.....	53
Bearbeitungsgebühren	53
Abstandszahlungen	53
Renovierungskosten / Kosten der Wohnungseinrichtung.....	53
Umzugskosten	53
Renovierung	54
Materialbedarf:	55
Wohnungseinrichtung	55
Aus- und Umbau von Wohnraum.....	55
Schadensersatz	56
GRUNDSÄTZLICHE VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE ZUSTIMMUNG ZU EINEM UMZUG	57
Konkreter Umzugswunsch	57
25. Lebensjahr	57
Umzug nicht erforderlich	57

Erforderlichkeit	57
Ausländer mit Wohnsitzregelung	58
Angemessenheit der neuen Wohnung	58
Umzug außerhalb des Landkreises Cuxhaven	58
Umzug innerhalb des Landkreises Cuxhaven.....	58
Mietkaution bzw. Genossenschaftsanteile	58
Umzugskosten	59
Maklergebühren	59
Sonstige Kosten.....	59

Anmerkung

Besonders wichtige Passagen wurden mit einem Balken auf der linken Seite des jeweiligen Absatzes kenntlich gemacht.

Allgemeines

Dieses Handbuch enthält wichtige Hinweise und Hilfestellungen für die Bearbeitung des umfangreichen und komplexen Themenbereichs der Unterkunftskosten bei Sozialleistungsbeziehern. Die Hinweise sind bei der Gewährung von Kosten der Unterkunft für Leistungsempfänger nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II) anzuwenden.

Rechtsgrundlagen

Maßgebend für die Übernahme der Kosten der Unterkunft in der Grundsicherung für Arbeitsuchende ist § 22 SGB II. Demnach sind grundsätzlich die laufenden Kosten in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen sind. Bei Unangemessenheit hat der Leistungsempfänger sämtliche Möglichkeiten auszuschöpfen um einen möglichst kostengünstigen Wohnraum zu erhalten

22 SGB II Bedarfe für Unterkunft und Heizung

(1) Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Für die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft gilt eine Karenzzeit von einem Jahr ab Beginn des Monats, für den erstmals Leistungen nach diesem Buch bezogen werden. Innerhalb dieser Karenzzeit werden die Bedarfe für Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt; Satz 6 bleibt unberührt. Wird der Leistungsbezug in der Karenzzeit für mindestens einen Monat unterbrochen, verlängert sich die Karenzzeit um volle Monate ohne Leistungsbezug. Eine neue Karenzzeit beginnt, wenn zuvor mindestens drei Jahre keine Leistungen nach diesem oder dem Zwölften Buch bezogen worden sind. Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt. Soweit die Aufwendungen für Heizung und, nach Ablauf der Karenzzeit, die Aufwendungen der Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es der oder dem alleinstehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Nach Ablauf der Karenzzeit ist Satz 7 mit der Maßgabe anzuwenden, dass der Zeitraum der Karenzzeit nicht auf die in Satz 7 genannte Frist anzurechnen ist. Verstirbt ein Mitglied der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft und waren die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung davor angemessen, ist die Senkung der Aufwendungen für die weiterhin bewohnte Unterkunft für die Dauer von mindestens zwölf Monaten nach dem Sterbemonat nicht zumutbar. Eine Absenkung der nach Satz 1 unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.

(1a) (weggefallen)

(2) Als Bedarf für die Unterkunft werden auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne des § 12 Absatz 1 Satz 2 Nummer 5 anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. Übersteigen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Bedarf für die Unterkunft nach Satz 1, kann der kommunale Träger zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbringen, das dinglich gesichert werden soll. Für die Bedarfe nach Satz 1 gilt Absatz 1 Satz 2 bis 4 nicht.

(3) Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen, bleiben außer Betracht.

(4) Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll die leistungsberechtigte Person die Zusicherung des für die neue Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Trägers zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Innerhalb der Karenzzeit nach Absatz 1 Satz 2 bis 5 werden nach einem Umzug höhere als angemessene Aufwendungen nur dann

als Bedarf anerkannt, wenn der nach Satz 1 zuständige Träger die Anerkennung vorab zugesichert hat. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

(5) Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur anerkannt, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn

1. die oder der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann,
2. der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
3. ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

Unter den Voraussetzungen des Satzes 2 kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es der oder dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen. Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht anerkannt, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.

(6) Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden; Aufwendungen für eine Mietkaution und für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen können bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden. Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Aufwendungen für eine Mietkaution und für Genossenschaftsanteile sollen als Darlehen erbracht werden.

(7) Soweit Bürgergeld für den Bedarf für Unterkunft und Heizung geleistet wird, ist es auf Antrag der leistungsberechtigten Person an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen. Es soll an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. Das ist insbesondere der Fall, wenn

1. Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen,
2. Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,
3. konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden, oder
4. konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

Der kommunale Träger hat die leistungsberechtigte Person über eine Zahlung der Leistungen für die Unterkunft und Heizung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte schriftlich zu unterrichten.

(8) Sofern Bürgergeld für den Bedarf für Unterkunft und Heizung erbracht wird, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Vermögen nach § 12 Absatz 2 Satz 1 und Absatz 4 Satz 1 ist vorrangig einzusetzen. Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.

(9) Geht bei einem Gericht eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Absatz 1, 2 Satz 1 Nummer 3 in Verbindung mit § 569 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ein, teilt das Gericht dem örtlich zuständigen Träger nach diesem Buch oder der von diesem beauftragten Stelle zur Wahrnehmung der in Absatz 8 bestimmten Aufgaben unverzüglich Folgendes mit:

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

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

(10) Zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach Absatz 1 Satz 1 ist die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze zulässig. Dabei kann für die Aufwendungen für Heizung der Wert berücksichtigt werden, der bei einer gesonderten Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und der Aufwendungen für Heizung ohne Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall höchstens anzuerkennen wäre. Absatz 1 Satz 6 bis 10 gilt entsprechend.

(11) Die für die Erstellung von Mietspiegeln nach § 558c Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nach Landesrecht zuständigen Behörden sind befugt, die in Artikel 238 § 2 Absatz 2 Nummer 1 Buchstabe a, d und e des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche genannten Daten zu verarbeiten, soweit dies für die Erstellung von Übersichten über die Angemessenheit von Aufwendungen für eine Unterkunft nach Absatz 1 Satz 1 erforderlich ist. Erstellen die nach Landesrecht zuständigen Behörden solche Übersichten nicht, so sind sie befugt, die Daten nach Satz 1 auf Ersuchen an die kommunalen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende für ihren örtlichen Zuständigkeitsbereich zu übermitteln, soweit dies für die Erstellung von Übersichten über die Angemessenheit von Aufwendungen für die Unterkunft erforderlich ist. Werden den kommunalen Trägern der Grundsicherung für Arbeitsuchende die Übersichten nicht zur Verfügung gestellt, so sind sie befugt, die Daten nach Satz 1 für ihren örtlichen Zuständigkeitsbereich bei den nach Landesrecht für die Erstellung von Mietspiegeln zuständigen Behörden zu erheben und in sonstiger Weise zu verarbeiten, soweit dies für die Erstellung von Übersichten über und die Bestimmung der Angemessenheit von Aufwendungen für die Unterkunft nach Absatz 1 Satz 1 erforderlich ist.

(12) Die Daten nach Absatz 11 Satz 1 und 3 sind zu löschen, wenn sie für die dort genannten Zwecke nicht mehr erforderlich sind.

§ 22 SGB II - Angemessene Kosten der Unterkunft

Allgemeines

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) ist bei der Ermittlung der **angemessenen Kosten der Unterkunft die Bruttokaltmiete** zu Grunde zu legen. Hierunter versteht man die Nettokaltmiete zzgl. der kalten Betriebskosten. Heiz- und Warmwasserkosten werden gesondert berücksichtigt.

Definition Kosten der Unterkunft im Sinne von § 22 SGB II

Im Sozialhilferecht sind mit „Unterkunft“ zunächst grundsätzlich alle baulichen Anlagen oder Teile davon, die tatsächlich genutzt werden, die vor Witterung schützen und ein Mindestmaß an Privatsphäre sicherstellen, gemeint. Damit ist jede Art von **Wohnraum** (Mietwohnung, Untermietzimmer, Eigenheim, Wohnwagen, Pensionen und andere Unterkunftsarten bzw. Wohnformen) als Unterkunft zu verstehen.

Soweit für die jeweilige Unterkunft tatsächlich Kosten anfallen, sind sie grundsätzlich im Rahmen von § 22 Abs. 1 SGB II zu berücksichtigen (vgl. Eicher /Spellbrink, Kommentar zum SGB II, 3. Auflage 2013).

Angemessenheitsgrenze/Richtwert

Allgemein

Die Feststellung, ob Kosten der Unterkunft als angemessen anerkannt werden können, bestimmt sich nach deren Höhe. Dafür ist ein Richtwert festzulegen, der auf Basis der Daten des aktuellen **Richtwert für angemessenen Wohnraum für den Landkreis Cuxhaven** (Stand August 2024) berechnet wurde.

Bei **Mietverhältnissen** bestimmt sich die Höhe der als angemessen anzuerkennenden Kosten der Unterkunft nach der Bruttokaltmiete.

Bei **selbst genutzten Eigenheimen bzw. Eigentumswohnungen** werden sie grundsätzlich durch die laufende Zinsbelastung zzgl. der kalten Betriebskosten begrenzt.

Bei anderen Wohnformen sind sie nach den festen Kosten (z. B. Stellplatzmiete für Wohnwagen) zzgl. der kalten Betriebskosten zu bestimmen.

Leistungsberechtigte können wählen, ob sie zugunsten eines höheren Wohnungsstandards eine kleinere Wohnfläche in Kauf nehmen, soweit die Bruttokaltmiete angemessen ist. Genauso ist es möglich, auf einen gewissen Wohnstandard zu verzichten, um eine größere Wohnfläche zu erhalten (sog. Produkttheorie).

Mietwohnungen

Anerkennungsfähig ist nur die Miete für selbstgenutzten Wohnraum. Folgende Mieten oder Mietanteile sind daher nicht zu übernehmen:

- **Garagen- und Stellplatzmieten** sind nur dann als Kosten der Unterkunft anzuerkennen, wenn sie Bestandteile eines einheitlichen Mietvertrages sind, eine Teilkündigung nicht möglich und die Gesamtmiete angemessen ist
- **Garten** da dieser nicht zum eigentlichen Wohnbedarf gehört (s. aber Nebenkosten für Mietwohnungen)
- **Geschäfts- und Gewerberäume** die Kosten können nur von entsprechenden Einkünften abgesetzt werden
- **Untervermietungszuschläge** sind nur anzuerkennen, wenn auch Einnahmen aus Untervermietung vorhanden sind

Hilfeempfänger müssen ihre Angaben zu den Kosten der Unterkunft in ausreichender Weise nachweisen. Vorgelegt werden muss in jedem Fall der **Mietvertrag**. Daneben können weitere Unterlagen gefordert werden, sofern diese zur Aufklärung der Unterkunftskosten erforderlich sind.

Seiner Vorlagepflicht kann der Hilfeempfänger auch mithilfe anderer geeigneter Unterlagen (z. B. Kontoauszüge, Nebenkostenabrechnungen, Versicherungspolice etc.) nachkommen, die er ggf. auch von seinem Vermieter verlangen kann. Er hat gegenüber seinem Vermieter nach den Vorschriften des §§ 249, 535 BGB einen Anspruch auf Einsicht in sämtliche mietrelevante Unterlagen und auch die Anfertigung von Kopien, die dann als geeigneter Nachweis beim Sozialhilfeträger vorgelegt werden können.

Eine sowohl für den Hilfeempfänger als auch für den Leistungsträger vereinfachende Nachweismöglichkeit ist die Vorlage der **Mietbescheinigung**. Die Pflicht zur Vorlage besteht für den Hilfeempfänger im Rahmen seiner Mitwirkung jedoch nicht. Solange er die erforderlichen Angaben durch andere geeignete Unterlagen (s.o.) nachweisen kann, ist es unzulässig auf der Vorlage der Mietbescheinigung zu bestehen.

Wohngeld

Ab dem 01.01.2005 erhalten Empfänger von Transferleistungen (nach SGB II / XII, AsylbLG etc.) kein Wohngeld mehr (§ 1 Abs. 2 WoGG. Ausnahmen: nicht bedürftige Haushaltsangehörige, bei Darlehensgewährung oder bei nur einmaligen Leistungen. Sofern nur relativ geringe Leistungen erbracht werden würden, ist der Antragsteller ggf. auf die Möglichkeit hinzuweisen, stattdessen einen Wohngeldantrag zu stellen. Bei Leistungsempfängern, die über den Bezug von Bürgergeld krankenversichert sind, sind allerdings auch die Kosten der dann notwendigen freiwilligen Krankenversicherung zu berücksichtigen. Hauseigentümer und Personen mit sonstigen Vermögenswerten sollten darauf hingewiesen werden, dass das Wohngeld nicht zurückgezahlt werden muss, während nach § 35 SGB II bzw. § 102 SGB XII ein Ersatzanspruch gegen die Erben besteht.

Im Übrigen wird zum Verhältnis von Wohngeld und Bürgergeld auf das als Anlage 1 beigefügte Merkblatt des BMVBS vom 29.6.2006 hingewiesen.

Mietrückstände

1. Gem. § 543 Abs. 2 Nr. 3a und b BGB kann ein Mietverhältnis **fristlos gekündigt** werden, wenn

- der Mieter für 2 **aufeinander folgende** Termine mit der Zahlung des Mietzinses oder eines erheblichen Teiles (= insg. mehr als 1 Monatsmiete, s. § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB) in Verzug ist.

oder

- für einen Zeitraum über **mehr als 2** Zahlungstermine mit einem Gesamtbetrag von mindestens 2 Monatsmieten in Verzug ist.

Die Kündigung kann abgewendet werden

durch Zahlung des rückständigen Betrages

oder

durch Verpflichtung einer öffentlichen Stelle zur Befriedigung des Vermieters

innerhalb von 2 Monaten nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruches. Das gilt nicht, wenn innerhalb der letzten 2 Jahre bereits einmal eine Kündigung auf diese Weise abgewendet wurde.

2. Neben der fristlosen Kündigung bei Zahlungsverzug nach § 543 Abs. 2 Nr. 3a und b BGB ist eine **Kündigung von Wohnraum** durch den Vermieter nachfolgenden Vorschriften möglich:

- Fristlose Kündigung bei **vertragswidrigem Gebrauch**, § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB.
- Fristlose Kündigung bei **Unzumutbarkeit**, §§ 543 Abs. 1 / 569 Abs. 2 BGB (insb. bei Störung des Hausfriedens).

Ein Mietverhältnis über Wohnraum kann ansonsten fristgemäß nur gekündigt werden, wenn ein berechtigtes Interesse des Vermieters besteht (§ 573 BGB); dies kann der Fall sein bei

- **schuldhafter Vertragsverletzung** durch den Mieter
- **Eigenbedarf** des Vermieters
- Behinderung des Vermieters an einer **angemessenen wirtschaftlichen Verwertung** des Grundstücks (bezieht sich nicht auf Mieterhöhungen!)
- **Schaffung neuen Wohnraums** (§ 573b BGB).

Evtl. **Ausnahmen s. § 549 BGB**, Abs. 2 u. 3, z. B. bei Untervermietung bzw. Vermietung v. möblierten Zimmern oder - § 573a BGB - bei 2- oder 3-Familienhäusern, bei denen der Vermieter eine Wohnung selbst nutzt.

- Nach **Zwangsversteigerung** des Mietobjektes kann der Erwerber Mietverträge vorzeitig mit 3-monatiger Frist kündigen (§ 57a Zwangsversteigerungsg), sofern er ein berechtigtes Interessen hat. Erleidet der Mieter hierdurch Nachteile, hat er ggf. Schadensersatzansprüche gegen den früheren Vermieter. Dieses Kündigungsrecht muss zum ersten zulässigen und möglichen Termin ausgeübt werden, sonst erlischt es.
- Kündigung v. **Dienstwohnungen** nach Beendigung des Dienstverhältnisses s. § 576 BGB.

3. Vereinbarungen, die fristlose Kündigungen aus anderen als den gesetzlich zugelassenen Gründen ermöglichen sollen, sind unwirksam (§ 569 Abs. 5 BGB)!

Der Mieter kann einer Kündigung widersprechen, wenn sie für ihn oder seine Familie eine Härte bedeuten würde (§ 574 BGB).

Eine Kündigung muss schriftlich erfolgen sowie die Gründe und das Widerspruchsrecht angeben (§ 568 BGB).

4. Nach rechtskräftiger Kündigung ist der Mieter zur **Räumung** verpflichtet; kommt er dem nicht nach, kann der Vermieter Räumungsklage erheben. Das Gericht kann Räumungsfristen festlegen, sie betragen maximal 1 Jahr (s. § 721 ZPO bei Urteilen bzw. § 794a ZPO bei Vergleichen).

Bei Eingang einer **Räumungsklage** hat das Gericht dies gem. § 22 Abs. 9 SGB II dem zuständigen Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende bzw. gem. § 36 Abs. 2 SGB XII dem zuständigen Sozialhilfeträger bzw. einer beauftragten Stelle unverzüglich mitzuteilen; der Träger hat innerhalb der Frist nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB (2 Monate nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage) zu prüfen, ob Leistungen nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 SGB XII gewährt werden können. Dabei sind insb. folgende Punkte zu klären und abzuwägen:

- Angemessenheit der Unterkunft
- persönliche Verhältnisse des Hilfesuchenden und seiner Angehörigen sowie die Umstände, die zum Entstehen der Mietrückstände geführt haben

- ausreichende Selbsthilfebemühungen und ausreichende Wahrscheinlichkeit, dass zukünftig keine weiteren Rückstände auflaufen
- bestehen andere Möglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt und welche Folgen hätte eintretende Obdachlosigkeit?

Beibehaltung von Mietwohnungen für Insassen von Justizvollzugsanstalten

Aufgrund der Änderung des § 7 Abs. 4 SGB II erhalten Personen, die sich in Einrichtungen zum Vollzug richterlich angeordneter Freiheitsentziehung aufhalten, keine Leistungen. Auch für erwerbsfähige Personen in der JVA oder im Maßregelvollzug sind daher allenfalls Leistungen nach § 36 SGB XII möglich.

Sofern die Unterkunft angemessen ist und die übrigen Umstände eine Gewährung nicht ausschließen, können im Einzelfall Kosten übernommen werden, sofern die Dauer der Inhaftierung 6 Monate nicht übersteigt. In Einzelfällen kann eine Überschreitung der vorgenannten Frist gerechtfertigt sein, z. B. wenn aufgrund einer im Nachhinein unrichtigen Prognose die Mietkosten bereits für mehrere Monate übernommen wurden und die Haftzeit 6 Monate nicht wesentlich überschreitet. Regelmäßig wird eine Beibehaltung nicht erforderlich sein, wenn der Betroffene über keinen eigenen Hausstand verfügt (z. B. bei Bewohnern möblierter Zimmer) und keinesfalls, wenn ohnehin nur eine Obdachlosenunterkunft bewohnt wird. Kostenersatz nach § 103 SGB XII wegen bei Inhaftierung regelmäßig anzunehmenden schuldhaften Verhaltens ist immer zu prüfen.

Lebt die Familie des Inhaftierten weiterhin in der Wohnung, ist der Unterkuftsbedarf ihnen in voller Höhe zuzurechnen. Die laufende Leistung ist vorrangig gegenüber den Leistungen nach § 36 SGB XII. Drohende Wohnungslosigkeit i. S. d. § 36 Abs. 1 S. 2 SGB XII kann nicht angenommen werden, wenn lediglich ein Mietanteil für eine kurze Zeit nicht gezahlt wird.

Wohngemeinschaften

Leben nicht verwandte Personen, die keine gemeinsame Bedarfsgemeinschaft bilden, in einer gemeinsamen Wohnung und erklären sich zur gemeinschaftlichen Tragung der gesamten Unterkunfts-kosten bereit (Wohngemeinschaften), werden die geltend gemachten Unterkunfts-kosten **kopfanteilig** übernommen.

Personen, die **das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet** haben, haben im Rahmen des SGB II in der Regel keinen Anspruch auf Leistungen für eine eigene Wohnung. Kosten hierfür können nur übernommen werden, wenn eine Zusicherung nach § 22 Abs. 5 SGB II erteilt wurde.

Die Berücksichtigung von Kosten der Unterkunft bei **Antragstellern, die im Haushalt ihrer Eltern leben**, scheidet in der Regel aus - sofern die Eltern nicht ebenfalls bedürftig sind – da bei verwandten und verschwägerten Personen mit entsprechendem Einkommen bzw. Vermögen erwartet werden kann, dass die im Haushalt lebenden Angehörigen kostenfrei dort wohnen können (§ 9 Abs. 5 SGB II/ 39 SGB XII).

Werden dennoch Unterkunfts-kosten geltend gemacht, ist durch Vorlage glaubwürdiger und nachvollziehbarer Unterlagen (z.B. Untermietvertrag) nachzuweisen, dass die behaupteten Kosten tatsächlich entstehen. Bei SGB II-Empfängern können diese bis zur maximalen Höhe eines Einpersonenhaushaltes übernommen werden, wenn die Kosten in einem angemessenen Verhältnis zu den Gesamtkosten der Unterkunft stehen.

Erhalten die Eltern ebenfalls Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem SGB II oder dem SGB XII ist ein KdU-Anteil kopfanteilig zu berücksichtigen, unabhängig davon, wer in der Bedarfsgemeinschaft die Unterkunftskosten tatsächlich trägt (z.B. lt. Mietvertrag) oder wer welchen Teil der Wohnung nutzt¹.

Bei **behinderten Menschen**, die unter gesetzlicher Betreuung eines Elternteils stehen, ist ein Mietvertrag, auch wenn dieser mit dem anderen Elternteil abgeschlossen wird, gem. § 177 BGB schwebend unwirksam. Genehmigt ein Ergänzungsbetreuer diesen Mietvertrag nachträglich, liegt auch insoweit für die Vergangenheit ein wirksamer Mietvertrag vor. Vertragliche Verpflichtungen können jedoch nur insoweit anerkannt werden, wenn diese ernsthaft geschlossen sind und ein Bindungswille erkennbar ist. Insofern können nur die Kosten der Unterkunft als Bedarf berücksichtigt werden, denen der behinderte Mensch tatsächlich laufend ausgesetzt wird².

Aufteilung auf die Haushaltsangehörigen

Die auf die nicht bedürftigen Mitglieder des Haushaltes entfallenden Kosten der Unterkunft sind kopfanteilig vom Gesamtbetrag der KdU abzusetzen. Für diese Personen gezahltes Wohngeld bleibt unberücksichtigt. Auch für Pflegekinder ist der Kopfanteil abzusetzen.

Auszubildende ohne Leistungsanspruch nach dem SGB II oder dem SGB XII erhalten mit der Ausbildungsförderung, wenn sie bei den Eltern leben, in der Regel nur geringe Anteile zur Deckung von Unterkunftskosten. Sie können allerdings Wohngeld erhalten. Auch von diesen Personen ist der Kopfanteil abzusetzen, da ansonsten eine nicht gewollte indirekte Förderung des ausgeschlossenen Personenkreises erfolgen würde. Ggf. können Auszubildende einen Zuschuss nach § 27 SGB II erhalten.

Sofern es bei einem Mitglied der Bedarfsgemeinschaft aufgrund einer wiederholten Pflichtverletzung oder einer ungenehmigten Ortsabwesenheit zu einer Kürzung bei den anteiligen Unterkunftskosten kommt, kann der weggefallene Anteil den übrigen Mitgliedern als zusätzlicher Bedarf gewährt werden, wenn eine Übernahme im Einzelfall geboten ist.

Der gekürzte Bedarf ist insbesondere dann zu übernehmen, wenn es sich um eine angemessene Unterkunft handelt und eine Nichtübernahme zu Mietrückständen führen würde. Vorhandenes Einkommen und Schonvermögen der von der Kürzung betroffenen Person sind vorrangig zu berücksichtigen. Ein zusätzlicher Bedarf für die Mitglieder einer Wohngemeinschaft kommt nicht in Betracht.

Wohngemeinschaften im SGB II

Bei SGB II-Empfängern gilt als Höchstgrenze für die Unterkunftskosten, der für die jeweilige Bedarfsgemeinschaft geltende Richtwert³. Die veranschlagten Kosten müssen sich jedoch in einem angemessenen Verhältnis zu den Gesamtkosten der Wohnung befinden. Sogenannte „Wuchermieten“ können nicht übernommen werden.

Zusammenleben mit leistungsberechtigten Personen nach dem SGB II, nach dem 3. Kapitel des SGB XII und/oder nicht hilfebedürftigen Personen

Lebt eine leistungsberechtigte Person mit anderen Personen (auch Verwandten) in einer Wohngemeinschaft (und nicht in einer Bedarfsgemeinschaft), ist bei der Bestimmung der einschlägigen Mietobergrenze nach höchstrichterlicher Rechtsprechung auf die jeweilige Einzelperson bzw. BG abzustellen z.B. 2-Personenhaushalt 2 x 465,00 (Richtwert für 1 Person) = 930 €. Jede BG ist hierbei für sich gesondert zu betrachten.

Beispiele:

¹ BSG Urteil vom 22.08.2013, B 14 AS 85/12 R

² BSG Urteil vom 25.08.2011, B SO 8 29/10 R

³ BSG Urteil vom 18.02.2019, B AS 73/08 R

Zwei Brüder leben in einer Wohnung. Die angemessenen Kosten der Unterkunft betragen in diesem Fall für jede Person die Mietobergrenze für eine Person (465,00 €) und nicht die Mietobergrenze für zwei Personen (nicht 545,00 €).

Eine Alleinerziehende mit einem Kind lebt mit ihrem Bruder in einer Wohnung. Es gilt hier für die Alleinerziehende mit Kind die Mietobergrenze für zwei Personen (545,00 €) und für den Bruder die für eine Person (465,00 €).

Zusammenleben mit leistungsberechtigten Personen nach dem 4. Kapitel des SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung)

Aufgrund besonderer gesetzlicher Regelungen im 4. Kapitel des SGB XII ist hier **zwingend!!!** eine Abstimmung mit dem SGB XII erforderlich. Die Mietobergrenzen sind im SGB II und SGB XII für den entsprechenden Personenkreis jeweils gesondert zu bestimmen. Bei der Entscheidung, ob die Miete angemessen ist, sind jeweils auch die Mitbewohner*innen aus dem anderen Gesetz mit zu berücksichtigen. Nur wenn die Mietobergrenze sowohl im SGB II, als auch im SGB XII eingehalten ist, kann der Anmietung der Wohnung zugestimmt werden.

Bsp.: Zwei Personen, eine im SGB II, eine im 4. Kapitel SGB XII, wollen gemeinsam eine Wohnung mit einer Bruttokaltmiete von 850 € anmieten. Der Anteil für jede*n Mitbewohner*in beträgt 425,00 €. Im SGB II gilt die Mietobergrenze für eine Einzelperson von 465,00 €, so dass der Mietanteil hier grundsätzlich angemessen wäre. Im Bereich des SGB XII beträgt die angemessene Mietobergrenze jedoch nur 272,50 € (= 1/2 der 545 eines Zweipersonenhaushalts nach § 42a Abs. 4 SGB XII) und würde damit um 152,50 € überschritten werden.

Da der Mietanteil im SGB XII unangemessen ist, kann der Anmietung der Wohnung weder im SGB II, noch im SGB XII zugestimmt werden.

Dementsprechend ist es erforderlich, dass sich die Leistungsträger zuvor abstimmen.

Verschiedene Unterkunftsarten und angemessene Kosten

Mietverhältnisse inkl. Untermiete und Wohngemeinschaften

Im Regelfall liegt bei einer Unterkunft ein privatrechtliches Mietverhältnis vor. Dabei sind für die Rechtmäßigkeit des Mietverhältnisses die einschlägigen Vorschriften des BGB (vgl. §§ 535 ff. BGB) maßgeblich. Einem Mietverhältnis über eine (abgeschlossene) Wohnung sind Untermietverhältnisse und andere Wohnformen wie Wohngemeinschaften gleichgestellt. Es wird für diese Wohnformen kein eigener Richtwert festgelegt. Maßgeblich sind die jeweiligen Richtwerte für einen vergleichbar großen Haushalt in einer abgeschlossenen Wohnung. Soweit also Personen in einem Haushalt leben, die nicht miteinander verwandt oder verschwägert sind und die auch keine Bedarfsgemeinschaft bilden, ist für die Angemessenheitsprüfung die Haushaltsgröße der leistungsberechtigten Personen ausschlaggebend (Bsp.: als Untermiete ist damit der Richtwert für einen Einpersonenhaushalt als angemessen anzuerkennen; Ausnahme: Die Bewohner erklären sich zur gemeinsamen Tragung KdU bereit oder sind gemeinschaftlich im Mietvertrag eingetragen, dann gilt als Höchstgrenze die Gesamtbewohnerzahl). Werden bei Untermietverhältnissen oder Wohngemeinschaften als Nebenkosten gesondert ausgewiesene Strom- oder Telefonkosten verlangt, können diese nicht zusätzlich als Kosten für Unterkunft und Heizung berücksichtigt werden. Diese Leistungen sind Bestandteil der Regelleistung und damit abgegolten.

Mietverträge zwischen Angehörigen

Voraussetzung für einen wirksamen Mietvertrag

Für die Bewertung, ob Wohnungskosten vorliegen, ist grundsätzlich der tatsächlich abgeschlossene Mietvertrag (schriftlich oder mündlich) entscheidend. Soweit dieser, was Form und Umfang angeht, eine **ernsthafte Verpflichtung** erkennen lässt, ist er anzuerkennen. Sollte keine wirksame

Verpflichtung zur Mietzahlung bestehen, können auch keine Kosten der Unterkunft und Heizung anerkannt werden.

Verteilung nach Köpfen

Bei Haushaltsgemeinschaften mit Verwandten oder Verschwägerten ist die Miete **grundsätzlich nach Köpfen** aufzuteilen. Im Rahmen des § 22 SGB II gilt grds. das sog. Kopfteilprinzip. Das Kopfteilprinzip zielt bei der gemeinsamen Nutzung einer Wohnung durch mehrere Personen auf die grundsicherungsrechtliche Zuweisung individueller Bedarfe für alle Personen. Durch die Aufteilung der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach Kopfteilen soll für alle gemeinsam eine Wohnung nutzenden Personen die Zuweisung eines individuellen Bedarfs für Unterkunft und Heizung in grds. gleicher Höhe erreicht werden. Die Prüfung, welche Kosten für einen (Unter-)Mietvertrag in derartigen Fällen als angemessen anerkannt werden können, kann anhand der Kopfteilmethode erfolgen. I.d.R. ist eine Miete, die über den jeweiligen Kopfteil hinausgeht, nicht als angemessen anzusehen, auch wenn der jeweilige Angemessenheits-Richtwert für eine Person noch nicht überschritten ist. Dies gilt insbesondere, wenn die weiteren Personen im Haushalt ebenfalls leistungsberechtigt nach SGB II oder SGB XII sind und wenn keine abgeschlossene Wohnung vermietet wird.

Beispiel: 3 Personen in einer Wohnung, für die insgesamt 600 € zu entrichten sind. Für die leistungsberechtigte Person wurde eine (Unter-)Miete von 300 € vereinbart.

Wuchermiete und Scheinverträge

Sofern es bei Wohngemeinschaften von einzelnen Bedarfsgemeinschaften zu erheblich überhöhten Kosten für das Gesamtobjekt führt, muss ggf. eine Überprüfung nach mietrechtlichen Vorschriften (angemessener m²-Preis) erfolgen. Mieten, die mit mehr als 20% oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete des privatrechtlichen Mietspiegels liegen, können als sog. Wuchermieten angesehen werden (§ 5 WiStRG bzw. § 291 StGB). Da das Verlangen einer entsprechenden Miete unter Ausnutzung der Notlage von Hilfeempfängern u.U. eine Straftat, zumindest aber eine Ordnungswidrigkeit darstellt, dürfen diese Kosten nicht vom Sozialhilfeträger finanziert werden.

Ein Anhaltspunkt für Wuchermieten wäre die Überschreitung eines Mietpreises von **11,20 € Nettokaltmiete** pro Quadratmeter. Dieser Betrag ergibt sich aus der höchsten Basismiete (Tabelle A) des privatrechtlichen Mietspiegels für den Landkreis Cuxhaven von 9,00 € + 0,30 € einfacher Modernisierungszuschlag zzgl. 20 %. Je nach Modernisierungsgrad und Ausstattung der Wohnung sind weitere Zu- oder Abschläge möglich. Entsprechende Mietangebote von Hilfeempfängern **in Wohngemeinschaften** sind im Regelfall abzulehnen, wenn aufgrund der Angaben des Vermieters nicht von einem überdurchschnittlich hochwertigen Standard auszugehen ist (s. Beispiel 2c).

Höhere Quadratmetermieten können anerkannt werden, wenn mit der Vermietung der Wohnung ein wiederholter, erhöhter Instandhaltungs- und Renovierungsaufwand verbunden ist, den der Vermieter nicht zu vertreten hat. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn Wohnraum regelmäßig an Personen vermietet wird, die aufgrund ihrer besonderen sozialen Lage auf dem freien Wohnungsmarkt nur schwer Wohnungen finden können und daher von Obdachlosigkeit bedroht sind (z.B. Menschen mit Suchterfahrung, ehemalige Strafgefangene).

Die Vereinbarung muss zudem wirksam sein d.h. es darf sich nicht um einen sog. Scheinvertrag i. S. d. § 117 Abs. 1, § 133 BGB handeln .

Hierbei ist folgendes zu beachten:

- Der Mietvertrag muss formell wirksam geschlossen worden sein d.h. eine zweiseitige Vereinbarung. Hierüber sind schriftliche Nachweise vorzulegen. In Ausnahmefällen können auch mündliche Vereinbarungen anerkannt werden, sofern von beiden Vertragsparteien die Wirksamkeit bestätigt wurde (wichtig: Aktenvermerk fertigen!)
- Der Mietvertrag muss tatsächlich im Alltag vollzogen werden d.h., dass der vereinbarte Wohnraum dem Mieter tatsächlich zur Nutzung überlassen wird und von diesem eine entsprechende

Mietzahlungen geleistet wird. Es empfiehlt sich, die räumliche Situation durch einen Außen-dienstbesuch prüfen zu lassen. Als Nachweis für die Zahlungen sind aussagekräftige Unterla-gen vorzulegen (z.B. Kontoauszüge oder Quittungen).

- Die Miethöhe muss in einem angemessenen Verhältnis zum genutzten Wohnraum stehen. Auch von Elternteilen mit geringem Einkommen kann im Rahmen der familiären Hilfe nach den § 9 Abs. 5 SGB II/ § 39 SGB XII erwartet werden, dass sie ihr Kind durch das Bereitstellen einer gegenüber dem freien Wohnmarkt günstigeren Unterkunft unterstützen. Eine angemessene Be-teiligung an den gesamten Unterkunfts-kosten der Familie ist aber als üblich und verhältnismäßig anzusehen. Hierüber hinausgehende Forderungen sind als sittenwidrig anzusehen, mit der Folge, dass die Vereinbarung nichtig wäre (§ 138 BGB).

Beispiele zu gemeinsamen Wohnformen

Beispiel 1a (nichtbedürftige Familie)

Der 26-jährige SGB II-Empfänger A. bewohnt ein 15 m² großes Zimmer mit Küchen- und Badbenut-zung im bereits getilgten Eigenheim (4 Zimmer, 110 m² Wohnfläche und 230 € Nebenkosten monat-lich) seiner berufstätigen Eltern. Es liegt eine schriftliche Vereinbarung vor, wonach A. monatlich 50,00 € für Wasser und Heizung zahlen soll. Weitere Kosten werden nicht geltend gemacht. Die Kosten können übernommen werden, da sich diese im Rahmen der unter Verwandten üblichen Ge-pflogenheiten bewegen und zu den Gesamtkosten des Hauses angemessen erscheinen.

Beispiel 1 (Wuchermiete Familie)

Die 26-jährige SGB II-Empfängerin A. bewohnt ein 15 m² großes Zimmer mit Küchen- und Badbe-nutzung im bereits getilgten Eigenheim (4 Zimmer, 110 m² Wohnfläche und 230 € Nebenkosten monatlich) ihrer berufstätigen Eltern. Laut Mietvertrag soll A. monatlich 345 Euro und einen Heiz-kostenabschlag von 40 € an ihre Eltern zahlen

Da die geforderten Mietzahlungen nicht mehr in einem angemessenen Verhältnis zu den Gesamt-kosten des Hauses angesehen werden können, wäre der vorgelegte Untermietvertrag sittenwidrig und nach § 138 BGB nichtig. Es können daher keine Unterkunfts-kosten übernommen werden.

Beispiel 2a (Wohngemeinschaft)

Ein SGB II-Empfänger A. bewohnt unangemessenen Wohnraum. Nach Aufforderung durch das Job-center und erfolgloser Suche einer angemessenen Wohnung mietet er mit seinem Bekannten B. eine 70 m²-große Dreizimmer-Wohnung zum Preis von 410 € inkl. Nebenkosten an. A. und B. schlie-ßen den Mietvertrag gemeinsam mit dem Vermieter ab. Es ist der Höchstwert von jeweils 545 € anzusetzen, die Miete ist damit angemessen. Somit wird ein Kopfanteil für A. in Höhe von 205 € übernommen.

Beispiel 2b (Wohngemeinschaft)

Ein Grundsicherungsempfänger bewohnt unangemessenen Wohnraum. Nach Aufforderung durch das Sozialamt und erfolgloser Suche einer angemessenen Wohnung mietet er zusammen mit einem Bekannten eine 80 m²-große 4 Zimmer Wohnung zum Preis von 500 € inkl. Nebenkosten an, die er hälftig bewohnt. Es werden mit dem Vermieter zwei separate Mietverträge über jeweils 2 Zimmer abgeschlossen. Da es sich um eine reine Zweckgemeinschaft handelt, ist der Höchstwert für Ein-zelpersonen anzusetzen, die Miete ist damit angemessen. (Alternativ: Der LE mietet die Wohnung allein an und untervermietet zwei Zimmer für 250 €, auch in diesem Fall wäre die Miete angemes-sen).

Beispiel 2c (Wuchermiete Wohngemeinschaft)

Sechs Leistungsempfänger möchten ein 120 m² großes Einfamilienhaus (Baujahr 1970) mit vier Zimmern im Rahmen einer Wohngemeinschaft anmieten. Der Vermieter bietet an, für jeden Bewoh-ner einen separaten Mietvertrag über 390 € (300 € Nettokaltmiete + 90 € kalte Nebenkosten) abzu-schließen. Somit ergibt sich eine Quadratmetermiete von 15,00 € (300 € Nettokaltmiete bei 20 m² Wohnfläche pro Person)! Da ein auffälliges Missverhältnis zwischen angebotenen Wohnraum und verlangter Miete vorliegt, wäre die Kostenübernahme aus Sozialhilfemitteln abzulehnen.

Sonstige dauerhafte Wohnformen

Bei anderen Wohnformen ist eine Einzelfallentscheidung erforderlich. Dabei ist abzuwägen, ob ein Verbleib in der aktuellen Wohnform (z. B. in einem Wohnwagen) auf Wunsch des Leistungsberechtigten höhere Kosten verursacht als der Bezug einer normalen Wohnung. Solange die Kosten für die gewählte andere Wohnform den Richtwert nicht überschreiten und tatsächlich glaubwürdige Kosten für die Unterkunft anfallen, sind diese zu übernehmen.

Obdachlosenunterkünfte

Für Leistungsempfänger in **gemeindeeigenen** oder **von den Gemeinden angemieteten Wohnungen** oder **Obdachlosenunterkünften** können Kosten der Unterkunft - sofern kein Mietvertrag besteht - in Form von Nutzungsentschädigungen bzw. Gebühren nur übernommen werden, wenn eine ordnungsbehördliche Einweisung vorliegt und die Forderung gegen den Leistungsempfänger - z. B. aufgrund einer Satzung - geltend gemacht wurde. Das gilt auch für Asylbewerber und Flüchtlinge, die nach dem Nds. AufnahmeG unterzubringen sind!

Ggf. ist zu beachten, dass Leistungen für die Nutzungsentschädigung / Gebühr nur insoweit erbracht werden können, als hierin keine Kosten enthalten sind, die bereits durch die Regelleistungen abgedeckt sind (z. B. Strom, Warmwasser).

Bei Wiedereinweisung bedürftiger Obdachloser in die vorherige Wohnung sind die notwendigen angemessenen Nutzungsentschädigungen vorübergehend zu übernehmen.

Wohnwagen

Für Personen, die – als einzige Unterkunft – rechtmäßig in **Wohnwagen** leben, kann das Standgeld als Unterkunftsbedarf anerkannt werden.

Abschluss eines neuen Mietvertrages für eine bereits selbst bewohnte Wohnung

In Fällen, in denen Leistungsberechtigte ohne Zustimmung des Jobcenters einen neuen Mietvertrag für eine bereits selbst bewohnte Wohnung unterschreiben, ist vorzugehen wie bei einem nicht genehmigten Umzug. Dies bedeutet, wenn sich durch den Abschluss des neuen MVs die Bruttokaltmiete erhöht, dass weiterhin nur die bisherige (niedrigere) Bruttokaltmiete übernahmefähig ist. War die alte Bruttokaltmiete unangemessen und ist die neue dies ebenfalls, kann nur noch die angemessene Bruttokaltmiete anerkannt werden.

Bei neu abgeschlossenen Mietverträgen zwischen Familienangehörigen ist zu prüfen, ob ein wirksames Mietverhältnis vorliegt oder ob es sich um ein (nichtiges) Scheingeschäft handelt. Wurde der MV beweisbar allein deshalb verfasst, um den Leistungsträger zur Bewilligung höherer Leistungen für die Unterkunft zu veranlassen, jedoch ohne damit eine ernsthafte Leistungspflicht begründen zu wollen, ist der Vertrag gemäß § 117 BGB nichtig. Die Kosten der Unterkunft bemessen sich dann nicht nach dem neuen, sondern nach dem alten MV.

Abänderung des bisherigen Mietvertrages:

Wenn der Leistungsberechtigte einer nicht zulässigen Mieterhöhung zustimmt und dadurch den Mietvertrag für seine bisherige Wohnung abändert. Nach § 558 BGB ist die vom Vermieter verlangte Mieterhöhung **nur** mit Zustimmung des Mieters wirksam. Aus einem Urteil (BSG, Urteil vom 23.08.2012 - B 4 AS 32/12 R) ergibt sich, dass für Mieterhöhungen aus sonstigen Gründen ein solches förmliches Vorabklärungsverfahren nicht notwendig ist. Demnach benötigt der Leistungsberechtigte nicht die Zusicherung des Jobcenters.

Nach dieser Regelung sind als Mietzinsen die tatsächlichen Aufwendungen des Hilfebedürftigen berücksichtigungsfähig, soweit sie auf der Grundlage einer mit dem Vermieter getroffenen Vereinbarung beruhen und vom erwerbsfähigen Hilfebedürftigen tatsächlich gezahlt werden (vgl. BSG, Urteil vom 22. September 2009 – B 4 AS 8/09 R – juris Rn. 16). Dabei werden die tatsächlichen Aufwendungen nicht dadurch begrenzt, dass die fragliche Vereinbarung, die zur Mietzinserhöhung

geführt hat, möglicherweise zivilrechtlich unwirksam ist (vgl. bei einer Vereinbarung zu einer Stafelmiete BGS, Urteil vom 22. September 2009 – B 4 AS 8/09 R – juris Rn. 15).

Allerdings sind Aufwendungen für Unterkunftskosten, die auf einer zivilrechtlich unwirksamen Grundlage beruhen, nicht dauerhaft aus öffentlichen Mitteln zu bestreiten. Hält der Grundsicherungsträger eine Vereinbarung über Unterkunftskosten für unwirksam, kann er das Kostensenkungsverfahren nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II betreiben, denn eine auf Grund einer unwirksamen Vereinbarung getätigte Zahlung ist nicht angemessen im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II (BSG, Urteil vom 22. September 2009 – B 4 AS 8/09 R – juris Rn. 22; BSG, Urteil vom 23. August 2012 – B 4 AS 32/12 R – juris Rn. 21). § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II enthält insoweit keine Beschränkung der zu übernehmenden tatsächlichen Unterkunftskosten auf solche Kosten, die bereits bei Eintritt der Hilfebedürftigkeit nach dem SGB II zu zahlen waren. Auch eine analoge Anwendung des § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II zu Lasten des erwerbsfähigen Hilfebedürftigen ist in Fällen einer Mieterhöhung ohne Umzug nicht zulässig (BSG, Urteil vom 23. August 2012 – B 4 AS 32/12 R – juris Rn. 22 ff.).⁴

Angemessene Kosten der Unterkunft, Mietobergrenzen Stand 1. August 2024

Ab dem 01.08.2024 gelten als angemessene Unterkunftskosten folgende Richtwerte:

Landkreis Cuxhaven

Personenzahl	Größe	angemessene Miete
1	50 m ²	465,00 €
2	60 m ²	545,00 €
3	75 m ²	665,00 €
4	85 m ²	775,00 €
5	95 m ²	900,00 €
jede weitere Person	+10 m ²	+70,00 €

Die Mietobergrenzen sind für Bruttokaltmieten zu Grunde zulegen. Heiz- und Warmwasserkosten werden gesondert berücksichtigt

Die o. g. Beträge verstehen sich **einschließlich Nebenkosten** aber **ohne Heizkosten**. Die Werte gelten sowohl für Leistungen nach dem SGB II als auch nach dem SGB XII. Bei „Mischhaushalten“, in denen Leistungen nach beiden vorstehenden Gesetzen gewährt werden, ist eine Abstimmung zwischen Jobcenter und Sozialhilfeträger vorzunehmen, um eine einheitliche Entscheidung zu sichern.

Die Richtwerte gelten für Neuanträge und Umzüge sowie bei Änderungen in den Unterkunftskosten. Bereits abgesenkte Unterkunftskosten werden zum 01.08.2024 auf die o.g. Richtwerte angepasst.

Weitere Informationen zur Ermittlung der o.g. Werte können dem **grundsicherungsrelevanten Richtwert** entnommen werden.

Die **angemessene Größe** einer Wohnung ergibt sich in Abhängigkeit von der Personenzahl aus dem RdErl. des Nds. MS zum Wohnungsbindungsg v. 31.01.1979.

1. Bei der Ermittlung der für den jeweiligen Höchstbetrag **maßgeblichen Personenzahl** ist Folgendes zu beachten:

⁴ L 6 AS 46/24 B ER - Schleswig-Holsteinisches LSG

- a) Längerfristig **abwesende Personen** (z. B. Studenten, Soldaten) sind nicht zu berücksichtigen. Für **Kinder, die sich nur zeitweilig i. R. der Ausübung des Umgangsrechts beim Leistungsempfänger aufhalten**, können zusätzliche Wohnraumbedarfe anerkannt werden. Hierbei sind die konkreten Umstände wie z.B. die Ausgestaltung des Umgangsrechtes, Alter und Geschlecht der Kinder zugrunde zu legen. Bei Kindern, die im Rahmen der Jugendhilfe außerhalb der Familie untergebracht sind, kann ein Wohnbedarf nur nach Absprache mit dem Jugendamt anerkannt werden, wenn sich das Kind häufig (in der Regel wöchentlich) im elterlichen Haushalt befindet oder eine kurzfristige Rückführung des Kindes in die Familie wahrscheinlich erscheint. Bei nur kurzzeitigen Aufenthalten von – auch erwachsenen – Kindern wird es dem Leistungsempfänger zuzumuten sein, sich vorübergehend einzuschränken, da die Vorhaltung von Wohnraum nicht zu den notwendigen Unterkunftskosten gehört.
- b) Leben in einem **Haushalt bedürftige und nicht-bedürftige Familienangehörige** zusammen, beurteilt sich der maßgebliche Höchstbetrag für den Gesamthaushalt in der Regel nach der Anzahl **aller** Haushaltsmitglieder, insbesondere, wenn volljährige Kinder noch keine Ausbildung abgeschlossen haben und dementsprechend auch keine wirtschaftliche Selbständigkeit erreicht haben. Die Kosten der Unterkunft sind kopfanteilig zu berücksichtigen.
- c) Bei reinen Wohngemeinschaften ist als Obergrenze der Wert der jeweiligen Bedarfsgemeinschaft anzusetzen, wenn für die Nutzung der angemieteten Räume separate Mietverträge bzw. Untermietverträge abgeschlossen wurden. Ansonsten gilt die Obergrenze nach der Personenzahl aller Bewohner (z.B. Dreipersonenhaushalt)

2. Bei den **Flächenangaben** handelt es sich um **Höchstgrenzen**, die im Regelfall nicht überschritten werden sollten. Bei entsprechendem Zuschnitt bzw. entsprechender Zahl der Räume sind auch kleinere Wohnungen ohne Weiteres ausreichend. Ein Anspruch darauf, die Obergrenzen in vollem Umfang auszuschöpfen, besteht nicht. Z. B. hält das LSG NRW den Umzug einer 66-jährigen Witwe von einer 3-Zimmer-Wohnung in eine 1-Zimmer-Wohnung zur Größe von 35 – 40 m² für zumutbar (Beschl. V. 26.2.07, L 20 B 1/07 SO ER). Nach Auffassung des LSG Berlin-Brandenburg soll es sogar einem alleinerziehenden Elternteil in den ersten ein bis zwei Lebensjahren des Kindes zumutbar sein, eine Einzimmerwohnung zu bewohnen (Beschl. V. 5.4.2007, L 5 B 110/07 AS ER).

Überschreitungen der Wohnfläche sind unschädlich, sofern der hierdurch entstehende Mehraufwand bei den Heiz- und Nebenkosten durch eine geringere Grundmiete ausgeglichen wird, so dass die Gesamtkosten noch als angemessen gelten können.

Bedürftigen **Haftentlassenen**, die ihre Wohnung während der Inhaftierung nicht beibehalten konnten, wird es regelmäßig zuzumuten sein, bis zu ihrer Integration in den Arbeitsmarkt ein preiswertes möbliertes Zimmer anzumieten.

Bei Menschen mit Krankheit oder Behinderung, bei denen nach den Umständen des Einzelfalles ein **erhöhter Wohnflächenbedarf** tatsächlich besteht, kann - soweit es im jeweiligen Einzelfall notwendig ist - eine Wohnfläche bis zur Höchstgrenze für eine um 1 Person größere Haushaltsgemeinschaft als angemessen anerkannt werden. Insbesondere gilt dieses für Rollstuhlfahrer.

3. Die neuen **Höchstbeträge** gelten einheitlich für das gesamte Gebiet des Landkreises Cuxhaven. Hinsichtlich der Ermittlung der Werte und weiterer Details wird auf den jeweiligen grundsicherungsrelevanten Mietspiegel verwiesen.

Die Höchstbeträge sind auch auf im **sozialen Wohnungsbau** erstellte Unterkünfte anzuwenden.

Die obigen Höchstwerte gelten sowohl für Mietwohnungen als auch für Wohneigentum. Die vermögensrechtliche Schonung auch größerer Wohnflächen führt nicht zur Anerkennung höherer Wohnkosten. Lediglich die erhöhten Heizkosten können vorübergehend übernommen werden, insbesondere wenn die KdU den jeweiligen Höchstwert unterschreiten (s. auch Handbuch Heizkosten).

Angemessenheit der kalten Betriebskosten

Die kalten Betriebskosten sind in den genannten Mietobergrenzen enthalten.

Karenzzeit

Die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft von Leistungsberechtigten nach SGB II sind, auch wenn diese über der Mietobergrenze liegen, für ein Jahr in voller Höhe anzuerkennen. Die Karenzzeit beginnt ab dem Monat, für den erstmals Leistungen nach dem SGB II bezogen werden. Die einjährige Karenzzeit gilt auch für Personen, die bereits im Jahr 2022 Leistungen nach dem SGB II bezogen haben (§ 65 Abs. 3 SGB II). Sie endet in diesen Fällen zum 31.12.2023. Dies gilt auch für Fälle, bei denen die Corona-Sonderregelung noch bis zum 31.05.2023 angewandt wird. Sofern die Kosten der Unterkunft in der Vergangenheit bereits auf die angemessenen Kosten abgesenkt wurden, gelten die Regelungen für die Karenzzeit nicht. Die Unterkunftskosten sind hier weiterhin nur in der angemessenen Höhe zu übernehmen (§ 65 Abs. 6 SGB II).

Wechsel vom SGB XII ins SGB II

Bei einem Wechsel von leistungsberechtigten Personen vom SGB XII ins SGB II wird der im SGB XII bereits in Anspruch genommene Zeitraum der Karenzzeit im SGB II mindernd berücksichtigt.

Unterbrechungen des Leistungsbezugs

Unterbrechungen des Leistungsbezugs für mindestens einen Monat führen zu einer Verlängerung der Karenzzeit um volle Monate ohne Leistungsbezug. Erst nach einer mindestens dreijährigen Unterbrechung des Leistungsbezugs beginnt die Karenzzeit erneut zu laufen.

Überschreitung der Mietobergrenzen während der Karenzzeit

Zu Beginn der Karenzzeit ist ein Überschreiten der Mietobergrenze zulässig. Anschließend nach Ablauf der Karenzzeit ist ein Kostensenkungsverfahren vorzunehmen. Es handelt sich hierbei um eine reine Information mit Schutz- und Warnfunktion zum Auskunftsstichtag.

Kostensenkungsverfahren

Soweit nach Ablauf der Karenzzeit die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft unangemessen sind, ist das gesetzlich vorgesehene Kostensenkungsverfahren durchzuführen (§ 22 Abs. 1 S. 5).

Grundsätzliche Regelung

Übersteigen die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, sind sie nach Ablauf der Karenzzeit dennoch so lange zu berücksichtigen, als es nicht möglich oder nicht zumutbar ist, diese Kosten durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise zu senken, in der Regel jedoch **längstens für sechs Monate**. Zunächst ist festzustellen, ob die Kosten der Unterkunft im jeweiligen Einzelfall tatsächlich unangemessen sind. Dies hängt von den jeweiligen Lebensumständen ab und kann nicht nur an den zu zahlenden Kosten festgemacht werden. Diese dienen lediglich als Anhaltspunkt, ob überhaupt eine Prüfung erfolgt oder nicht. Es ist deshalb zu prüfen, ob die Kosten der Unterkunft, auch wenn sie den Richtwert überschreiten, in dem jeweiligen Einzelfall angemessen sind (z. B. gesundheitliche Gründe, familiäre Bindungen etc.) .

Prüfung der individuellen Angemessenheit

Es werden die tatsächlichen Kosten der Unterkunft (z. B. 500,00 €) mit dem maßgeblichen Richtwert (z.B. 1-Personenhaushalt 465,00 €) verglichen.

Tod eines Haushaltsmitglieds

Verstirbt ein Haushaltsmitglied und waren die Aufwendungen für die bewohnte Wohnung bis dahin angemessen, dann ist die Senkung der Aufwendungen für die weiterhin bewohnte Unterkunft für die Dauer von **mindestens zwölf Monaten** nach dem Sterbemonat den übrigen Haushaltsmitgliedern nicht zumutbar (§ 22 Absatz 1 Satz 9 SGB II). Verstirbt ein Haushaltsmitglied während der Karenzzeit, endet diese und es beginnt die Frist nach § 22 Absatz 1 Satz 9 SGB II.

Kostenübernahme ausgeschlossen

Kosten der Unterkunft können allerdings in folgenden Fällen **nicht - auch nicht teilweise -** übernommen werden:

- a) bei **Leistungsberechtigten nach AsylbLG** und **sonstigen Ausländern**, die sich außerhalb des Bereichs einer räumlichen Beschränkung bzw. außerhalb des Landes aufhalten, in dem eine Aufenthaltsbefugnis ausgestellt wurde; diese Personen dürfen nur die unabweisbar gebotene Hilfe erhalten und haben daher i. d. R. keinen Anspruch auf Übernahme von Kosten der Unterkunft.
- b) bei sonstigen **Personen, die sich hier nur vorübergehend aufhalten** und anderenorts über eine Unterkunft verfügen (z. B. Urlauber, Besucher etc.), sowie
- c) bei **allen Personen, die in gemeindeeigenen oder von den Gemeinden angemieteten Unterkünften untergebracht** sind, ohne dass für sie eine rechtliche Verpflichtung besteht (aufgrund eines Mietvertrages oder einer Einweisung und Heranziehung zur Leistung einer Nutzungsent-schädigung aufgrund Obdachlosenrechtes), zu den Kosten ihrer Unterbringung beizutragen (be-trifft **insb. Obdachlose und nach dem Nds. Aufnahmegesetz untergebrachte Ausländer**). Sofern Einweisung und Heranziehung nicht schriftlich erfolgen, sollten hierüber aus Gründen der Rechtssicherheit und Nachweisbarkeit unbedingt Aktenvermerke erfolgen.

Kostensenkungsverfahren nach Ablauf der Karenzzeit

Sind keinerlei Gründe für eine individuelle Festsetzung der angemessenen Unterkunftskosten ersichtlich, ist zu prüfen, ob nach Ablauf der Karenzzeit eine **Kostensenkung möglich und zumutbar** ist. Es kann nicht immer gleich ein Umzug gefordert werden, da § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II lediglich die Senkung der Kosten verlangt. Dies ist auch möglich durch **Untervermietung** oder durch **Verhandlungen** mit dem Vermieter über die Miethöhe oder auf andere geeignete Weise. Wie die Leistungsberechtigten ihre Kosten senken, bleibt grundsätzlich ihnen überlassen.

Unmöglichkeit einer Kostensenkung

An die Feststellung, dass eine Kostensenkung während der gesetzten Frist unmöglich war, sind **strenge Maßstäbe** anzulegen. Voraussetzung ist, dass die Leistungsberechtigten ausreichende Bemühungen zur Kostensenkung nachweisen.

Der Leistungsempfänger hat Nachweise über seine Kostensenkungsbemühungen zu erbringen. Dies muss in nachvollziehbarer Form geschehen, d. h. bei Wohnungssuche im Wesentlichen Angabe der Wohnung, des Vermieters / Ansprechpartners, wie dieser erreichbar ist, das Ergebnis der Bewerbung und der Gründe für Erfolglosigkeit.

Gibt der Wohnungssuchende selbst eine Anzeige auf bzw. bemüht sich auf diesem Wege um Untermieter, kann die Vorlage der Anzeige (bzw. der Rechnung als Bestätigung, dass die Anzeige tatsächlich vom Leistungsempfänger stammt, insb. bei Chiffreannoncen), Angaben über Interessen und zu Gründen eines Scheiterns der Vermietung verlangt werden. Weitergehende Forderungen sind allenfalls mit Zustimmung des Leistungsempfängers möglich oder wenn nachgewiesen ist, dass bisherige Angaben falsch oder vorgeschoben waren, ohne dass tatsächlich ernsthafte Bemühungen stattfanden.

Leistungsberechtigte haben die Darlegungslast, welche konkreten hinreichenden und erfolglosen Bemühungen sie hinsichtlich einer Wohnungssuche vorgenommen haben⁵.

Als Nachweis können zum Beispiel dienen:

- Bescheinigungen von Wohnungsbaugenossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften oder sonstigen Vermietern
- Zeitungs- und Internetanzeigen
- Kopien von Bewerbungsschreiben / Suchanzeigen in Zeitungen
- Gesprächsnotizen über Telefonate auf Zeitungsanzeigen (Zeitungsanzeige, wann angerufen, Name des Gesprächspartners, Ergebnis)
- Wohnungsberechtigungsschein beantragt

Solange ein Leistungsberechtigter selbst nicht nach angemessenem Wohnraum sucht und seine erfolglosen Bemühungen nicht nachweist, ist das Jobcenter nicht verpflichtet angemessenen Wohnraum in ausreichender Zahl nachzuweisen⁶.

Werden keine oder ungenügende Nachweise darüber erbracht, dass sich der Leistungsempfänger um eine Kostensenkung bemüht, entfällt auch der Anspruch auf volle Kostenübernahme. In diesem Fall sind die Unterkunftskosten auf den angemessenen Richtwert abzusenken. Die Kürzung ist bei der Grundmiete vorzunehmen. Trägt der Leistungsempfänger den unangemessenen Teil der Unterkunftskosten selbst, ist zu prüfen, woher die Mittel dafür stammen (z. B. anrechnungsfreies Elterngeld, gewährte Mehrbedarfe oder Schonvermögen). Trägt ein Dritter (Verwandter, Bekannter etc.) die Differenz, handelt es sich um anzurechnendes Einkommen. Ist auf Grund der Höhe des selbst getragenen Anteils die Bedürftigkeit zweifelhaft und kann der Leistungsempfänger diese Zweifel nicht ausräumen, kann die Leistungsgewährung u. U. vollständig versagt werden.

Sofern die Leistungsberechtigten nachweisen, dass dies trotz intensiver Bemühungen innerhalb der gesetzten Frist nicht möglich war, ist eine weitere Frist zur Senkung der KdU einzuräumen. Die Dauer der Fristverlängerung richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls. In der Regel werden weitere drei Monate als ausreichend erachtet, um eine Neubeurteilung vorzunehmen.

Möglichkeit zur Senkung der Kosten der Unterkunft

- Überprüfung der Rechtmäßigkeit der Miethöhe (z. B. Vorliegen von Mietpreisüberhöhung / Wucher, Überprüfung der relevanten Wohnfläche, Möglichkeit zur Mietminderung wg. Mängeln) bzw. Möglichkeit der Verhandlung mit dem Vermieter über eine Senkung der Miete
- Senkung der Nebenkosten, die von den Bewohnern beeinflusst werden können (z. B. Wasserverbrauch / Abwasser, Überprüfung der Müllgebühren, Möglichkeiten zur Senkung von Versicherungsbeiträgen etc.) Hinsichtlich der Heizkosten wird auf das Handbuch Heizkosten hingewiesen.
- Untervermietung bzw. Vermietung v. Einliegerwohnungen / (möblierten) Zimmern bei Eigenheimbesitzern.
- Speziell bei Besitzern von Eigenheimen können Möglichkeiten zur Senkung der Belastungen durch Umschuldung, Senkung oder zumindest kurzfristige Aussetzung der Zinsleistungen in Betracht kommen. Bei Bausparverträgen in der Sparphase kann auch geprüft werden, ob durch eine Herabsetzung der Bausparsumme eine kurzfristige Zuteilung und dadurch eine Senkung der Zinskosten zu erreichen ist. Auch der - ggf. nur teilweise - Verkauf wird in Betracht zu ziehen sein, wenn ansonsten eine langfristige Sicherung des Objektes zu angemessenen Kosten nicht möglich ist; dabei kommt es nicht darauf an, ob es sich bei dem Eigenheim ggf. um geschütztes Vermögen i. S. der §§ 12 SGB II / 90 SGB XII handelt.

⁵ LSG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 23.1.2006, L 10 B 357/05 AS ER

⁶ LSG Thüringen, Beschluss vom 4.9.2008, L 9 AS 728/08 ER

- Wohnungswechsel

Soweit die Kosten der Unterkunft bei Mietwohnungen durch einen Wohnungswechsel gesenkt werden sollen, wird es in der Regel auf gesetzliche bzw. vertragliche Kündigungsfristen oder auf Restlaufzeiten bei Zeitmietverträgen nicht ankommen; vergl. hierzu Beschluss des OVG Lüneburg vom 19.09.1997 (4 M 3761/97; FEVS Bd. 48/1998, S. 203). Da in diesen Fällen der Mieter regelmäßig ein schwerwiegendes Interesse an einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses hat, kommt jedenfalls dann, wenn er dem Vermieter einen oder mehrere geeignete Nachmieter benennt, eine Verpflichtung des Vermieters zur Entlassung des Mieters aus dem Vertrag in Betracht.

Es ist Sache des Mieters, gegenüber dem Leistungsträger darzulegen, dass es ihm trotz intensiver Bemühungen nicht möglich ist, einen vorzeitigen Wohnungswechsel herbeizuführen.

Der Leistungsberechtigte darf sich, – sofern nicht besondere Umstände wie z. B. Arbeitsplatz, Kinderbetreuungsmöglichkeiten oder pflegebedürftige Angehörige dem entgegenstehen – bei der Wohnungssuche nicht auf den bisherigen Wohnort bzw. Ortsteil beschränken. Er muss sich in der Regel auf Unterkünfte in einfacher oder mittlerer Wohnlage in einem angemessenen Umkreis verweisen lassen. Der Landkreis Cuxhaven erfasst alle Wohnungsangebote der örtlichen Tageszeitungen in einer Datei, die auch dem Jobcenter regelmäßig zur Verfügung gestellt wird. Diese Datei ist für den internen Dienstgebrauch bestimmt und dient nicht als externe Hilfe für den LE bei der Wohnungssuche. Hierdurch kann überprüft werden, ob geeigneter Wohnraum tatsächlich angeboten wurde. Außerdem werden im Internet zahlreiche Wohnungen angeboten, Leistungsempfänger mit Nutzungsmöglichkeit für das Internet sollten hierauf hingewiesen werden.

Grundsätzlich gilt, dass der LE selbst nach einer Wohnung suchen muss.

Prüfung, ob eine Mietsenkung möglich oder zumutbar ist

Sofern der Richtwert im Einzelfall nicht abweichend festgesetzt werden kann oder die tatsächlichen Unterkunfts-kosten trotz abweichender Festsetzung weiterhin **unangemessen** sein sollten, ist zu prüfen, ob zum jetzigen Zeitpunkt bzw. ob grundsätzlich Maßnahmen zur Senkung der Unterkunfts-kosten möglich oder zumutbar sind. Sowohl persönliche, familienbezogene Gründe, aber auch wirtschaftliche Überlegungen können hier zu beachten sein. Eine Mietsenkung kann so insbesondere aus gesundheitlichen Gründen (z. B. bei Bettlägerigkeit) unmöglich oder unzumutbar sein.

Ein Umzug scheidet aus, wenn er den Leistungsberechtigten nicht zugemutet werden kann. Hier sind die individuellen Gründe durch die Leistungsberechtigten nachzuweisen. Gründe, die eine Kostensenkung rechtfertigen, sind individuell zu prüfen und können nur in besonderen Härtefällen anerkannt werden.

Diese können u.a. sein

- familiäre Gründe (z.B. notwendige Betreuung eines nahen Angehörigen)
- gesundheitliche Gründe (z.B. besondere Fachärzte notwendig, barrierearmer Wohnraum)
- soziale Gründe (z.B. Schulwechsel minderjähriger Kinder nicht zumutbar)

Aufrechterhalten des sozialen Umfeldes bedeutet nicht, dass keinerlei Veränderungen der Wohnraumsituation stattfinden dürften. Vielmehr sind vom Hilfeempfänger auch Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden⁷.

Wird entschieden, dass den Leistungsberechtigten eine Kostensenkung vorübergehend nicht bzw. nur eingeschränkt zugemutet werden kann, ist regelmäßig zu prüfen, ob die Unzumutbarkeit weiterhin vorliegt. Beispiele: Gesundung nach Krankheit; keine Pflege des Elternteils mehr, weil Heimaufnahme erfolgt ist.

⁷ BSG Urteil vom 19.2.2009, B 4 AS 30/08 R

Soweit **gesundheitliche Gründe** einem Wohnungswechsel entgegenstehen oder geltend gemacht werden und eine andere Art der Kostensenkung nicht in Betracht kommt, ist ggf. eine fachärztliche Bescheinigung anzufordern.

Körperliche Einschränkungen stehen einem Umzug regelmäßig nicht entgegen, da sämtliche Arbeiten, die mit dem Umzug entstehen, ggf. durch die beauftragte Umzugsfirma erbracht werden. Soweit hier keine entsprechenden Einschränkungen bestätigt werden, ist eine Kostensenkung möglich und auch zumutbar.

Prüfung, welche Maßnahmen zur Kostensenkung in Frage kommen

Liegt **keine Ausnahmesituation** vor, ist mit dem Leistungsberechtigten zu klären, ob und gegebenenfalls welche der in § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II aufgezählten Maßnahmen für ihn in Betracht kommen. Als Erstes ist immer zu prüfen, ob auf Grund der Größe und Beschaffenheit der Wohnung eine Untervermietung in Betracht kommt.

Möglichkeiten zur Senkung der KdU werden bei Senkungsaufforderung schriftlich mitgeteilt. Hier ist der LE selbst verantwortlich, wie er die KdU senken kann.

Unwirtschaftlichkeit eines Umzuges

Es kann von einer Kostensenkungsaufforderung absehen werden, wenn die Berücksichtigung der unangemessen hohen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung geringere Aufwendungen verursacht, als die durch den Wohnungswechsel zusätzlich anfallenden Bedarfe (z. B. für eine Mietkaution oder die Aufwendungen für ein Umzugsunternehmen und Helfer). Dies kommt in der Regel nur bei geringfügig übersteigenden Unterkunfts-kosten in Betracht.

Übergangsregelungen bei bestehenden Mietverhältnissen in laufenden Fällen

Die bisherige Miete war nicht angemessen, es wurde bereits ein Verfahren zur Senkung der Kosten der Unterkunft eingeleitet. Eine Absenkung der Kosten der Unterkunft ist noch nicht erfolgt.

Umgang mit Mischfällen

In Mischfällen mit dem SGB XII ist der Bereich Soziales beim Landkreis Cuxhaven in das Verfahren einzubeziehen. Es ist hier eine gemeinsame Entscheidung zu treffen. Auf keinen Fall dürfen die Unterkunfts-kosten zu unterschiedlichen Zeitpunkten oder nur für Leistungsberechtigte nach einem der beiden Bücher abgesenkt werden!

Fall wechselt vom SGB XII ins SGB II

Wurde bereits ein Kostensenkungsverfahren abgeschlossen und wurden vom SGB XII nur noch die angemessenen Kosten der Unterkunft als Bedarf anerkannt, bleibt es bei der Übernahme dieser Kosten. Sofern das Kostensenkungsverfahren bei einem Wechsel der Zuständigkeit noch nicht abgeschlossen ist, ist das Verfahren im SGB II fortzuführen. Der Erstbescheid ist hier dann entsprechend dem noch offenen Zeitraum des Kostensenkungsverfahrens zu befristen.

Mieterhöhungen

Mieterhöhungen richten sich seit dem 01.09.2001 grundsätzlich nach den §§ 557 ff. BGB (das Mietrecht wurde durch das Mietrechtsreformgesetz v. 19.06.2001 – BGBl. I S. 1149 – neu gefasst).

Abstimmung mit dem Jobcenter

Mieterhöhungen müssen vom Mieter/Leistungsempfänger zuvor **nicht** mit dem Jobcenter abgestimmt werden. Hierbei handelt es sich um einen privatrechtlichen Vertrag gem. §§ 535 ff. BGB zwischen Mieter und Vermieter.

Unzulässige Mieterhöhung

Eine Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen (§ 573 Abs. 1 S. 2 BGB); Erhöhungen sind ebenfalls unzulässig, wenn dies dem Mietvertrag widerspricht. Änderungen des Mietvertrages (auch Erhöhungen) bedürfen der Zustimmung aller Vertragsparteien; einseitige Änderungen durch den Vermieter oder eine durch Nötigung erzwungene Zustimmung zum Abschluss eines neuen oder geänderten Vertrages sind unzulässig; derart erzwungene Vereinbarungen sind nichtig. Auch bei einem Verkauf des vermieteten Objekts tritt der Erwerber in vollem Umfang in Rechte und Pflichten des vorherigen Vermieters ein und kann daher keine höheren Forderungen geltend machen.

Verfahren Mietobergrenzen

Verfahren und Höchstbeträge bei Mieterhöhungen sind ausführlich geregelt in den §§ 557 ff. BGB; bei Erhöhungen aufgrund baulicher Veränderungen / Modernisierungen (normale Instandsetzungen sind dabei nicht zu berücksichtigen) gilt § 559 BGB. Wegen erhöhter Kapitalkosten ist eine Erhöhung nicht mehr möglich.

Staffelmieten

Die Miete kann auch für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe vereinbart werden (Staffelmiete, § 557a BGB). Die Miete muss dabei für mindestens 1 Jahr unverändert bleiben, die jeweilige Erhöhung muss betragsmäßig ausgewiesen sein. Erhöhungen nach den §§ 558 – 559b BGB sind während der Laufzeit einer Staffelmiete ausgeschlossen.

Leistungsrechtlich ist darauf zu achten, dass bei neu abgeschlossenen Staffelmietverträgen, bei denen die Mieten zukünftig aufgrund der vereinbarten Erhöhungen die Grenze der Angemessenheit überschreiten, nur die Kosten bis zur angemessenen Höhe übernommen werden können. Die Leistungsempfänger sind entsprechend zu informieren und - soweit möglich - vom Abschluss derartiger Verträge abzuhalten. Bei bereits laufenden Verträgen sind die Leistungsempfänger rechtzeitig zu einer Senkung der Kosten der Unterkunft auf das angemessene Maß aufzufordern.

Indexmiete

Ebenfalls möglich sind Vereinbarungen, nach denen sich die Miete dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltungskosten privater Haushalte anpasst (Indexmiete, § 557b BGB). Mieterhöhungen nach § 558 BGB (bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) sind dann ausgeschlossen, Erhöhungen nach § 559 BGB (Modernisierungen) nur in Ausnahmefällen möglich.

Preisgebundener Wohnraum

Bei preisgebundenem Wohnraum bestimmt sich die Miethöhe grundsätzlich nach der Kostenmiete, die nach den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes und den dazu ergangenen Verordnungen festgelegt wird. Bei Erhöhung der maßgebenden Kosten kann sie angepasst werden, bei Verminderung ist sie herabzusetzen. Ausnahmen gelten ggf. für einzelvertraglich geförderten Wohnraum. Der Vermieter hat auf Verlangen Auskunft über die Berechnung der Miete zu geben und ggf. die Genehmigung der Bewilligungsstelle vorzulegen; bei unzureichender Auskunft kann sich der Mieter direkt an die Genehmigungsbehörde wenden (im Regelfall die Wohnungsbauförderstelle

der Kreisverwaltung). Leistungsrechtlich kann aber auch für „Sozialwohnungen“ die Miete nur bis zur Grenze der Angemessenheit übernommen werden.

Pauschalmieten

Eine Pauschalmiete bzw. Inklusivmiete ist vereinbart, wenn mit der monatlichen Mietzahlung sämtliche Mietnebenkosten bezahlt werden. Pauschalmieten sind in Untermietverhältnissen sehr häufig.

Auch die Vereinbarung von separaten Betriebskostenpauschalen neben der Grundmiete ist möglich. Mit der Betriebskostenpauschale sind sämtliche Nebenkosten abgegolten. Die jährliche Nebenkostenabrechnung entfällt damit.

Ein pauschalierter Abzug von Bedarfen (z.B. für Haushaltsstrom), die bereits anteilig in der Regelleistung enthalten sind, ist nicht zulässig⁸. Ist der tatsächliche Betrag der in der Pauschalmiete enthaltenen Regelleistungsanteile jedoch bekannt und kann beziffert werden, z.B. weil dies vom Vermieter in der Mietbescheinigung ausgewiesen wird, sind diese Anteile von der Pauschalmiete abzusetzen.

Auch bei Pauschalmieten sind Mieterhöhungen grundsätzlich möglich.

Die Grundmiete kann nur nach Maßgabe des § 558 f. BGB erhöht werden, d.h. diese muss dem Mieter gegenüber schriftlich mitgeteilt und begründet werden. Es gelten die Fristen des § 558 BGB. Bei der Begründung ist auf die ortsübliche Vergleichsmiete abzustellen. Dies ist in § 558a Abs. 2 BGB geregelt.

Soll eine Erhöhung der Betriebs- und Heizkosten erfolgen, muss der Vermieter dies nach § 560 Absatz 1 BGB ebenfalls in Schriftform begründen. Die zu erhöhenden Kostenpositionen müssen aufgelistet werden und der Grund für die Erhöhung muss zumindest stichwortartig genannt werden.

Auch bei Pauschalmieten sind Anpassungen grundsätzlich möglich. Sofern es um die reinen Betriebs- und Heizkosten geht, muss der Vermieter dies nach § 560 Absatz 1 BGB in Schriftform begründen. Eine bloße Mitteilung reicht nicht aus. Die zu erhöhenden Kostenpositionen müssen aufgelistet werden und der Grund für die Erhöhung muss zumindest stichwortartig genannt werden. Der Mieter muss der Erhöhung nicht zustimmen. Wenn dies vom Vermieter nicht gemacht wird, ist die Erhöhung als unwirksam zu betrachten.

Mietpreisbremse

Die Miete darf nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Ortsüblich sind die Mieten, die laut Mietspiegel im Schnitt innerhalb der letzten sechs Jahre für eine vergleichbare Wohnung in der Gegend vereinbart wurden (§ 558 Abs. 2 BGB).

Bei einer Mieterhöhung ist immer die Nettomiete zugrunde zu legen, also ohne Nebenkostenvorauszahlung. Es gibt Vermieter, die zusätzlich zur Nettomiete einen monatlichen Betrag für Schönheitsreparaturen verlangen. Ein solcher Zusatzbeitrag wird im Fall der Mieterhöhung als Teil der Nettomiete gewertet (AG Stuttgart, 08.03.2016, Az. 35 C 5555/15).

Jede Mieterhöhung muss in Textform übermittelt werden (§ 558a BGB). Ohne Begründung dürfen Vermietende nicht einfach die Miete erhöhen (§ 558a BGB). Auch wenn die Verbraucherpreise insgesamt steigen, dürfen Vermieterinnen und Vermieter die Miete wegen der Inflation nicht erhöhen, es sei denn, im Vertrag ist eine sogenannte Indexmiete vereinbart. Allerdings darf er die Nebenkostenvorauszahlung unter besonderen Voraussetzungen anheben.

⁸ BSG-Urteil vom 24.11.2011, B 14 AS 151/10

Frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung darf der Vermieter erneut eine Mieterhöhung fordern, die dann frühestens nach drei weiteren Monaten in Kraft tritt (15 Monate). Um mehr als 20 Prozent innerhalb von drei Jahren dürfen Mieten in Deutschland nirgends steigen. In Ballungsgebieten (über 50.000 Einwohner) dürfen Vermieter die Miete nur um höchstens 15 Prozent innerhalb von drei Jahren erhöhen.

Beispiel für die Mietpreisbremse:

Die Miete beträgt 400,00 € (100 %). Der Vermieter erhöht die Miete auf 500,00 € (125 %). Grundsätzlich muss der Mieter/Leistungsempfänger im eigenen Interesse prüfen, ob die Mieterhöhung für ihn zustimmungspflichtig ist (vgl. Senatsurteil vom 16. Dezember 2020 - VIII ZR 367/18, WuM 2021, 109 Rn. 33).

Stimmt er einem Mieterhöhungsverlangen jedoch zu, kommt es für die Wirksamkeit der hierdurch begründeten Mieterhöhungsvereinbarung nicht darauf an, ob das Mieterhöhungsbegehren des Vermieters den formellen Anforderungen des § 558a BGB entsprochen und dem Vermieter ein materieller Anspruch auf Zustimmung zu der begehrten Mieterhöhung (§ 558 Abs. 1 BGB) zugestanden hat (vgl. Senatsurteil vom 11. Dezember 2019 - VIII ZR 234/18, NJW-RR 2020, 523 Rn. 15). Stimmt ein Mieter diesem zu, erkennt er den erhöhten Betrag ab diesem Zeitpunkt als die fortan geltende Miete an und kann sich grundsätzlich nicht mehr darauf berufen, dass die ursprünglich vereinbarte Miete zu hoch gewesen sei (BGH, Urteil vom 28. September 2022 – VIII ZR 300/21 –, Rn. 32, juris). Demnach muss er nun den erhöhten Betrag von 500,00 € zahlen, obwohl die 20-%-Grenze (480,00 €) überschritten wurde.

Ein Mieterhöhungsverlangen wird durch den inhaltlichen Verstoß gegen die Regelung der Begrenzung der Mieterhöhung (Kappungsgrenze) nicht insgesamt formell unwirksam.

Nach übereinstimmender Auffassung in Rechtsprechung und Literatur ist ein Mieterhöhungsverlangen (500 €) nicht deshalb unwirksam, weil der damit geforderte Mietzins die Kappungsgrenze (480 €) des § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MHG überschreitet; das Mieterhöhungsverlangen ist lediglich bezüglich des die Kappungsgrenze übersteigenden Betrags (20 €) unbegründet. Demnach müsste der Mieter grundsätzlich nur die 480,00 € zahlen und nicht die geforderten 500,00 €.

Jedoch ergibt sich aus einer BGH-Entscheidung, dass der Mieter, wenn er der Mieterhöhung von 500,00 € zugestimmt hat, auch die geforderten 500,00 € schuldet.

Für das Jobcenter und den Landkreis ergibt sich daraus, dass nur der Betrag bis zur Kappungsgrenze (480,00 €) bzw. Angemessenheitsgrenze des Mietspiegels zu zahlen ist, weil der Mieter mit der Zustimmung der Erhöhung (500,00 €) willentlich gegen sein eigenes Interesse gehandelt und bewusst keine Prüfung vorgenommen hat.

Dabei werden die tatsächlichen Aufwendungen nicht dadurch begrenzt, dass die fragliche Vereinbarung, die zur Mietzinserhöhung geführt hat, möglicherweise zivilrechtlich unwirksam ist (vgl. bei einer Vereinbarung zu einer Staffelmiete BGS, Urteil vom 22. September 2009 – B 4 AS 8/09 R – juris Rn. 15). Allerdings sind Aufwendungen für Unterkunftskosten, die auf einer zivilrechtlich unwirksamen Grundlage beruhen, nicht dauerhaft aus öffentlichen Mitteln zu bestreiten. Hält der Grundsicherungsträger eine Vereinbarung über Unterkunftskosten für unwirksam, kann er das Kostensenkungsverfahren nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II betreiben, denn eine auf Grund einer unwirksamen Vereinbarung getätigte Zahlung ist nicht angemessen im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II (BSG, Urteil vom 22. September 2009 – B 4 AS 8/09 R – juris Rn. 22; BSG, Urteil vom 23. August 2012 – B 4 AS 32/12 R – juris Rn. 21). § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II enthält insoweit keine Beschränkung der zu übernehmenden tatsächlichen Unterkunftskosten auf solche Kosten, die bereits bei Eintritt der Hilfebedürftigkeit nach dem SGB II zu zahlen waren. Auch eine analoge An-

wendung des § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II zu Lasten des erwerbsfähigen Hilfebedürftigen ist in Fällen einer Mieterhöhung ohne Umzug nicht zulässig (BSG, Urteil vom 23. August 2012 – B 4 AS 32/12 R – juris Rn. 22 ff.).

Mietminderung

Bei erheblichen Mängeln der Mietsache kann der Mieter eine angemessene Minderung der Miete vornehmen (§ 536 BGB); er wird dadurch ganz oder teilweise von seiner Zahlungspflicht befreit. Eine Frist zur Mängelbeseitigung ist nicht erforderlich, es kommt auch nicht auf ein Verschulden des Vermieters an.

Dem Mieter steht aufgrund der Mängel ein Schadensersatzanspruch zu. Beseitigt er die Mängel selbst, kann er Aufwendungsersatz verlangen, wenn der Vermieter mit der Mängelbeseitigung in Verzug war oder die Beseitigung keinen Aufschub duldete.

Bei einer Mietminderung ist leistungrechtlich nur der tatsächlich vom Mieter gezahlte Betrag berücksichtigungsfähig. War die Minderung unberechtigt oder zu umfangreich, ist der Mieter zur Nachzahlung verpflichtet. Diese kann - sofern eine Leistungsberechtigung besteht - übernommen werden.

Um eine Überzahlung zu vermeiden, sollte LE die Mietminderung frühzeitig beim Jobcenter melden.

Kosten der Unterkunft für Mietverhältnisse und Eigenheime

Vertragsfreiheit

Grundsätzlich kann die Miete frei vereinbart werden; sofern die ortsübliche Vergleichsmiete aber um mindestens 20% überschritten wird, kann eine Mietpreisüberhöhung (Ordnungswidrigkeit nach § 5 WiStrG 1954) oder sogar Wucher (strafbar nach § 291 StGB) vorliegen. In diesen Fällen ist der Mieter berechtigt, nur die ortsübliche Vergleichsmiete (zu ermitteln nach örtlichem Mietspiegel) zu entrichten. Weitere Ausführungen zu Wuchermieten finden sich unter Kapitel Wuchermieten und Scheinverträge.

Für **öffentlich geförderte bzw. preisgebundene Wohnungen** ist die Miete nach den Vorschriften **der NeubaumietenVO** 1970 i. V. m. der **II. BerechnungsVO** zu ermitteln. Preisgebundener Wohnraum wird grundsätzlich nur an Inhaber von Berechtigungsscheinen vergeben. Die Eigenschaft als „öffentlich geförderter“ Wohnraum endet i. d. R. nach vollständiger Rückzahlung der Darlehen, kann aber bei vorzeitiger Tilgung noch bis zu 12 Jahren weitergelten. Grundlegende Vorschrift ist hier das **Wohnungsbindungsgesetz** i. d. F. d. Bekanntmachung v. 13.09.2001 (BGBl. I S. 2404).

Zu achten ist auch auf eine korrekte Berechnung der der Mietpreisberechnung zugrundeliegenden Wohnfläche (zu ermitteln lt. Bauzeichnung, ansonsten gem. §§ 42 ff. der II. BerechnVO), d. h. insb. keine Berücksichtigung von Zubehör- oder Wirtschaftsräumen, nur hälftige Anrechnung der Grundfläche von Raumteilen mit lichter Höhe von mind. 1m und weniger als 2m, keine Berücksichtigung von Raumteilen unter 1m Höhe etc.

Für **geförderten Wohnraum, dessen Förderzusage erst nach dem 31.12.2001 erteilt** wurde, gilt dagegen das **Wohnraumförderungsgesetz** (WoFG) vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376). Hier richten sich Belegungsrechte sowie Art, Höhe und Dauer von Mietbindungen nach der Förderzusage der zuständigen Stelle (und können ggf. dort erfragt werden) – s. §§ 13 u. 25 – 33 WoFG. Die Wohnflächen- und Betriebskostenermittlung richtet sich nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

Die Kaltmiete

Mit der Kaltmiete ist der reine Mietzins für die Überlassung des Wohnraumes an die Mieterin/den Mieter abgegolten.

Betriebskosten

Der Begriff **Betriebskosten** umfasst sowohl die (**kalten**) **Betriebskosten** einer Wohnung als auch die **Heiz- und Warmwasserkosten**. Nach der Definition des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB bzw. § 1 Abs. 1 Satz 1 BetrKV (=Betriebskostenverordnung) sind Betriebskosten solche Kosten, die der Eigentümerin/dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück bzw. der Wohnung oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, des Grundstücks und der Einrichtungen laufend entstehen. Dabei fallen mit dem Betrieb einer Wohnanlage Aufwendungen an, die entweder durch öffentlich-rechtliche Vorschriften entstehen oder der Mieterin/dem Mieter den Gebrauch der Mietsache erst ermöglichen. Es muss sich dabei immer um objektbezogene Kosten handeln. Betriebskosten sind dabei ausschließlich die Kosten, die von der Eigentümerin/vom Eigentümer bzw. Vermieterin/Vermieter, an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben werden dürfen (= umlagefähige Betriebskosten).

Übernahmefähige Betriebskosten

Nachstehende Betriebskosten können übernommen werden:

- Grundsteuern, soweit sie auf das Wohngrundstück entfallen. Grundsteuer A wird daher grundsätzlich nicht übernommen.

- Müllabfuhr (ggf. prüfen, ob Kostensenkung durch kleinere Mülltonnen oder weniger Abfahrten möglich)
- Kanalgebühren oder Leerung und regelmäßige Wartung der Klärgrube (Kanalbaubeiträge und Herstellungskosten einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigungsanlage gehören **nicht** zu den laufenden Kosten der Unterkunft, siehe hierzu Kapitel Erhaltungs- und Instandhaltungsaufwand).
- Wassergeld (bei übermäßigem Verbrauch, der sich nicht erklären lässt, sind die Gründe zu erforschen - z. B. Tierhaltung, undichte Leitungen, Rasenbewässerung etc.; ggf. ist auf eine Kostensenkung hinzuwirken. Nach Angabe der Wasserversorgungsunternehmen wird von dort - soweit keine Messwerte vorliegen - zunächst von einem **Durchschnittsverbrauch je Person von 3,5 m³ monatlich** ausgegangen. Ergibt sich im Einzelfall ein wesentlich höherer Verbrauch aus sozialhilferechtlich nicht zu billigenden Gründen, so sind die Mehrkosten nicht zu übernehmen; das gilt dann auch für die hieraus resultierenden Abwassergebühren).
- Schornsteinfeger oder Feuerstättenchauggebühren (Kehrgebühren, Immissionsschutzmessung)
- Gebäudeversicherung (gegen Feuer, Sturm, Wasser; ohne Glasbruch). Hausratversicherungen gehören nicht zu den Kosten der Unterkunft, die Kosten hierfür können nur nach § 11 Abs. 2 Nr. 3 SGB II (Pauschbetrag) bzw. § 82 Abs. 2 Nr. 3 SGB XII vom Einkommen abgesetzt werden.
- Gebäudehaftpflicht (bei selbstbewohnten Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen durch die Privathaftpflicht abgedeckt, deren Beiträge in diesen Fällen übernommen werden können)
- Straßenreinigungsgebühren (soweit örtlich vorgeschrieben oder aufgrund Alter oder Behinderung nicht mehr durch den Leistungsempfänger selbst möglich; vorrangig Möglichkeit der Nachbarschaftshilfe prüfen)
- Deichverbandsbeiträge

Die Nebenkosten sind monatlich zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass Kosten, die nur einmal jährlich oder vierteljährlich in Rechnung gestellt werden (z.B. Schornsteinfeger, Gebäudeversicherung etc.) nicht im Monat der Fälligkeit als einmaliger Bedarf berücksichtigt werden, sondern auf 12 Monate aufgeteilt werden müssen. Die Gewährung erfolgt dann als monatlicher Pauschalbetrag.

Übernahme von rückständigen Kosten der Unterkunft und Energiekosten

Maßgebende Vorschriften für die Kostenübernahme sind die §§ **22 Abs. 8 SGB II** und **36 SGB XII**.

!

Die Hilfe muss **gerechtfertigt und notwendig** sein; das angestrebte Ziel (Erhaltung der Wohnung / Sicherung der Energieversorgung) muss **zumindest für einen absehbaren Zeitraum** erreicht werden können. Hilfsweise kann das Prüfschema Kleinkläranlagen verwendet werden.

SGB II:

Schulden können also (in der Regel als **Darlehen**) übernommen werden, wenn dieses zur Sicherung der Unterkunft oder zur Beseitigung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist, insbesondere, wenn ansonsten Obdachlosigkeit droht. Nach dem Wortlaut des Gesetzes sind anspruchsberechtigt nur Personen, für die Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden. Für diesen Personenkreis sind Leistungen nach § 36 SGB XII gem. § 21 SGB XII ausgeschlossen. Die Leistungen entsprechen denen nach § 36 SGB XII (s. u.). Vermögen, welches nicht der Alterssicherung dient, ist vorrangig einzusetzen.

In einigen Fällen, z. B. wenn wegen schwankenden Einkommens oder einer Nebenkostennachzahlung nur eine kurzzeitige Anspruchsberechtigung nach dem SGB II besteht, kann die Zuständigkeit

von Monat zu Monat zwischen Jobcenter und Sozialhilfeträger wechseln. In diesen Fällen und bei sog. „Mischhaushalten“ mit Leistungsansprüchen nach dem SGB II und dem SGB XII sind immer Absprachen zwischen Jobcenter und Sozialhilfeträger erforderlich, damit sich widersprechende Entscheidungen oder sogar Doppelzahlungen vermieden werden.

Übernahme rückständiger Energiekosten (insb. Strom oder Gas)

Eine drohende oder bereits bestehende Sperrung der Energieversorgung kann eine vergleichbare Notlage i. S. des § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 SGB XII sein; wird dadurch die Wohnung unbewohnbar, z. B. weil sie im Winter nicht mehr beheizbar ist, steht dies einer drohenden Wohnungslosigkeit gleich.

Das Recht der Energieversorgungsunternehmen zur Einstellung der Lieferungen richtet sich nach den §§ 273 und 320 BGB i. V. m. den jew. §§ 19 ff der Verordnungen über allgemeine Bedingungen für die Grundversorgung von Haushaltskunden und die Ersatzversorgung mit Elektrizität aus dem Niederspannungsnetz bzw. mit Gas aus dem Niederdrucknetz (StromGVV, GasGVV v. 26.10.2006, BGBl. I S. 2391). Danach ist eine fristlose Einstellung bei nicht unerheblichen Verstößen gegen die VO möglich. Bei Zahlungsrückständen kann - nach Mahnung - die Versorgung 4 Wochen nach einer entsprechenden Androhung eingestellt werden, sofern der Kunde nicht darlegen kann, dass die Folgen im Vergleich zu seiner Zuwiderhandlung unverhältnismäßig wären und hinreichende Aussicht besteht, dass die Verpflichtungen doch noch erfüllt werden. Eine Stromsperrung ist erst ab einem Rückstand von 100 € möglich.

Nach Wegfall der Einstellungsgründe und Kostenersatz für Einstellung und Wiederaufnahme der Lieferungen hat das Unternehmen die Versorgung unverzüglich wieder aufzunehmen. Muss das Unternehmen im Einzelfall befürchten, dass der Kunde seinen Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht rechtzeitig nachkommen wird, kann es Vorauszahlungen (§ 14) oder anderenfalls eine Sicherheitsleistung (§ 15) verlangen. Anstatt eine Vorauszahlung zu verlangen, kann auch ein **Bargeld- oder Chipkartenzähler** eingebaut werden (§ 14 Abs. 3).

Die Übernahme von Nachzahlungen oder Rückständen für **Haushaltsenergie** kann auch - „Unabweisbarkeit“ vorausgesetzt – als Darlehen i. R. des **24 Abs. 1 SGB II** erfolgen, da es sich um einen von den Regelleistungen nach dem SGB II umfassten Bedarf handelt. Diese Vorschrift ist gegenüber § 22 SGB II und § 36 SGB XII vorrangig, wenn eine Energiesperre nicht droht bzw. diese nicht zu einer vergleichbaren Notlage i. S. d. vorstehenden Vorschriften führt.

Für die Praxis ergibt sich daraus Folgendes:

1. Überprüfung, ob die (drohende) Versorgungseinstellung rechtmäßig ist

Unzulässig wäre eine Einstellung der Energieversorgung z. B. wenn

- es sich bei den Rückständen um (alte) **Forderungen fremder** Energieversorgungsunternehmen handelt
- es sich um **Forderungen aus anderen Rechtsverhältnissen** handelt (z. B. keine Einstellung der Lieferungen für die Privatwohnung für Schulden aus früherem Gewerbebetrieb; Urteil BGH v. 03.07.1991 - VIII / ZR 190/90)
- **der Kunde alles in seinen Kräften stehende unternimmt**, um Rückstände auszugleichen und die Begleichung der laufenden Zahlungen gewährleistet ist (LG Düsseldorf v. 11.01.1995; - 23 S 286/94). Die Zahlung kann auch dadurch sichergestellt werden, dass mit Einverständnis des Leistungsempfängers ein Teil der Sozialleistung in Höhe der laufenden Abschlagzahlung und angemessener Raten für den Rückstand einbehalten und direkt an den Energieversorger gezahlt wird.

Bei unrechtmäßiger Einstellung der Versorgung kann zivilgerichtliche Hilfe (ggf. als vorläufiger Rechtsschutz) in Anspruch genommen werden.

2. Soweit sich die Versorgungseinstellung als rechtmäßig erweist,

ist anhand folgender Punkte zu klären und abzuwägen, ob eine Sozialhilfegewährung in Betracht kommt:

- Angemessenheit des (bisherigen) Energieverbrauchs

Als Entscheidungshilfe für den durchschnittlichen jährlichen Stromverbrauch im Haushalt nach Haushaltsgrößen kann dabei folgende Tabelle dienen

Anzahl der Haushaltsmitglieder	Durchschnittlicher Jahresverbrauch in kWh ⁹
1	ca. 1.400
2	ca. 2.000
3	ca. 2.600
4	ca. 2.900
5 oder mehr	ca. 3.000

- Ermittlung der Ursachen eventuellen Mehrverbrauchs
- Ermittlung, warum Rückstände aufgelaufen sind bzw. aus welchen Gründen der Betroffene keine Zahlungen geleistet hat
- Beurteilung der persönlichen Verhältnisse des Hilfesuchenden sowie seiner Angehörigen und der Folgen einer möglichen Einstellung der Versorgung; Ermitteln der im jeweiligen Einzelfall nutzbaren und zumutbaren alternativen Versorgungsmöglichkeiten (z. B. Gaskocher). Bei Familien wird dabei beispielsweise auch zu beachten sein, dass die Versorgung der Kinder in ausreichendem Maße gewährleistet bleibt.
- Beurteilung, ob zukünftig weitere Rückstände zu befürchten sind bzw. ob und welche Maßnahmen ergriffen werden können, um dies zu verhindern (z. B. Einbau von Münz- oder Chipkartenzählern für Strom und Gas)
- Sofern die Möglichkeit zum Wechsel des Stromversorgers besteht, ist die vorrangig zu nutzen.

Eine evtl. Schuldenübernahme wird auch zu prüfen sein, wenn Energie zwar nicht laufend bezogen wird, die Rechnungen für einmalige Lieferungen (z. B. Heizöl, Flüssiggas) jedoch nicht beglichen wurden und der Lieferant daraufhin mit der Wegnahme droht.

Vergleichbare Notlagen

Hierzu kann insbesondere gehören:

- die (drohende) Einstellung der Wasserversorgung
- die (drohende) Wegnahme unentbehrlicher Hausrats- und Einrichtungsgegenstände. Hier wird aber vorrangig zu prüfen sein, ob nicht eine ersatzweise Überlassung gebrauchter Gegenstände (Möbellager!) wirtschaftlich günstiger ist als eine Schuldenübernahme.

Aufrechnung und Einschränkung der Leistungen

Bei einer Pflichtverletzung nach § 31 mindert sich das Bürgergeld um 10 Prozent des nach § 20 jeweils maßgebenden Regelbedarfs. Bei einer weiteren Pflichtverletzung nach § 31 mindert sich das Bürgergeld um 20 Prozent des nach § 20 jeweils maßgebenden Regelbedarfs. Bei jeder weiteren Pflichtverletzung nach § 31 mindert sich das Bürgergeld um 30 Prozent des nach § 20 jeweils maßgebenden Regelbedarfs (**§ 31 Abs. 2 Nr. 2 SGB II**); Bei **Darlehen i. R. des § 24 Abs. 1 SGB II** ist

⁹ Stand 2024 – Stromverbrauch ohne Warmwasserzubereitung in Mehrfamilienhäusern

<https://www.co2online.de/energie-sparen/strom-sparen/strom-sparen-stromspartipps/stromverbrauch-im-haushalt/>

eine monatliche Einbehaltung in Höhe von bis zu 10 % der an den Leistungsempfänger und seine Angehörigen gezahlten Regelleistung möglich. (550,00 €)

Die Rechtsprechung der LSG NRW, Berlin-Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern, wonach bereits der durchgehende Leistungsbezug eine existenzsicherungsrechtlich relevante Verknüpfung der Nebenkostennachforderung für die in der Vergangenheit bewohnte Wohnung mit dem aktuellen unterkunftsbezogenen Bedarf begründet (a. A. z. B. LSG Mecklenburg-Vorpommern, Urt. v. 16.06.2020 – L 14 AS 334/16, Rn. 23).

Bsp.: Ein Leistungsempfänger zieht in eine neue Wohnung um und dort erhält dort eine Abrechnung für seine alte Wohnung, die Abrechnung für die alte Wohnung ist zu übernehmen, wenn der Leistungsempfänger durchgängig im Leistungsbezug war.

Die Konsequenzen aus einem nicht genehmigten Umzug betreffen lediglich die zukunftsbezogenen Kostensteigerungen, die der Leistungsberechtigte durch sein Verhalten verursacht hat.

Bsp.: Leistungsempfänger zieht von seiner alten Wohnung (450,00 €) in eine neue Wohnung (500,00 €). Die Wohnungskosten werden weiterhin nur mit 450,00 € vom Jobcenter getragen. Es folgt eine Abrechnung für die (neue) 500,00 € Wohnung. Die Abrechnung ist nicht zu übernehmen, da die Kostensteigerung durch den Leistungsberechtigten und sein Verhalten (Umzug) verursacht wurde.

Nebenkosten

Gem. § 535 Abs. 1 S. 3 BGB hat grundsätzlich der Vermieter die auf der vermieteten Sache ruhenden Lasten zu tragen (z. B. Grundsteuern, Gebühren für Müllabfuhr, Abwasser oder Schornsteinreinigung, Feuerversicherungsbeiträge, Anliegerbeiträge etc.). Eine vertragliche Übertragung der lfd. Lasten auf den Mieter ist aber möglich. Allerdings ist eine pauschale Abwälzung aller Lasten auf den Mieter durch Formularvertrag unwirksam gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 AGB-Gesetz (Verstoß gegen Treu und Glauben). Die Betriebskosten im Sinne des § 19 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes (konkretisiert durch die Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2347)) dürfen jedoch gem. § 556 Abs. 1 BGB umgelegt werden; das bedeutet jedoch nicht, dass auch alle umlagefähigen Kosten leistungsrechtlich zu berücksichtigen sind; s. hierzu die folgenden Hinweise:

Nicht umlagefähige Nebenkosten

Nicht umlagefähige Kosten der Eigentümerin/des Eigentümers sind dabei vor allem Abschreibungen, Verwaltungskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten und das Mietausfallwagnis. Auch ohne ausdrückliche Nennung sind ebenfalls Kostenarten, wie z. B. Kapital- oder Finanzierungskosten nicht auf die Mieterin/den Mieter umlagefähig. Dies gilt ausschließlich für private Mietverhältnisse.

- Verwaltungskosten
- Kosten für Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen an der vermieteten Sache.

Schönheits- oder Kleinreparaturen können als einmalige Bedarfe übernommen werden, wenn diese im Mietvertrag festgelegt sind und der Höchstbetrag der KdU nicht überschritten wird (Kostenberechnung entsprechend Nutzungsdauer und Dauer des Leistungsbezuges).

Die Kosten dürfen hierbei einen Einzelbetrag von 100 € pro Reparatur und einen Jahresgesamtbetrag von 8% der Jahresbruttokaltmiete nicht übersteigen. Bei Reparaturkosten hierüber hinaus trifft den Vermieter die vollständige Instandhaltungspflicht und der Mieter muss dann überhaupt keinen Anteil von einer höheren Rechnung tragen.

- Rechtsschutzversicherung des Vermieters
- Nutzungsgebühren für Treppenhaus oder Nebenräume
- Kapitalkosten
- Abschreibungen
- Erbbauzinsen
- persönliche Steuern (Einkommens-/Vermögenssteuer) des Vermieters sowie Gewerbesteuer

Umlagefähige und leistungsrechtlich als Kosten der Unterkunft anerkennungsfähige Nebenkosten und Heizkosten

- Grundsteuer
- Wasserversorgung (jedoch z. B. nicht Reparatur- und Mehrverbrauchskosten bei Wasserrohrbruch)
- Entwässerung (Kanalgebühr oder Betrieb einer Kläranlage)
- Heizkosten (für Abrechnung und Kostenverteilung gilt die VO über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten - **HeizkostenVO** – i. d. F. v. 5. Oktober 2009, BGBl. I S. 3250. Evtl. Ausnahmen s. § 11 HeizkostenVO).
- regelmäßige Reinigung der öffentlichen Straßen (incl. Streupflicht)
- regelmäßige Müllabfuhr (ggf. prüfen, ob Kostensenkung durch kleinere Mülltonnen oder weniger Abfahren möglich)
- Kosten maschineller Aufzüge
- Kosten der regelmäßigen Reinigung von Gemeinschaftsräumen im Haus mit haushaltsüblichen Maßnahmen (soweit nicht vom Mieter selbst durchführbar). Besondere Reinigungsmaßnahmen oder die Beseitigung unüblicher Verschmutzungen gehören nicht dazu, ebenso Maler- oder Tapezierarbeiten oder z. B. Sandstrahlreinigungen, auch wenn sie ggf. aufgrund von Verschmutzungen notwendig werden.
- Kosten der Ungezieferbeseitigung, wenn sie aus bestimmten Gründen laufend anfallen
- Beleuchtung von Gemeinschaftsräumen und Außenbeleuchtung (nur reine Stromkosten)
- Kosten der Schornsteinreinigung und dazugehörige Messungen, soweit nicht bereits in den Heizkosten enthalten.
- Kosten von Sach- und Haftpflichtversicherungen, soweit sie gebäudebezogen sind. Kosten für eine Privathaftpflichtversicherung kann nur anerkannt werden, wenn diese mietvertraglich verpflichtend vorgesehen ist¹⁰.
- Kosten für einen Hauswart. Tätigkeiten, die dem Hauswart übertragen sind, dürfen nicht zusätzlich gesondert abgerechnet werden (z. B. Gartenpflege, Straßen- oder Gebäudereinigung); Verwaltungstätigkeiten eines Hausmeisters sind nicht umlagefähig und müssen herausgerechnet werden.
- Sonstige Betriebskosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung des Hauses zusammenhängen (und leistungsrechtlich zum notwendigen Lebensunterhalt gehören und nicht bereits mit den Regelsätzen abgedeckt sind), z. B. auch regelmäßige Pflege der bei Wohnanlagen üblichen Grünflächen.
- Kosten für die zentrale Warmwasserversorgung gehören zu den Kosten der Unterkunft und Heizung. Sofern das Warmwasser nicht über die Heizung, sondern dezentral z.B. durch Elektroboiler bereitgestellt wird, ist zu prüfen, inwieweit ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II / § 30 Abs. 7 SGB XII zu gewähren ist. Weitere Erläuterungen finden sich im **Handbuch Heizkosten**.

Umlagefähige, aber leistungsrechtlich nicht anerkennungsfähige Nebenkosten

- Gartenpflege

Ausnahme:

Bei regelmäßiger Pflege der bei Wohnanlagen üblichen Grünflächen, wenn diese Kosten nicht in den Hausmeisterkosten enthalten sind.

- Kosten für Kabel- oder Satellitenanschlüsse oder Gemeinschaftsantennenanlagen, sind als persönliches Bedürfnis mit den Regelsätzen abgedeckt und dürfen daher i. d. R. leistungsrechtlich nicht als Nebenkosten berücksichtigt werden.

¹⁰ BSG, Urteil vom 30.06.2021, B 4 AS 76/20 R

Kabelgebühren

Mit dem Wegfall des Nebenkostenprivilegs ab 01.07.2024 dürfen Vermieter Kabelgebühren nicht mehr auf die Mieter umlegen und Mieter sind nicht mehr an die mietvertraglich bereit gestellten Kabeldienste gebunden.

Kabelgebühren sind in den Betriebskosten enthalten

Werden Kabelgebühren gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung auf die Mieter umgelegt, ist von den Mietern nichts weiter zu veranlassen. Denn aufgrund der Betriebskostenverordnung ist es ab Juli 2024 gesetzlich nicht mehr möglich, diese Kosten auf die Mieter umzulegen. Der bestehende Mietvertrag bleibt davon unberührt und unverändert gültig. Im Rahmen der KdU werden Kabelgebühren ab dem 01.07.2024 somit nicht mehr als Bedarf anerkannt. Daher ist insbesondere bei der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2024 darauf zu achten, dass Kabelgebühren höchstens bis 30.06.2024 abgerechnet werden. Darüber hinaus geltend gemachte Kabelgebühren sind nicht mehr anzuerkennen und die Mieter entsprechend zu informieren.

Nebenkostenabrechnung

Eine Abrechnung der Nebenkosten erfolgt nur, soweit ein im Voraus zu zahlender Abschlag vereinbart worden war, nicht jedoch, soweit eine Pauschale gezahlt wird.

Es ist bei jedem Hilfeempfänger, der Abschläge auf Nebenkosten entrichtet, darauf zu achten, dass die Verbrauchsabrechnung jährlich vorgelegt wird. Dies ist durch Wiedervorlage oder andere, geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

Wird eine Nebenkostenabrechnung vom Hilfeempfänger vorgelegt, so ist dies als Antrag zu werten und eine entsprechende Bearbeitung vorzunehmen.

Sofern der Leistungsberechtigte seine vorherigen Abschläge (ohne Leistungsbezug) nicht gezahlt hat und dadurch Schulden verursacht hat, sind diese als Darlehen zu gewähren.

Umzug in neue Wohnung, ohne Zusicherung, durchgängiger Leistungsbezug, dann neue Abrechnung für die ALTE Wohnung, - Keine Berücksichtigung

- Zuständigkeit: Nach einem Umzug ist örtlich zuständig der zum Zeitpunkt der Abrechnung leistende Leistungsträger, auch wenn sich die Abrechnung auf einen früheren (anderen) Wohnort bezieht.

- Ergibt sich laut Abrechnung eine Nachzahlungsverpflichtung des Mieters, so ist diese, sofern noch ein Leistungsanspruch besteht, grundsätzlich zu übernehmen, allerdings nicht für Positionen, die leistungsrechtlich nicht anerkannt werden können. Nebkostennachzahlungen können zudem nicht - auch nicht teilweise oder darlehensweise - übernommen werden, wenn bereits die laufenden Kosten der Unterkunft wegen Unangemessenheit gekürzt werden. Die auf Zeiträume vor dem Wirksamwerden einer Kürzung entfallenden Anteile der Nachzahlungsbeträge können übernommen werden.

Eine Nachforderung durch den Vermieter ist grundsätzlich ausgeschlossen, wenn die Abrechnung nicht binnen 12 Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums ergeht (§ 556 BGB).

- Ergibt die Abrechnung ein Guthaben für den Mieter, so ist der Betrag, soweit möglich, mit der nächsten Mietzahlung zu verrechnen. Ist das Guthaben an den Mieter ausgezahlt worden und zahlt der Leistungsempfänger den Betrag nicht an den Leistungsträger zurück, so ist die Summe als Einkommen anzurechnen. Im Bereich des SGB II mindern Rückzahlungen und Guthaben für Nebenkosten und Heizung die im Folgemonat anfallenden KdU (§ 22 Abs. 3 SGB II). Sofern das Guthaben höher ist als die Aufwendungen des Folgemonats, ist auch eine Anrechnung auf die nachfolgenden Monate möglich. Hat der Mieter einen Teil der Bruttokaltmiete aus eigenem Einkommen oder der Regelleistung selbst getragen, ist dies anteilig mit dem Guthaben zu verrechnen. Der danach verbleibende Restbetrag ist nach § 22 Abs. 3 SGB II auf die Mietzahlung anzurechnen bzw. als Einkommen nach § 82 SGB XII zu behandeln.

- Nebenkostenabrechnungen, die nach Wegfall der Bedürftigkeit/Ablauf der Bewilligung ergehen, werden nicht berücksichtigt, auch wenn sie für den Zeitraum der Leistungsgewährung betreffen. Nachzahlungen hat dann der ehemalige Leistungsempfänger selbst zu tragen, Rückzahlungen stehen ihm zu. Eine Ausnahme hiervon liegt dann vor, wenn die Nebenkosten direkt an den Vermieter gezahlt wurden. In diesen Fällen kann die Erstattung der überhöhten Vorauszahlung an den Leistungsträger vereinbart werden. Eine Verpflichtung, nach Beendigung des Leistungsbezuges Nachzahlungen zu leisten, ergibt sich auch nicht in den Fällen nach § 22 Abs. 7 SGB II / § 35 Abs. 1 S. 2 SGB XII.

Heizkosten/Warmwasserkosten

Dies sind die Kosten für den Betrieb einer zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage sowie der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser, die der Gebäudeigentümer zu entrichten hat und die in voller Höhe auf die Nutzer der mit Wärme oder Warmwasser versorgten Räume umgelegt werden können.

Weitere Informationen im Heizkosten-Handbuch.

Wohnnebenkosten bei privaten Mietverträgen

Nach § 556 BGB können Mieterin/Mieter und Vermieterin/Vermieter vertraglich vereinbaren, dass die Mieterin/der Mieter die umlagefähigen Betriebskosten der gemieteten Wohnung trägt. Dabei kann entweder die Zahlung der (kalten) Betriebskosten als Pauschale oder als Vorauszahlung vereinbart werden (vgl. § 556 Abs. 2 BGB).

(Kalte) Betriebskosten als Pauschale / Pauschalmiete

Bei der Pauschale handelt es sich um einen Festbetrag, durch den die erfassten Kosten abgegolten werden sollen. Eine Abrechnung findet nicht statt. Keine Regelung enthält das Gesetz darüber, in welcher Höhe eine Pauschale vereinbart werden darf. Die Pauschale soll nicht einerseits zu einer verdeckten höheren Miete führen, andererseits soll sie aber auch die voraussichtlichen Kosten der Eigentümerin/des Eigentümers decken.

Es ist bei vereinbarten Pauschalen **nie** eine Abrechnung über die tatsächlichen Kosten möglich!

Betriebskosten als Vorauszahlung

Wurde vertraglich eine Vorauszahlung der Betriebskosten vereinbart, dann sind die tatsächlich anfallenden Kosten jährlich abzurechnen. Die monatliche Vorauszahlung bestimmt sich hier ebenfalls nach den tatsächlich entstandenen Kosten des Vorjahres. Sowohl Vermieterin/Vermieter als auch Mieterin/Mieter sind aufgrund der Abrechnung berechtigt, eine Anpassung an die tatsächlichen Werte für die Zukunft vorzunehmen. D. h. auch die Mieterin/der Mieter kann danach eine Senkung der Betriebskostenvorauszahlung für die Zukunft schriftlich erklären, wenn die verlangte Vorauszahlung wesentlich höher ist als die tatsächlich angefallenen Kosten (§ 556 Abs. 4 BGB). Die Vermieterin/der Vermieter ist bei einer vereinbarten Vorauszahlung zu einer ordnungs- und fristgerechten Abrechnung verpflichtet (§ 556 Abs. 3 BGB). Formal ordnungsgemäß ist eine Abrechnung, die eine Zusammenstellung der Gesamtkosten enthält sowie die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils der Mieterin/des Mieters und den Abzug seiner Vorauszahlungen; sie muss ferner gedanklich und rechnerisch für die Mieterin/den Mieter nachvollziehbar sein. Fristgerecht ist die Abrechnung, wenn sie der Mieterin/dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitgeteilt wird. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch die Vermieterin/den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, die Vermieterin/der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Dies müsste aber belegt werden. Zuständig ist immer der jeweilige Leistungsträger, der zum Zeitpunkt der Abrechnung nach dem SGB II Leistungen gewährt. Wer im Abrechnungszeitraum Leistungen erbracht hat, bzw. ob in diesem Zeitraum noch gar keine Leistungen benötigt wurden, ist unerheblich.

Betriebskostenabrechnungen

Die Regelungen beziehen sich grundsätzlich sowohl auf die Abrechnung der kalten als auch auf die der warmen Betriebskosten (Heiz- und Warmwasserkosten). Es sind stets die Betriebskosten laut Jahresabrechnung den tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen bzw. Abschlagszahlungen gegenüber zu stellen. Für die Entscheidungen über Nachzahlungen oder Berücksichtigung von Guthaben sind Änderungsbescheide nach den Vorschriften der §§ 45 und 48 SGB X für die Monate zu erlassen, in denen die Nachzahlungen fällig sind oder Guthaben die Kosten der Unterkunft mindern. Wurden Guthaben zu spät bekannt gegeben, sind zu viel gewährte Kosten der Unterkunft und Heizung ggf. zurückzufordern. Besonderheiten bei Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen, wie z. B. die Ermittlung der tatsächlichen Kosten bei Einzelheizungen, Verrechnung von Guthaben mit Nachforderungen sind dem Handbuch Heizkosten zu entnehmen und entsprechend zu beachten

Guthaben

Betriebskostenguthaben sind gemäß der Regelung des § 22 Abs. 3 SGB II zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass etwaige Guthaben den Bedarf der Kosten der Unterkunft und Heizung ab dem Monat nach der Abrechnung oder Gutschrift entsprechend verringern. Sind Guthaben höher als die monatlichen Kosten der Unterkunft, so ist der verbleibende Restbetrag auf die Kosten der Unterkunft des darauffolgenden Monats bzw. der darauffolgenden Monate anzurechnen. Werden auf Grund von Einkommen insgesamt weniger Leistungen gezahlt als die Miete laut Mietvertrag, so mindern die Guthaben nur den tatsächlichen Leistungsbetrag.

Achtung: Durch die Anrechnung von Guthaben könnten Leistungsberechtigte für den Zeitraum der Anrechnung des Guthabens aus dem Leistungsbezug fallen. In diesem Fall ist unbedingt auf den Erhalt des Krankenversicherungsschutzes zu achten.

Guthaben können nur dann bedarfsmindernd berücksichtigt werden, wenn sie dem Leistungsberechtigten tatsächlich zur Verfügung stehen. Dies ist z. B. nicht der Fall, wenn der Vermieter das Guthaben mit Mietschulden verrechnet.

Rückzahlungen, die sich auf nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen und daher aus dem Regelbedarf oder aus vorhandenen, nicht anrechenbarem Einkommen oder geschütztem Vermögen erbracht wurden, sind anrechnungsfrei. Hat der Mieter einen Teil der Bruttokaltmiete aus eigenem Einkommen oder der Regelleistung selbst getragen, ist dies anteilig mit dem Guthaben zu verrechnen.

Berücksichtigt werden auch Guthaben und Rückzahlungen die aus Zeiten vor dem Leistungsbezug resultieren. Fließen diese nach Beendigung des Leistungsbezuges bleiben sie unberücksichtigt.

Fiktive Guthaben wegen nicht gezahlter Vorauszahlungen

Wurden Vorauszahlungen die vom Jobcenter bzw. Landkreis an den Leistungsbezieher gezahlt wurden nicht an den Vermieter weitergeleitet und würde hieraus theoretisch ein Guthaben entstehen, so ist dies weder nach § 22 Abs. 3 SGB II im Folgemonat anzurechnen noch nach § 82 SGB XII als Einkommen zu berücksichtigen.

Entsprechende Guthabenbeträge sind aber im Rahmen eines Ersatzanspruchs nach § 34 Abs. 1 S. 2 SGB II bzw. Kostenersatzes nach § 103 Abs. 1 SGB XII zurückzufordern, da der Leistungsbezieher die mögliche Anrechnung schuldhaft vereitelt hat.

Beispiel: Der LE muss lt. Mietvertrag 50 € Nebenkosten monatlich (d.h. 600 € jährlich) zahlen, die ihm gewährt werden. Er leitet die Vorauszahlungen jedoch nicht weiter. Am Ende der Abrechnungsperiode stellt ihm der Vermieter einen Verbrauch von 550 € in Rechnung. Es wäre also ein Guthaben von 50 € entstanden, wenn die Vorauszahlungen korrekt weitergeleitet worden wären.

Der Nachzahlungsbetrag an den Vermieter ist in jedem Fall abzulehnen; die 50 € sind als Ersatzanspruch beim LE geltend zu machen.

Fiktive Guthaben bei Verrechnung durch den Vermieter

Grundsätzlich ist der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung zu viel geleisteter Vorauszahlungen sofort mit der Vorlage der Nebenkostenabrechnung fällig und damit zahlbar.

Nach § 387ff. BGB können gleichartige Geldforderungen aber miteinander aufgerechnet werden. D.h., dass z.B. ein Heizkostenguthaben mit einer Nachforderung bei den kalten Nebenkosten verrechnet werden kann, wenn der Vermieter Aufrechnung erklärt.

Grundsätzlich gilt dies auch für Mietschulden. **Bei Leistungsbeziehern nach dem SGB II und SGB XII allerdings ist eine Aufrechnung von Mietschulden nicht möglich**, da ein Guthaben aus der Nebenkostenabrechnung nach Ansicht des Bundesgerichtshofs unpfändbar ist¹¹. Wird das Guthaben vom Vermieter mit einer bereits bestehenden anderweitigen Schuldverpflichtung (keine aktuelle Nachzahlung!) verrechnet, steht das Guthaben dem Leistungsbezieher zu.

In diesem Fall ist der Leistungsbezieher aufzufordern, die Auszahlung des Guthabens bei seinem Vermieter geltend zu machen ggf. mit Hilfe des Mieterschutzbundes. Anfallende Mitgliedsbeiträge können übernommen werden. Das Guthaben ist nach § 22 Abs. 3 SGB II bzw. § 82 SGB XII zu berücksichtigen.

Wird ein Guthaben mit einer aktuellen Nachzahlung verrechnet, kann eine Minderung bzw. Anrechnung weder nach § 22 Abs. 3 SGB II noch nach § 82 SGB XII erfolgen.

Der Leistungsbezieher ist allerdings aufzufordern, die Vorauszahlungen bei seinem Vermieter anzupassen, um zukünftige Guthaben zu vermeiden. Jeder Mieter kann nach erfolgter Abrechnung gemäß § 560 Absatz 4 BGB eine Anpassung der Vorauszahlungen auf die angemessene Höhe verlangen.

Beispiel 1: Ein SGB II-Bezieher erhält im August eine Abrechnung, die ein Guthaben von 50 € bei den kalten Nebenkosten aufweist. Da er mit einer Monatsmiete im Rückstand ist, rechnet sein Vermieter auf und behält das Guthaben ein. Die Aufrechnung ist rechtswidrig. Der Mieter ist aufzufordern, das Guthaben geltend zu machen. Im September werden 50 € geminderte Nebenkosten berücksichtigt.

Beispiel 2: Ein SGB II-Bezieher erhält im August eine Abrechnung, die ein Guthaben von 25 € bei den kalten Nebenkosten aufweist. Gleichzeitig ergibt die Heizkostenabrechnung einen Nachzahlungsbetrag von 100 €. Die Heizkosten sind nach wie vor angemessen. Der Vermieter rechnet auf, so dass ein Nachzahlungsbetrag von 75 € bei den Heizkosten verbleibt. Das Guthaben bleibt als Einkommen unberücksichtigt. Die 75 € können als Heizkostennachzahlung übernommen werden. Gleichzeitig wird der LE aufgefordert seine Nebenkostenabschläge nach § 560 IV BGB anzupassen.

Beispiel 3: Ein SGB II-Bezieher erhält im August eine Abrechnung, die ein Guthaben von 25 € bei den kalten Nebenkosten aufweist. Gleichzeitig ergibt die Heizkostenabrechnung einen Nachzahlungsbetrag von 100 €. Die Heizkosten sind nicht angemessen. Der Vermieter rechnet auf, so dass ein Nachzahlungsbetrag von 75 € bei den Heizkosten verbleibt. Das Guthaben wird nicht im Folgemonat angerechnet. Die 75 € Heizkostennachzahlung wird abgelehnt. Zudem wird der LE aufgefordert seine Nebenkostenabschläge nach § 560 IV BGB anzupassen.

¹¹ Bundesgerichtshof, Urteil vom 20.06.2013, Az. IX ZR 310/12

Nachzahlungen bei lfd. Fällen

Anzuerkennende Nachzahlungen für Betriebskosten, die die aktuelle Wohnung betreffen, sind im Monat der Fälligkeit den laufenden Kosten der Unterkunft und Heizung hinzuzurechnen. Sie erhöhen für einen Monat den Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II. Betriebskostennachzahlungen, die für Wohnungen anfallen, die nicht mehr von den Leistungsberechtigten bewohnt werden, können nur übernommen werden, wenn die frühere Wohnung während des Leistungsbezugs aufgrund einer Kostensenkungsaufforderung des Leistungsträgers aufgegeben wurde oder von diesem eine Zusage hinsichtlich des Umzugs vorlag. Der Leistungsberechtigte muss sowohl im Zeitpunkt des tatsächlichen Entstehens der Kosten (=Abrechnungszeitraum) als auch im Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung im Leistungsbezug gestanden haben bzw. stehen. Weiterhin darf der Bedarf nicht bereits anderweitig gedeckt worden sein (Urteile des BSG vom 25.06.2015, Az.: B 14 AS 40/14 R und vom 30.03.2017, Az.: B 14 AS 13/16 R).

Nachzahlungen bei abgesenkten Mieten

In Fällen, in denen nach einem Kostensenkungsverfahren im gesamten Abrechnungszeitraum nur noch die angemessene Bruttokaltmiete berücksichtigt wurde, werden Nachzahlungen für kalte Betriebskosten nicht übernommen. Dies gilt auch für Fälle, in denen nach einem Umzug die Aufwendungen für die neue Unterkunft unangemessen hoch sind und daher von vornherein nur die angemessene Bruttokaltmiete berücksichtigt wird. Eine Übernahme würde ansonsten zu einer nachträglichen unbegründeten Erhöhung der angemessenen Bruttokaltmiete führen. Falls die Absenkung während des Abrechnungszeitraumes erfolgte, wird die Nachzahlung der kalten Betriebskosten anteilig übernommen

Betriebskostennachzahlungen für eine vorherige Wohnung

Nachzahlungen, die nicht die aktuelle Wohnung betreffen, sondern auf ein vorheriges Mietverhältnis beruhen, können in der Regel nicht übernommen werden. Ausnahme ist ein vorheriger Leistungsbezug.

Höhe und Verteilung der Nebenkosten und Heizkosten

Zur Zahlung einiger oder aller Nebenkosten kann gem. § 556 Abs. 2 BGB eine **Pauschale** vereinbart werden. In diesem Fall ist der vereinbarte Betrag vom Mieter ohne Rücksicht auf die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters zu entrichten. Eine Abrechnung erfolgt nicht, Nachforderungen des Vermieters sind damit ausgeschlossen, auch wenn seine tatsächlichen Aufwendungen nicht gedeckt werden.

Ansonsten dürfen für Betriebskosten gem. § 556 BGB Vorauszahlungen in angemessener Höhe vereinbart werden, die jährlich abzurechnen sind. Eine Nachforderung durch den Vermieter ist ausgeschlossen, wenn die Abrechnung nicht binnen 12 Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums ergeht. Die Ausschlussfrist gilt nicht für Forderungen des Mieters gegen den Vermieter.

In der Abrechnung müssen die einzelnen Nebenkostenforderungen dargelegt und genau bezeichnet werden. Der Vermieter muss die Angaben nicht in der Abrechnung belegen, der Mieter hat aber das Recht, Einsicht in die Unterlagen zu verlangen.

Bei Erhöhung der Betriebskosten kann die Umlage erhöht, bei Ermäßigung muss sie herabgesetzt werden.

Verteilungsschlüssel für umlagefähige Neben- und Heizkosten:

- **Für andere Kosten** als Heiz- und Warmwasserkosten kann ein **Umlageschlüssel** vereinbart oder anderenfalls vom Vermieter nach billigem Ermessen einheitlich für alle Wohnungen eines Objektes festgelegt werden. Der Umlageschlüssel muss in der Abrechnung angegeben und erläutert werden. Ist ein Umlageschlüssel nicht vereinbart, gilt § 556a BGB.

- **Heiz- und Warmwasserkosten** sind nach den Vorschriften der HeizkostenVO zwingend mit einer geeigneten Ausstattung zur Verbrauchserfassung festzustellen und nach den Vorschriften der VO abzurechnen; anderenfalls besteht ein Kürzungsrecht um 15% (Ausnahmen s. § 11 HeizkostenVO). Ein Teil von mindestens 50%, maximal 70% der Heizkosten ist nach dem Wärmeverbrauch des Nutzers zu verteilen. Der restliche Anteil wird nach Wohnfläche oder dem umbauten Raum abgerechnet (§ 7 HeizkostenVO). Weitere Ausführungen enthält das Handbuch Heizkosten.

Kosten des selbst genutzten Eigenheims

Zur Ermittlung der maßgeblichen Belastung ist der Zusatzfragebogen zu Grundbesitz / Wohneigentum zu verwenden (als Anlage zum SGB II – oder Sozialhilfeantrag). Aus dem Zusatzfragebogen ergeben sich auch Anhaltspunkte für die Prüfung, ob das Objekt verwertbares Vermögen darstellt. Auch wenn die Immobilie von der Verwertung ausgenommen ist, folgt daraus kein Anspruch darauf, dass die erforderlichen Mittel zur Verfügung gestellt werden, um das geschützte Vermögen auch in seiner Substanz bzw. seinem Wert zu erhalten oder die Nutzung durch den Eigentümer sicherzustellen. Die Höhe der angemessenen Aufwendungen ist vielmehr nach den gleichen Kriterien wie bei Mietwohnungen zu beurteilen. Eine leistungsrechtliche Besserstellung von Haus-/Wohnungseigentümern gegenüber Mietern ist sachlich nicht gerechtfertigt und von Gesetzes wegen auch nicht beabsichtigt.

Wohnflächenobergrenzen für selbstgenutztes Wohneigentum

Haushaltsgröße	Wohnflächenobergrenzen für selbstgenutztes Wohneigentum	
	Eigentumswohnung	Einfamilienhaus
1 Person	80 m ²	90 m ²
2 Personen	80 m ²	90 m ²
3 Personen	100 m ²	110 m ²
4 Personen	120 m ²	130m ²
je weitere Person	+ 20 m ²	+ 20 m ²

Das Bundessozialgericht geht davon aus, dass bei Wohneigentum, welches nur von einer Person bewohnt wird, in der Regel der Wohnflächenwert für 2 Personen zu berücksichtigen ist, weil andernfalls stets eingehend zu prüfen wäre, ob sich der Betroffene in einer Lebensphase befindet, in der eine Änderung der Zahl der Wohnungsnutzer zu erwarten ist oder jedenfalls nicht ausgeschlossen werden kann¹². Bei Vorliegen besonderer Umstände ist eine Abweichung nach oben, unter Umständen aber auch nach unten möglich. Bei Kranken und Behinderten, bei denen nach den Umständen des Einzelfalles ein **erhöhter Wohnflächenbedarf** tatsächlich besteht, kann - soweit es im jeweiligen Einzelfall notwendig ist - eine Wohnfläche für eine gegenüber der tatsächlichen Bewohnerzahl um 1 Person erhöhte Personenzahl als angemessen anerkannt werden. Insbesondere gilt dieses für Rollstuhlfahrer

Zins und Tilgung

Für eine Eigentümerin/einen Eigentümer fallen grundsätzlich **keine** Mietkosten an. Sie/Er hat stattdessen die Kosten für den laufenden Unterhalt und ggf. für die Beibehaltung des Eigentums, in der Regel Zins- und Tilgungsleistungen, aufzubringen. Analog einer "Kaltmiete" sind hier Kosten für eine laufende Zinsbelastung zur Finanzierung der Immobilie zu berücksichtigen. Auch Erbpachtzinsen fallen unter diese zu berücksichtigenden Aufwendungen.

Bei den laufenden Kosten für das selbst genutzte Eigenheim sind bezüglich der angemessenen Kosten der Unterkunft grundsätzlich die gleichen Kriterien wie für Mietwohnungen anzuwenden. Dabei sind die laufenden Zinsbelastungen mit den Richtwerten zu vergleichen und nach Durchfüh-

¹² BSG-Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 2/05 R, FEVS 58,241

zung eines Kostensenkungsverfahrens entsprechend nur in der angemessenen Höhe zu übernehmen. Tilgungsleistungen dienen immer der Vermögensbildung und sind daher grundsätzlich nicht zu berücksichtigen

Art des Darlehens

Bei den Kosten der Unterkunft können nur tatsächlich **wohnungswirtschaftlich verwendete** Darlehen anerkannt werden; dabei sind regelmäßig nur die zum jeweiligen Zeitpunkt tatsächlich zu zahlenden Zinsen (Verminderung durch Tilgung bei Annuitätendarlehen!) zu berücksichtigen; das Auslaufen der Zinsbindungsfristen ist wegen der notwendigen Neuberechnungen zu beachten. Notwendige Verwaltungsgebühren sind monatlich mit 1/12 des Jahresbetrages anzusetzen. Hinsichtlich etwaiger Kontoführungsgebühren ist darauf hinzuweisen, dass nach der aktuellen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes¹³ Kontoführungsgebühren für die Führung von Darlehenskonten nicht mit geltendem Recht zu vereinbaren sind, wenn die Bank, die diese Gebühren in Rechnung stellt, lediglich ihrer Rechnungslegungspflicht gerecht wird und darüber hinaus keine Sonderleistung mit entsprechendem Nutzen für den Kunden erbringt. Folglich scheidet eine entsprechende Berücksichtigung im Rahmen der Unterkunftskosten aus.

Nachweise für Zins- und Tilgungsleistung

Als **Nachweise** für die Kapitalkosten sind erforderlich: soweit vorhanden ein **Zins- und Tilgungsplan**, zumindest aber der letzte **Kontoauszug über das Darlehenskonto** (bei jeder Weiterbewilligung ist ein aktueller Nachweis zu fordern), der **Darlehensvertrag**, ein **Verwendungsnachweis** (Kaufvertrag, Rechnungen etc.) und ein **Grundbuchauszug** (der ggf. auch vom Amts wegen kostenfrei - § 64 SGB X – eingeholt werden kann). Grundlage für die Anrechnung der Zinsbelastung im neuen Bewilligungszeitraum ist grundsätzlich die letzte Zinszahlung (Monat Dezember) der letzten vorliegenden Zinsbescheinigung.

Sind die Darlehen höher als die nachgewiesenen – zumindest glaubhaft gemachten – Aufwendungen, können die Zinsbelastungen nur anteilig berücksichtigt werden.

Beispiel: Ein Hauseigentümer nimmt für die Neueindeckung seines Daches ein Darlehen von 20.000 € auf. Er führt die Arbeiten selbst bzw. mit Hilfe von Nachbarn durch, so dass die tatsächlichen Kosten nur 10.000 € betragen. Vom Restbetrag hat er sich ein Auto gekauft. In diesem Fall kann nur die Hälfte der Zinsbelastung als KdU berücksichtigt werden.

Tilgungsleistung

Tilgungsleistungen dienen der Vermögensbildung und stehen daher im Widerspruch zu den Zielen der Sozialhilfe. Eine Übernahme bis zur Angemessenheitsgrenze kann nur in Ausnahmefällen in Betracht kommen¹⁴: Hierfür müssen folgende Voraussetzungen nebeneinander erfüllt sein:

- die Finanzierung des Eigenheims ist weitestgehend abgeschlossen,
- ohne Übernahme der Tilgungsleistungen droht der Verlust der Wohnung,
- die Kosten der Unterkunft sind insgesamt noch angemessen und
- eine Aussetzung oder Senkung der Tilgung ist nicht möglich (Bescheinigung d. Kreditgebers).

Hierbei ist ein strenger Maßstab anzusetzen. Insbesondere sind zunächst alle Selbsthilfeverpflichtungen vom Antragsteller auszuschöpfen. Hierzu zählen vor allem Verhandlungen mit dem Kreditunternehmen, die Tilgung für einen begrenzten Zeitraum auszusetzen oder die Tilgungsdauer zu strecken. Bei kurzzeitiger Bedürftigkeit wird eine Tilgungsaussetzung möglich sein. „Großfamilien“ dürften aufgrund der Höhe der Gesamteinkünfte eher in der Lage sein, in gewissem Umfang Tilgungsbeträge selbst aufzubringen. Auch anrechnungsfreies Einkommen bzw. der Freibetrag für Erwerbstätige können für die Tilgung eingesetzt werden. Die Finanzierung der Darlehenssumme kann als weitestgehend abgeschlossen betrachtet werden, wenn bereits mindestens 95% der Darlehenssumme getilgt wurden.

¹³ BGH, Urteil vom 07.06.2011; XI ZR 388/10

¹⁴ BSG, Urteil vom 07.07.2011, B 14 AS 79/10 R

Die Tilgungsleistungen sind insbesondere dann nicht zu übernehmen, wenn unter Berücksichtigung der Angemessenheit nur ein Teil der monatlichen Tilgungsverpflichtung gezahlt werden kann, da trotz Übernahme der anteiligen Beträge die Zahlungsverpflichtungen nicht dauerhaft bedient werden können. Bei langfristiger Bedürftigkeit wird angesichts der bei Annuitätendarlehen steigenden Tilgungsleistungen und der mit zunehmendem Alter des Gebäudes notwendigen Reparaturen ein Verkauf des Hauses zu erwägen sein.

Leibrenten

Bei einer **Leibrente** handelt es sich um eine wiederkehrende Zahlung (Rente), die üblicherweise bis zum Tod des Rentenempfängers gezahlt wird (§§ 759 ff. BGB). Ist eine Leibrente im notariellen Grundstückskaufvertrag als Gegenleistung für die Grundstücksüberlassung vereinbart und besteht ein Rücktrittsrecht für den Fall, dass der Grundstückerkäufer mit der Rentenzahlung in Rückstand gerät, so sind die Leibrentenzahlungen in ihrer Gesamtheit Bestandteil des Kaufpreises¹⁵. Sie dienen in diesem Fall der Vermögensbildung und sind daher - wie Tilgungsleistungen - grundsätzlich nicht übernahmefähig. Ansonsten sind Leibrentenzahlungen wie Schuldverpflichtungen an Dritte zu behandeln, die nicht im Rahmen des SGB II und SGB XII übernommen werden können.

Wohnrechte

Bei bedürftigen Inhabern von Wohnrechten ist zu prüfen, ob Vermögen (auch teilweise) **unentgeltlich** übertragen wurde, um es dem Zugriff des Leistungsträgers zu entziehen; in diesen Fällen kann Sittenwidrigkeit vorliegen, die zur Nichtigkeit des Vertrages führen würde. Auch eventuelle Rückforderungsansprüche (§ 528 BGB) sind unter Beachtung der 10jährigen Frist zu prüfen.

Beispiel 1: Ein seit Jahren arbeitsloser 58-jähriger Antragsteller hat vor 5 Jahren sein unbelastetes Mehrfamilienhaus im Wert von 300.000 € seinem Sohn überschrieben und erhält als Gegenleistung das Wohnrecht an einer der in diesem Haus befindlichen Wohnungen, der Wert des Wohnrechtes wurde mit mtl. 250 € vereinbart. Es handelt sich also offensichtlich um eine Schenkung. Da die Bedürftigkeit des Schenkers innerhalb der 10-Jahresfrist eingetreten ist, können Rückforderungsansprüche gem. § 528 BGB geltend gemacht werden. Da eine vollständige Rückabwicklung des Schenkungsvertrages nicht erforderlich (und evtl., wenn der Sohn den Grundbesitz belastet hat, auch nicht möglich) ist, besteht ein Anspruch entsprechend § 528 Abs. 1 S. 2 BGB auf Zahlung des zum Unterhalt erforderlichen Betrages. Der Übernehmer hat also monatliche Zahlungen mindestens in dem Umfang zu leisten, dass Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende oder der Sozialhilfe nach dem 3. oder 4. Kapitel des SGB XII entbehrlich sind. Die Zahlungspflicht besteht, bis der Wert des Geschenkes verbraucht ist.

Beispiel 2: Die Schenkung (wie Beispiel 1) liegt 10 Jahre und 2 Monate zurück. Der Schenker war bei Antragstellung bereits seit 4 Monate ohne eigenes Einkommen, in dieser Zeit hat der beschenkte Sohn den Lebensunterhalt des Vaters sichergestellt. Da die Bedürftigkeit bereits vor Ablauf der Frist (vgl. § 529 Abs. 1 BGB) eingetreten ist, bestehen Rückforderungsansprüche wie im Beispiel 1.

Altenteile

Richten sich nach den §§ 5 - 17 Nds. AGBGB. Gem. §§ 11 und 12 Nds. AGBGB hat der Schuldner die mit dem Grundstück verbundenen Lasten und den Erhaltungsaufwand zu tragen. Kosten der Unterkunft sind daher nicht zu berücksichtigen.

Bei **sonstigen vertraglichen Wohnrechten** kann auch eine Entgeltlichkeit vereinbart werden. Kosten der Unterkunft sind dann wie bei Mietwohnungen anzusetzen. Für als beschränkte persönliche Dienstbarkeiten eingetragene Wohnungsrechte gelten teilweise die Vorschriften für den Nießbrauch (vgl. § 1093 BGB).

¹⁵ BGH, Beschluss vom 25.04.1991, III ZR 159/90

Nießbrauch

Der Nießbraucher ist berechtigt, die Nutzungen aus der Sache zu ziehen. Für die Dauer des Nießbrauchs hat er die auf der Sache ruhenden öffentlichen Lasten sowie diejenigen privatrechtlichen Lasten zu tragen, die schon bei Bestellung des Nießbrauches auf der Sache ruhten, insb. Zinsen aufgrund von Hypotheken und Grundschulden sowie Rentenschulden (§ 1047 BGB).

Der Nießbraucher hat für die Erhaltung der Sache zu sorgen; Ausbesserungen und Erneuerungen hat er nur insoweit vorzunehmen, als sie zur gewöhnlichen Unterhaltung gehören (§ 1041 BGB). Die Kosten der Unterkunft sind daher wie bei Hauseigentümern zu ermitteln. Die Verträge sind allerdings sorgfältig zu prüfen, da Nießbrauchrechte regelmäßig nach Vermögensübertragungen bestellt werden.

Kapitallebensversicherung und Erbbauzinsen

Beiträge zu **Kapitallebensversicherungen**, die zur Tilgung der aufgenommenen Darlehen dienen, können nicht übernommen werden. Kosten einer zur Absicherung der Finanzierung vom Darlehensgeber zwingend geforderten **Risikolebensversicherung** können dagegen anerkannt werden.

Erbbauzinsen sind zu übernehmen.

Eigenheimzulage und Aufwendungsdarlehen

(**EigenheimzulagenG** i. d. F. der Bekanntmachung v. 26.03.1997, BGBl. I S. 734)

(Aufwendungsdarlehen gem. § 88 ff. **II. WohnungsbauG** i. d. F. v. 19.08.1994, BGBl. I S. 2137 oder entsprechende Förderleistungen nach dem ab 01.01.2002 geltenden Wohnraumförderungsgesetz vom 13.09.2001, BGBl. I, S. 2376)

Die **Eigenheimzulage** wird i. d. R. jährlich zum 15.03. ausgezahlt. Sie ist **Einkommen** i. S. der §§ 11 SGB II / 82 SGB XII und ist im Rahmen der **Sozialhilfe** mit mtl. 1/12 des Jahresbetrages anzurechnen (§ 8 VO zu § 82 SGB XII). Im Rahmen des **SGB II** bleibt die Eigenheimzulage anrechnungsfrei, wenn sie nachweislich zur Finanzierung einer nach § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II geschützten Immobilie verwendet wird (§ 1 Abs. 1 Nr. 7 AlgIV). Der Nachweis über die Verwendung erfolgt in der Regel über eine Abtretungserklärung, es ist allerdings auch ein anderer Nachweis wie z. B. eine Vereinbarung mit der Bank zusammen mit einem Nachweis über die tatsächliche Zahlung möglich. Hierbei ist folgendes zu beachten:

- a) Erfolgt die Zahlung als Tilgung auf ein Darlehen, vermindert sich ab dem nächsten Fälligkeitstermin die Zinsbelastung, so dass die Kosten der Unterkunft – sofern nicht bereits eine entsprechende Kürzung wegen Unangemessenheit erfolgt ist – neu festzustellen sind.
- b) Fließt die Eigenheimzulage auf einen vor- oder zwischenfinanzierten Bausparvertrag, ist jährlich die Höhe des Bausparguthabens in Hinblick auf die Zuteilung des Vertrages und die sich dann erheblich vermindernenden Zinsen zu überprüfen.
- c) Wird die Eigenheimzulage auf einen Bausparvertrag gezahlt, der nicht der Finanzierung der Immobilie dient oder wird sie auf ein sonstiges Sparkonto gezahlt, steht die Eigenheimzulage zur Sicherung des Lebensunterhalts zur Verfügung und ist als Einkommen anzurechnen.

Aufwendungsdarlehen werden von öffentlichen Förderinstitutionen zweckgebunden gewährt (z.B. KfW, NBank). Diese und entsprechende andere Förderleistungen sind von den Kosten der Unterkunft abzusetzen.

Leistungen für Instandhaltungs- und Reparaturaufwendungen von selbst bewohntem Wohneigentum

Voraussetzungen für die Bewilligung

Soweit bei selbst bewohntem Wohneigentum während des laufenden Leistungsbezuges Instandhaltungs- oder Reparaturmaßnahmen anfallen, werden Aufwendungen hierfür anerkannt, sofern sie unabweisbar und insgesamt angemessen sind, § 22 Abs. 2 SGB II.

Eigentumswohnung

Die Unabweisbarkeit ergibt sich bei Eigentumswohnungen aus dem Beschluss der Eigentümerversammlung. Die einzelne Eigentümerin hat keine Möglichkeit sich einem solchen Beschluss zu entziehen. Es ist jedoch erforderlich, die Unterlagen über die vorgesehenen Kosten, die den Eigentümerinnen und Eigentümern vorliegen müssen, anzufordern.

Hausgrundstück

Wird ein im Eigentum der/des Leistungsberechtigten stehendes Haus selbst bewohnt und werden dafür Instandhaltungs- oder Reparaturkosten beantragt, muss zunächst über die Notwendigkeit der Maßnahme entschieden werden. Notwendig und damit unabweisbar ist sie dann, wenn ohne die Instandsetzung oder Reparatur das Haus oder Teile davon unbewohnbar wären oder wenn die **Bausubstanz sonst gefährdet** wird. Beispiele hierfür sind eine **Reparatur des Daches, der Heizungsanlage, der Abwasserleitungen oder der Stromversorgung**.

Eine Instandhaltung bzw. Reparatur liegt also immer dann vor, wenn die Maßnahme dem **Erhalt** oder der **Wiederherstellung** einer zumutbaren Wohnsituation dient.

Wertsteigernde, aber nicht zwingend notwendige Maßnahmen, können nicht finanziert werden (z. B. Solaranlage, neue Fenster, wenn die bisherigen nicht kaputt sind, Neuanstrich der Fassade, Einbau elektrischer Rollläden). Ob durch eine notwendige Maßnahme eine Wertsteigerung aufgrund des technischen Fortschritts stattfindet, ist unerheblich (z. B. bei einer neuen Heizungsanlage). Eine notwendige Maßnahme ist auf das für die Nutzung Unerlässliche zu begrenzen. Dabei ist vorrangig zu prüfen, ob eine Reparatur kostengünstiger als eine Neu- bzw. Ersatzbeschaffung ist. Ist also die Heizungsanlage kaputt, reicht ggf. eine Reparatur aus, um wieder vernünftig heizen zu können. Eine neue Anlage oder gar eine Umrüstung auf eine andere Heizungsquelle ist nicht erforderlich (außer sie wäre kostengünstiger). Auch ist es zumutbar ggf. einen Austausch der Anlage gegen eine funktionstüchtige, aber gebrauchte Heizungsanlage in Betracht zu ziehen. Egal welche Maßnahme im Einzelfall in Betracht kommt, es sind 3 Kostenvoranschläge zum Vergleich zu verlangen.

Übernahmefähigkeit

Die Übernahme der notwendigen Aufwendungen als Beihilfe ist möglich, wenn der maßgebliche Richtwert (Mietobergrenze) nicht bereits durch die laufende Kostenübernahme von kalten Betriebskosten, Schuldzinsen u. ä. ausgeschöpft ist. In diesen Fällen wird die Beihilfe in Höhe des Differenzbetrages zwischen laufenden Unterkunftskosten und dem Richtwert für einen Zeitraum von maximal 12 Monaten übernommen. Der Richtwert ist dabei immer anhand der Größe der Bedarfsgemeinschaft bzw. nach der Zahl der im Haushalt lebenden Personen, die bei den KdU berücksichtigt werden, zu bestimmen.

Ausschuss der Karenzzeitregelungen

Die Karenzzeit für die Übernahme der tatsächlichen Unterkunftskosten gilt nicht für die Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur, § 22 Absatz 2 Satz 3 SGB XII. Es können damit nur solche Aufwendungen anerkannt werden, die angemessen sind. Sofern die Aufwendungen für die Unterkunft für das selbst genutzte Wohneigentum in der Karenzzeit bereits unangemessen sind, können zur Deckung unabweisbarer Instandhaltungs- und Reparaturaufwendungen nur darlehensweise Leistungen erbracht werden.

Erhaltungs- und Instandhaltungsaufwand

Eine Pauschale für den Erhaltungs- und Instandhaltungsaufwand ist für Eigenheimbesitzer nicht vorgesehen, die notwendigen Kosten können nur als einmaliger Bedarf berücksichtigt werden. Bei Wohnungseigentum wird allerdings in der Regel für die im Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäudeteile eine Instandhaltungsrücklage gefordert. Diese Rücklage ist als laufender Bedarf anzusehen.

Die unabweisbaren Aufwendungen für Reparatur und Instandhaltung zählen bei selbstgenutztem Wohneigentum zu den Kosten der Unterkunft (§ 22 Abs.2 SGB II). Diese Maßnahmen dürfen aber nicht zu einer Verbesserung des Standards des selbstgenutzten Eigenheims führen und müssen notwendig und angemessen sein. Zum Instandsetzungs- und Reparaturaufwand zählen nur Maßnahmen, die periodisch regelmäßig anfallen und sich auf notwendige Kleinreparaturen, regelmäßig anfallende Wartungsarbeiten sowie kleinere Schönheitsreparaturen und Ausbesserungsarbeiten beziehen. Größere Reparatur-, Erneuerungs- und Modernisierungsarbeiten gehören nicht dazu¹⁶.

Zum Erhaltungs- und Instandhaltungsaufwand zählen daher Schönheitsreparaturen aller Art bzw. alle Maßnahmen, die im Wesentlichen die Wiederherstellung eines früheren Zustandes zum Ziel haben, ohne qualitativ über diesen hinaus zu gehen.

Instandhaltungsaufwand kann z. B. sein:

- Austausch einer zerbrochenen Fensterscheibe
- Ersatz eines defekten Ölbrenners,
- Instandsetzung/ Wartung von Heizungsanlagen,
- Ersatz witterungsbedingt fehlender oder defekter Dachsteine,
- Reparatur defekter Rohrleitungen,
- Reparatur einer ausgefallenen Elektroinstallationsanlage,
- Abdichtung von Rohrleitungen, Kleinkläranlagen.

Die Instandhaltungsaufwendungen müssen zudem unabweisbar sein, das heißt diese sind dringend erforderlich, und eine Selbsthilfe ist nicht möglich. In der Regel ist davon auszugehen, dass kleinere unkomplizierte Reparaturmaßnahmen von erwerbsfähigen Hilfeempfängern in Eigenregie vorgenommen werden können und hierfür keine Fachfirma benötigt wird.

Instandhaltungsaufwendungen können grundsätzlich nur übernommen werden, wenn der **Höchstbetrag der KdU nicht überschritten** wird (Kostenberechnung entsprechend Nutzungsdauer und Dauer des Leistungsbezuges). Hierüber hinausgehende Aufwendungen können nicht bzw. - soweit unabweisbar – nur im Ausnahmefall als Darlehen gegen dingliche Sicherung übernommen werden.

Größere Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten, die zudem i. d. R. einen wertsteigernden Charakter haben, sind kein Instandhaltungs- und Reparaturaufwand und können daher grundsätzlich nicht vom Sozialleistungsträger übernommen werden.

Ggf. ist hier zu prüfen, ob Leistungen (Darlehen) zur Sicherung der Unterkunft nach § 22 Abs. 8 SGB II in Betracht kommen. Nach dem Wortlaut dieser Vorschriften können zwar nur Schulden übernommen werden. Um als Leistungsträger die Kosten beeinflussen zu können, ist jedoch eine frühzeitige Antragstellung und Entscheidung – nach Möglichkeit vor der Erteilung entsprechender Aufträge – sinnvoll.

Voraussetzung für eine Kostenübernahme ist in jedem Fall, dass die Erhaltungsmaßnahme wirtschaftlich sinnvoll ist und dauerhaft ihren Zweck erreicht; das wäre z. B. nicht der Fall, wenn in absehbarer Zeit weitere Reparaturen anstünden, die zum Wert des Objektes in keinem Verhältnis

¹⁶ LSG Niedersachsen, Beschluss vom 31.03.2006, L 7 AS 343/05

mehr stehen oder wenn aufgrund eines baurechtswidrigen Zustandes eine weitere Nutzung über kurz oder lang nicht mehr möglich wäre. Bei größeren Maßnahmen, die üblicherweise auch von nicht bedürftigen Personen über Darlehen finanziert werden, ist dem Leistungsempfänger regelmäßig eine Fremdfinanzierung (Kreditinstitute, ggf. Förderprogramme der KfW, öffentliche Wohnbauförderung) zuzumuten. Die dadurch entstehenden Kreditzinsen können im Rahmen der angemessenen KdU berücksichtigt werden. Eigenleistungen sowie der Einsatz des Vermögens sind zu prüfen.

Ist bei größeren Maßnahmen eine Fremdfinanzierung nicht möglich, werden zunächst die Gründe hierfür festzustellen sein. Ist der Leistungsempfänger überschuldet, so dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass das Objekt dauerhaft gehalten werden kann, ist eine Leistungsgewährung nicht möglich. Dem Leistungsempfänger wird dann ein Verkauf des Hauses und Umzug in eine Mietwohnung zuzumuten sein. Auch die Familiengröße und eventuelle Probleme bei der Suche nach einer anderen geeigneten Wohnung sind zu berücksichtigen (z. B. wird einem alleinstehenden LE die Anmietung einer angemessenen Wohnung leichter fallen als einer kinderreichen Familie mit schwerstbehindertem Kind mit erhöhtem Wohnbedarf).

Beispiele: keine Leistungen für die Erneuerung von Gäste-WC/Zweitbad bei Alleinstehenden oder Kleinfamilien; keine Leistungen für zusätzliche Öfen, wenn mit den vorhandenen Öfen eine für den Wohnbedarf ausreichende Fläche beheizt werden kann.

Für Personen, die nur einen eingeschränkten Leistungsanspruch haben (§ 31 SGB II) wird eine Leistungsgewährung für größere Maßnahmen nicht in Betracht kommen. Auch andere Umstände können zur Ablehnung führen (Beispiel: Hauseigentümer wird seit mehreren Jahren von seinem Schornsteinfeger aufgefordert, den Heizkessel auszutauschen. Er macht dieses nicht, obwohl er ein ausreichendes Einkommen hat und beantragt eine entsprechende Leistung, nachdem er aufgrund von Arbeitslosigkeit Leistungen nach dem SGB II erhält).

Kanalbaukosten und Anliegerbeiträge

Grundsätzlich besteht nach dem NKAG die Möglichkeit, die Stundung der Beiträge zu beantragen, die entstehenden Stundungszinsen sind als laufender Unterkunftsbedarf anzusehen. Nur wenn eine Stundung rechtsfehlerfrei abgelehnt wird, kommt eine Übernahme der Kosten als Darlehen in Betracht.

Sofern ein Anschluss- und Benutzungszwang satzungsmäßig festgelegt wurde, können **Baukosten** für die Verlegung des Kanals auf dem Grundstück darlehensweise übernommen werden, sofern anderenfalls der Verlust der (angemessenen) Unterkunft bzw. deren Unbewohnbarkeit droht. Im Rahmen ihrer Möglichkeiten sind die Leistungsempfänger verpflichtet, Eigenleistungen (z. B. Ausschachten) zu erbringen.

Versetzung der Hauskläranlage in einen ordnungsgemäßen Zustand

! | Bevor eine Kostenzusage für eine umfangreiche Sanierung einer Klärgrube gegeben wird, ist unter Vorlage geeigneter Unterlagen die Zustimmung des Landkreises Cuxhaven – Fachgebiet 58.1 Grundsatzangelegenheiten – einzuholen.

Sofern von Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft festgestellt wird, dass eine Kleinkläranlage nach den abwasserrechtlichen Vorschriften veraltet ist, werden die Eigentümer nach Ablauf des Bestandsschutzes (i. d. R. 15 Jahre) aufgefordert, ihre Anlagen entweder durch Nachrüstung oder Neubau dem technischen Stand anzupassen.

Die hierdurch entstehenden Kosten gehören nicht zu den Instandhaltungsaufwendungen, da es sich um größere Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen handelt.

Diese Kosten können daher höchstens darlehensweise nach § 22 Abs. 8 SGB II übernommen werden, soweit sie in Ausnahmefällen wirtschaftlich vertretbar und unabweisbar notwendig sind, um die Wohnbarkeit des Hauses zu erhalten. Allgemein kann eine Kostenübernahme nur für die in Absprache mit der Wasserbehörde zu ermittelnde wirtschaftlichste und kostengünstigste Lösung erfolgen. Alle vorrangigen Möglichkeiten, insb. eine Kreditfinanzierung und zumutbare Eigenleistungen sind auf jeden Fall zu prüfen.

Nicht ordnungsgemäße Kläranlagen, welche vom Eigentümer nicht saniert werden, können im Rahmen der Ersatzvornahme vom Bauamt in abflusslose Sammelgruben umgewandelt werden. Hierdurch entstehen – insbesondere bei größerer Bewohnerzahl – erhebliche Abfuhrkosten, welche im Rahmen der angemessenen KdU bei laufendem Leistungsbezug zu übernehmen wären. Bei Personen, die keine Leistungen beziehen, hätte zunächst die abfuhrpflichtige Gemeinde die Kosten zu tragen.

Mit dem Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft wurde daher vereinbart, dass bei Empfängern von Sozialhilfe oder Arbeitslosengeld II die Anträge entsprechend obiger Vorgaben vom jeweiligen Leistungsträger geprüft werden. Bei Personen, die keine laufenden Leistungen erhalten, versucht das Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft eine Sanierung unter Kostenbeteiligung der abfuhrpflichtigen Gemeinde zu erreichen.

Beispiele für beantragte Klärgrubensanierungen (Kosten ca. 5.000 – 6.000 €):

Alleinstehender Leistungsempfänger mit geringem Wasserverbrauch beantragt die Sanierungskosten für eine veraltete Klärgrube. Wegen der verhältnismäßig geringen Folgekosten kommt eine Umwandlung in eine abflusslose Sammelgrube in Betracht, und zwar durch Eigenleistung des Eigentümers, Auftragsvergabe an Dritte oder – wenn der Leistungsempfänger untätig bleibt - durch Ersatzvornahme durch das Bauamt.

Alleinstehende schwerbehinderte Leistungsempfängerin lebt in einem überschuldeten Haus, behinderungsbedingt sind Haus und Grundstück verwahrlost. Die Kostenübernahme für die Klärgrube würde die Probleme der Leistungsempfängerin nicht lösen. Adäquate Hilfe wäre hier der Nachweis einer behindertengerechten Wohnung und ein Verkauf des Hauses. Sofern eine Teilvermietung des Hauses möglich ist (Kostensenkung durch Mieteinnahme, Gartenpflege durch Mieter) käme die Berücksichtigung von Sanierungskosten – bei teilweiser Absetzung von den Mieteinnahmen – in Betracht.

Ehepaar mit mehreren Kindern kauft ein Haus. Eigenkapital ist nicht vorhanden. Die aufgenommenen Darlehen liegen erheblich über dem Kaufpreis des Hauses. Im Kaufvertrag wurde bereits auf die notwendige Sanierung der Klärgrube hingewiesen. Eine weitere Darlehensgewährung durch die Hausbank der LE wird abgelehnt, da die LE nach dem Hauskauf ein Universaldarlehen bei einer anderen Bank aufgenommen haben und sie außerdem ein neues Auto auf Raten erworben haben. Da den Eheleuten bereits bei Erwerb des Hauses die Sanierungsbedürftigkeit bekannt war, handelt

es sich nicht um Kosten zur Erhaltung oder Sicherung der Unterkunft, sondern um nicht zu übernehmende Kosten des Erwerbs einer Unterkunft. Im Übrigen verhält sich die Familie unwirtschaftlich, so dass die Leistungsgewährung durch ein aufgrund der Überschuldung ungesichertes Darlehen nicht gerechtfertigt ist.

Prüfungsschema Kleinkläranlagen

1) Sachverhaltsermittlung:

- Welcher Leistungskreis? SGB II/SGB XII
- Dauer des Bezugs
- Wohnumstände (Personen im Haushalt/ KdU angemessen/ Alter des Hauses)
- Verfahrensstand Amt 66
- Bei komplexem Sachverhalt kann auch eine Ortsbesichtigung erforderlich sein

2) Rechtsgrundlage (§ 22 Abs. 8 SGB II / § 36 Abs. 1 SGB XII)

3) Anspruchsvoraussetzungen

a) Droht Wohnungslosigkeit

- aa) Es muss eine Notsituation vorliegen, die zur drohenden Obdachlosigkeit des Antragstellers führt (mit hoher Wahrscheinlichkeit) oder die Bewohnbarkeit der Wohnung gefährdet (z.B.: Räumungsklage vor dem Amtsgericht)
- ab) oder eine vergleichbare Notlage?
 - Lebensführung des Antragstellers muss in erheblicher Weise beeinträchtigt sein bzw.
 - Interventionspunkt der Sozialhilfe muss erreicht sein (FEVS 51,89, 91)
 - (z.B.: Versorgungseinstellung Strom, Wärme oder Wasser (OVG Lüneburg, FEVS 42, 92))
- aber: Unmittelbarkeit muss gegeben sein!
 - Anhörung/ Aufforderung von Amt 66 reicht i. d. R. nicht aus! (Konsequenz zunächst abflusslose Sammelgrube, später Nutzungsuntersagung durch Amt 63)
 - ausreichender anderweitiger Wohnraum ist i.d.R. vorhanden

b) Ist die Übernahme durch Sozialhilfemittel notwendig (unabweisbar) ? (Selbsthilfeverpflichtung des Antragstellers)

- ba) Können Arbeiten selbst oder durch Angehörige/Bekannte ausgeführt werden?
- bb) Kann ein Teil der Kosten selbst (durch Ansparung) getragen werden?
 - Grundsätzlich sind Instandsetzungs-/Reparaturkosten aus der Regelleistung anzusparen (§ 2 SGB II/ § 2 SGB XI)
 - Seit wann war die Sanierungspflicht bekannt?
 - Weiteres Einkommen neben ALGII/Grusi (Freibeträge sind ggf. auszuschöpfen)?
- bc) Wurden alle Kreditaufnahmemöglichkeiten ausgenutzt?
 - Wurde eine umfassende Kreditprüfung durch die kontoführende Bank vorgenommen? (begründetes Ablehnungsschreiben ist vorzulegen, nur formloses Schreiben reicht nicht aus)
 - weitere Banken?
 - Ist die Eintragung einer Grundschuld durch Bank möglich? Haus lastenfrei?

c) Ist die Übernahme durch Sozialhilfemittel gerechtfertigt?

- ca) Ist die Unterkunft grundsätzlich erhaltenswürdig?
 - nur bei angemessener KdU
 - Alter und Zustand des Hauses
 - Lebensumstände z.B. Alter des Antragstellers/Haushaltsgemeinschaft
- cb) Ist die beantragte Hilfe geeignet, die Notsituation langfristig zu beseitigen und die Unterkunft zu sichern?
- cc) Lässt das Verhalten des Antragstellers in der Vergangenheit auf langfristige Sicherung schließen? Hat der Antragssteller durch sein Verhalten zur Verschlimmerung der Notlage beigetragen? Waren Bemühungen erkennbar z.B. Ansparungen?
- cd) Außenwirkung der Sozialhilfeleistung (Sparsame / wirtschaftl. Verwendung v. Steuergeldern)

4) Ergebnis

- Aktenvermerk
- Bescheid Antragstelle

Wohnraumbeschaffungskosten und Renovierungskosten

Hierzu können zählen:

- Mietkaution
- Genossenschaftsanteile
- Bearbeitungsgebühren
- Abstandszahlungen
- Umzugskosten ggf. auch incl. Kosten f. Renovierung und (Neu)Einrichtung der Wohnung
- doppelte Mietzahlung während des Umzugsmonats
- Wohnungsbesichtigungskosten

Gem. § 22 Abs. 6 SGB II können diese Kosten übernommen werden, wenn

- die Miete der neuen Wohnung angemessen ist,
- der Umzug vom Jobcenter veranlasst oder als notwendig anerkannt wurde,
- anderenfalls eine Unterkunft nicht in angemessener Zeit gefunden werden kann und
- der Leistungsträger der Kostenübernahme vorher zugestimmt hat

Notwendige Gründe können sein:

- rechtskräftiges Räumungsurteil (die Kosten einer Zwangsräumung wären zunächst vom Vermieter zu verauslagern; eine Erstattung aus Sozialhilfemitteln ist nicht möglich)
- Zwangsversteigerung eines Eigenheims
- Wohnung genügt nicht den gesundheitlichen Anforderungen (Stellungnahme des Gesundheitsamtes !)
- bisherige Wohnung zu klein
- bisherige Wohnung zu groß / zu teuer
- Ehepaare oder Lebensgefährten trennen sich
- rechtmäßige Kündigung durch den Vermieter
- berufliche Gründe (Arbeitsplatzwechsel / zu weite Entfernung vom Arbeitsplatz; ggf. kommt in solchen Fällen eine Unterstützung durch die Agentur für Arbeit in Betracht, (Mobilitätshilfen gem. §§ 53 und 54 SGB III, ggf. i. V. m. SGB II)
- bauliche Mängel , soweit keine Abhilfe erfolgt (dann ggf. Schadensersatz v. Vermieter)
Hierzu kann u.a. Schimmelbefall gehören. Vom Hilfeempfänger ist im Einzelfall glaubwürdig darzulegen, welche mietrechtlichen Schritte unternommen wurden (z.B. durch Vorlage des Schriftverkehrs). Auftretende Mängel sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen und dieser ist zur Instandsetzung aufzufordern (§ 536a ff. BGB). In wie weit ein Hilfeempfänger bei Weigerung des Vermieters auf sein Recht auf Selbstvornahme mit anschließendem Ersatzanspruch verwiesen werden kann, ist im Einzelfall insbesondere hinsichtlich der Erfolgsaussichten zu beurteilen. Sofern die Bemühungen des Hilfeberechtigten glaubhaft getätigt wurden, ohne dass eine absehbare Besserung der Wohnsituation durch den Vermieter in Aussicht steht, kann dies unter Umständen ein Umzugsgrund sein

Die Gründe einer evtl. Übernahme sind aktenkundig zu machen.

Bei Erfüllung dieser Kriterien ist eine Kostenübernahme als Beihilfe grundsätzlich möglich, soweit nicht die Voraussetzungen einer Darlehensgewährung nach den §§ 9 Abs. 4 SGB II vorliegen.

! Mietkautionen und Genossenschaftsanteile sind allerdings grundsätzlich darlehensweise zu gewährleisten. Der Rückzahlungsanspruch des Mieters ist bis zur Tilgung des Darlehensbetrages an den Leistungsträger abzutreten.

Eine Kostenübernahme ist allerdings nicht möglich, wenn der Leistungsempfänger „lediglich“ in Ausübung seines Wunsch- und Wahlrechtes ohne zwingende leistungsrechtliche Notwendigkeit umzieht.

Sofern die Voraussetzungen der o. g. Regelungen nicht erfüllt sind, kann **im Ausnahmefall** ggf. eine Hilfe gem. §§ 24 SGB II als Darlehen erfolgen, wenn dies gerechtfertigt ist.

Sofern der Leistungsempfänger aus dem bisherigen Mietverhältnis Ansprüche geltend machen kann (z. B. Auszahlung der Mietkaution, Schadenersatzansprüche, Abstandzahlungen), sind diese vorrangig zur Begleichung der Wohnraumbeschaffungskosten einzusetzen.

Mietkaution

Die Höhe darf **3 Monatsmieten** - ohne Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist - nicht überschreiten (§ 551 BGB). Soweit die Miete vom Leistungsträger direkt an den Vermieter gezahlt wird, sollte versucht werden, diesen zu einem Verzicht auf die Kaution zu bewegen.

Eine in Geld bereitzustellende Mietkaution kann in 3 gleichen monatlichen Teilbeträgen ab dem Beginn des Mietverhältnisses geleistet werden.

Bei einem Vermieterwechsel durch Verkauf des Mietobjektes geht die Verpflichtung zur Rückzahlung einer Mietsicherheit auf den Erwerber über; nachrangig besteht auch ein Rückzahlungsanspruch gegen den früheren Vermieter (566a BGB).

Die Gewährung eines Darlehens für eine **Mietkaution** nach § 22 Abs. 6 **SGB II** kann durch öffentlich-rechtlichen Vertrag (Abtretungserklärung) erfolgen. Die Mietkaution kann **nur** bei vorheriger Zusage zur Übernahme der Mietkaution gemäß § 22 Abs. 6 SGB II seitens des Jobcenters als Bedarf anerkannt werden. Dementsprechend muss der Leistungsempfänger das Formular im Zuge der Beantragung des Umzuges bereits ausgehändigt bekommen. Der Vermieter muss über die vertraglich geregelte Abtretung in Kenntnis gesetzt werden.

Die Abtretungserklärung für die Mietkaution ist immer anzufordern und mitzugeben.

Bearbeitungsgebühren

Für frei finanzierten Wohnraum, der nicht von einem Makler vermittelt wurde, kann mit dem Vermieter eine Bearbeitungs- oder Vertragsabschlussgebühr vereinbart werden, die allerdings über die Deckung der notwendigen Kosten nicht hinausgehen darf; anderenfalls läge ein Verstoß gegen das WohnungsvermG vor.

Abstandszahlungen

Sofern durch Abstandszahlungen auch ein leistungsrechtlich notwendiger Bedarf gedeckt wird („**Erstausstattung**“) ist eine Übernahme angemessener Kosten möglich. Außerdem sind Darlehen gem. § 24 SGB II / § 37 SGB XII möglich. Eine Vereinbarung über eine Abstandszahlung ist allerdings unwirksam, wenn sie in einem auffälligen Missverhältnis zum Wert der überlassenen Gegenstände steht (§ 4a Abs. 1 WohnungsvermG).

Auch ein Entgelt für die Räumung der Wohnung durch den bisherigen Mieter ist unzulässig, ausgenommen für diesem nachweislich für den Umzug entstandene Kosten (§ 4a Abs. 1 WohnungsvermG).

Renovierungskosten / Kosten der Wohnungseinrichtung

Umzugskosten

Soweit wie möglich ist darauf hinzuwirken, dass die Betroffenen die Umzüge selbst bzw. unter Mit Hilfe von Angehörigen, Bekannten etc. durchführen. Notwendige Kosten für Mietfahrzeuge, Umzugs-

kartons etc. können übernommen werden. Das gleiche gilt für zusätzliche Aufwendungen bei privaten Helfern (z.B. Verpflegung oder Reisekosten), soweit sich diese in einem üblichen und angemessenen Rahmen bewegen.

Soweit Selbsthilfe im Einzelfall nicht möglich ist (z. B. bei älteren oder behinderten Personen ohne Angehörige), können angemessene Kosten eines Fuhrunternehmens übernommen werden; es empfiehlt sich, Kostenvoranschläge mehrerer preisgünstiger Unternehmen einzuholen. Zahlungen sollten in diesen Fällen direkt an das Umzugsunternehmen erfolgen bzw. an den Leistungsempfänger nur mit quittierter Rechnung.

Zu den Umzugskosten gehören nach jüngster Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes auch die Kosten für die Bereitstellung eines Telefon- und Internetanschlusses sowie die Kosten für einen Nachsendeantrag¹⁷.

Renovierung

Mieter haben Renovierungskosten nur dann zu tragen, wenn dieses im Mietvertrag wirksam vereinbart wurde. Enthält der Mietvertrag starre Fristenpläne für Schönheitsreparaturen, ist diese Regelung unwirksam und führt dazu, dass der Vermieter für Schönheitsreparaturen zuständig bleibt¹⁸. Schönheitsreparaturen umfassen in der Regel nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Aufwendungen für Schönheitsreparaturen sind nicht vom Regelsatz erfasst, so dass eine Übernahme im Rahmen der Kosten der Unterkunft grundsätzlich möglich ist.

Grundsätzlich kann ein Bedarf für Schönheitsreparaturen nachfolgenden Fristen anerkannt werden:

- Küche, Bad, Dusche	alle 3 Jahre
- Wohn- u. Schlafräume, Kinderzimmer, Flur, Diele, Toilette	alle 5 Jahre
- andere Nebenräume	alle 7 Jahre

Für **Mietwohnungen** gilt dies nur insoweit

- 1. Schönheitsreparaturen lt. Vertrag überhaupt vom Mieter vorzunehmen sind
- 2. im Mietvertrag nicht längere Fristen vorgesehen sind.
- 3. die vertraglichen Vereinbarungen wirksam sind. Nach BGH-Rechtsprechung¹⁹ sind starre Klauseln (unabhängig vom Renovierungsbedarf) unwirksam mit der Konsequenz, dass der Vermieter notwendige Renovierungsarbeiten selbst durchführen und bezahlen muss²⁰.

Renovierungen in kürzeren Abständen können nur bei nachgewiesenem Bedarf erforderlich sein (Hausbesuch!).

Soweit wie möglich ist darauf hinzuwirken, dass die Betroffenen die Renovierungen selbst bzw. unter Mithilfe von Angehörigen, Bekannten etc. durchführen; notwendige Kosten für Material (siehe unter **Materialbedarf**) können übernommen werden.

Soweit Selbsthilfe im Einzelfall nicht möglich ist (z. B. bei älteren oder behinderten Personen ohne Angehörige), können angemessene Kosten einer Fachfirma übernommen werden; es empfiehlt sich, Kostenvoranschläge mehrerer preisgünstiger Unternehmen einzuholen. Zahlungen sollten in diesen Fällen direkt an die Fachfirma erfolgen bzw. an den Leistungsempfänger nur mit quittierter Rechnung.

¹⁷ BSG, Urteil vom 10.08.2016, B 14 AS 58/15 R

¹⁸ BGH-Urteil vom 5. 4. 2006 Az.: VIII ZR 178/05

¹⁹ BGH-Urteil vom 28.03.07-VIII ZR 199/06

²⁰ vgl. LSG BWB, Urteil vom 19.02.2009, L 7 SO 1131/07

Einzugsrenovierungen bei Mietwohnungen sind i. d. R. nicht zu übernehmen, da der Vermieter die Wohnung in gebrauchsfähigem Zustand zu überlassen hat (§ 535 Abs. 2 BGB). Für die Einzugsrenovierung können jedoch im Einzelfall einmalige Beihilfen im Rahmen der Kosten der Unterkunft gewährt werden, wenn die Renovierung im konkreten Fall erforderlich war, um die Bewohnbarkeit der Unterkunft herzustellen, diese ortsüblich ist, weil keine renovierten Wohnungen in nennenswerten Umfang zur Verfügung stehen und die Kosten der Höhe nach erforderlich waren. Vergleichsmaßstab ist hier der Ausstattungsstandard einer Wohnung im unteren Wohnungssegment.

Auszugsrenovierungen werden in der Regel nicht zu übernehmen sein, auch soweit eine entsprechende rechtliche Verpflichtung des Mieters besteht. Entsprechende Klauseln, wonach eine Wohnung beim Auszug renoviert werden muss, unabhängig vom tatsächlichen Abnutzungsgrad oder bereits durchgeführten Schönheitsreparaturen während der Wohndauer, sind nach Rechtsprechung des BGH unwirksam²¹.

Materialbedarf:

Zur Vereinfachung wurden die Kosten des Tapezierens anhand einer Musterberechnung auf m² Grund- bzw. Wohnfläche der zu renovierenden Räume umgerechnet. Berechnungsbasis war dabei eine fiktive 80 m² - Whg. mit 3 Zimmern, Küche, Bad, Diele und 2,50 m Deckenhöhe, woraus sich eine Wandfläche von 200 m² ergab.

200 m² Wandfläche x 0,80 € je m² Wandfläche (vorher ermittelte Kosten für Tapeten und Kleister einfacher Qualität) ergibt einen Bedarf von 160,00 € : 80 m² Grundfläche = 2,00 € je m² Grund-/Wohnfläche. Arbeitsmaterial (Pinsel, Rollen, Spachtel etc.) ist hierin bereits enthalten; hinzu kommt ggf. ein Betrag von 0,50 € je m² für den Deckenanstrich.

Es ergeben sich also folgende Beihilfen: (jeweils je m² Grund- / Wohnfläche)

--1. Tapeten incl. Kleister (bei Raufaser auch incl. Anstrich):	2,00€
--2. Wandanstrich (ohne Tapezieren):	1,25€
--3. Deckenanstrich:	0,50€
--4. Tapezieren <u>und</u> Deckenanstrich (Pos. 1. + Pos. 3.):	2,50€

Alle Werte verstehen sich einschließlich der notwendigen Arbeitsgeräte.

Alle Werte beziehen sich auf eine Wandhöhe von 2,50 m; bei größeren Abweichungen (z. B. höhere Wände oder - ggf. teilweise - geflieste Wände in Küche oder Bad) sind entsprechende Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Streichen von Türen und Fenstern:

--pro Tür (mit Rahmen, incl. Arbeitsmaterial)	5,00€
--pro Fenster (ggf. incl. Fensterbank, incl. Arbeitsmaterial)	2,50€

Wohnungseinrichtung

Bei erstmaligem Bezug einer eigenen Wohnung oder einem Verlust der bisherigen Wohnungseinrichtung (z. B. durch Brand, längerfristige Inhaftierung) können Beihilfen nach § 24 Abs. 3 SGB II gewährt werden. Die Leistungen können als Sachleistungen oder als Pauschalen gezahlt werden. In der Regel empfiehlt sich die Ausstellung von Gutscheinen.

Aus- und Umbau von Wohnraum

Aus- und Umbaumaßnahmen von Wohnräumen sind grundsätzlich nicht i. R. des SGB II zu übernehmen, sondern durch vorrangig in Anspruch zu nehmenden Leistungen, insb. aus Mitteln des

²¹ BGH-Urteil vom 12.09.07-VIII ZR 316/06

sozialen Wohnungsbaus, bei Behinderten auch durch Mittel der Pflegekassen oder der Eingliederungshilfe.

Eine Förderung käme in besonderen Ausnahmefällen evtl. bei kleinen, durch die Betroffenen selbst durchführbaren Maßnahmen in Betracht, beispielsweise Dachgeschoßherrichtung oder Unterteilung größerer Räume, um dem Wohnbedarf größerer Familien gerecht zu werden und höhere Kosten durch Umzüge oder kostspielige Baumaßnahmen zu vermeiden.

Förderung bei Eigenheimen grundsätzlich als Darlehen gegen dingliche Absicherung; keine Förderung für Obdachlosenunterkünfte!

Schadensersatz

Die Beseitigung von durch den Leistungsempfänger verursachten Schäden an fremdem Eigentum ist i. R. des SGB II oder AsylbLG in der Regel ausgeschlossen! Es handelt sich um zivilrechtliche Schadensersatzansprüche gegen den Verursacher aufgrund vertragswidrigen Gebrauchs. Lediglich wenn durch den vom Leistungsempfänger verursachten Schaden ein Verlust der Unterkunft zu erwarten ist und diese Unterkunft auch im Interesse des Leistungsträgers erhaltenswürdig ist, kann eine Schuldübernahme ausnahmsweise in Betracht kommen (§ 22 Abs. 8 SGB II).

Grundsätzliche Voraussetzungen für die Zustimmung zu einem Umzug

Diese Regelung betrifft alle Personen über 25 Jahren, die eine neue Unterkunft (= dauerhaftes Wohnen) anmieten wollen. Für junge Erwachsene unter 25 Jahren sind andere Vorschriften maßgeblich.

Grundsätzlich gilt, dass die Entscheidung, ob der Leistungsempfänger umzieht oder nicht, ganz allein bei ihm liegt.

Zusicherung

Die erforderliche vorherige (schriftliche, § 34 SGB X) Zusicherung muss vor dem Zeitpunkt erfolgen, zu dem die durch § 22 Abs. 6 ersetzbaren Kosten in rechtlich relevanter Weise begründet werden, also vor Abschluss eines mit einem Umzugsunternehmen geschlossenen Vertrages. Zuständig ist – soweit es um Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten geht – nach Abs. 6 S. 1 Hs. 1 der bis zum Umzug örtlich zuständige kommunale Träger bzw. das Jobcenter. Soweit es um Mietkautionendarlehen geht, ist der kommunale Träger am Ort der neuen Unterkunft zuständig.

Mit dem Zusicherungsverfahren, welches vor dem Eingehen rechtlicher Bindungen (z.B. Unterzeichnung des Mietvertrages, etc.) durchzuführen ist, soll er vorab darüber informiert werden, ob die mit dem beabsichtigten Umzug anfallenden Kosten (für die neue Miete, für die Mietkaution, für den Umzug, etc.) in voller Höhe als Bedarf bei der zukünftigen Hilfebedürftigkeitsberechnung im Sinne des § 9 SGB II berücksichtigt werden.

Konkreter Umzugswunsch

Aus diesem Grund kann ein Zusicherungsverfahren nur für einen konkreten Umzugswunsch und **nicht pauschal für irgendeine Unterkunft** durchgeführt werden. Das Zusicherungsverfahren bezweckt nicht nur eine Aufklärungsfunktion, sondern auch eine Warnfunktion. Insofern erhält er hierdurch Rechtssicherheit und zwar vor Eingehung rechtlicher Bindungen, sprich Vertragsunterzeichnungen. Getreu dem Motto „was wäre wenn“:

25. Lebensjahr

Wenn der Leistungsempfänger das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet hat und vor Erhalt der Umzugszusicherung im Sinne des § 22 Absatz 5 SGB II den Vertrag über die neue Unterkunft unterzeichnen (abschließen) werden für die Zeit nach dem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres (gar) **keine** Bedarfe für die Unterkunft und Heizung anerkannt (§ 22 Absatz 5 SGB II)

Umzug nicht erforderlich

Wenn der Leistungsempfänger umzieht, obwohl der Umzug nicht erforderlich war und sich dadurch die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung erhöhen, wird nicht der tatsächlich zu leistende Betrag, sondern lediglich der bisherige Bedarf für die „alte“ Wohnung berücksichtigt (§ 22 Absatz 1 Satz 6 SGB II).

Wenn der Leistungsempfänger umzieht, obwohl der Umzug nicht erforderlich war, werden die Aufwendungen für Mietkaution, Genossenschaftsanteile, Umzugskosten und anderweitige Wohnungsbeschaffungskosten nicht als Bedarf anerkannt (§ 22 Absatz 6 SGB II).

Erforderlichkeit

Die Entscheidung wann ein Umzug „erforderlich“ ist, trifft das Jobcenter. Einfach ausgedrückt ist ein Umzug dann als erforderlich anzusehen, wenn **ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund** vorliegt, von dem sich auch ein Nichtleistungsempfänger leiten lassen würde. Dies ist insbesondere anzunehmen, wenn er durch den kommunalen Träger veranlasst wurde, d.h. der Leistungsempfänger hat eine Aufforderung zur Senkung der Kosten der Unterkunft vom Jobcenter erhalten.

Weitere Gründe, welche i. d. R. schriftlich zu belegen sind, können beispielsweise eine unzureichende Deckung des Wohnraumbedarfes, eine nachhaltige Störung des Vertrauensverhältnisses in einer Wohngemeinschaft, eine Trennung oder auch ein Umzug zur Herstellung einer ehelichen bzw. eheähnlichen Lebensgemeinschaft sein. Hierbei handelt sich um keine abschließende Aufzählung, deshalb können auch anderweitige Gründe von Leistungsempfänger vorgebracht und zur Beurteilung berücksichtigt werden.

Ausländer mit Wohnsitzregelung

Ausländer, welche einer Wohnsitzregelung nach § 12a Absatz 1 bis 4 des Aufenthaltsgesetzes (AufenthG) unterworfen sind, dürfen ihren gewöhnlichen Aufenthalt (Wohnsitz) nur in dem verpflichtenden bzw. zugewiesenen Ort nehmen. Dies betrifft grundsätzlich alle Ausländer, welche ab dem 01.01.2016 als Asylberechtigte, Flüchtlinge im Sinne von § 3 Absatz 1 des Asylgesetzes oder subsidiär Schutzberechtigte im Sinne von § 4 Absatz 1 des Asylgesetzes anerkannt worden sind oder denen nach § 22, § 23 oder § 25 Absatz 3 des AufenthG erstmalig eine Aufenthaltserlaubnis erteilt worden ist.

Sofern der Leistungsempfänger unter diese Personengruppe fällt und außerhalb des Ortes umziehen will, bedarf es einer vorherigen „Genehmigung“ der zuständigen Ausländerbehörde. Hierzu muss der Leistungsempfänger einen entsprechenden Antrag gemäß § 12a Absatz 5 AufenthG auf Aufhebung (Änderung) der Wohnsitzverpflichtung bzw. -zuweisung bei der zuständigen Ausländerbehörde stellen.

Angemessenheit der neuen Wohnung

Die Angemessenheitswerte im Sinne des § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II richten sich nach den geltenden Werten für den Ort der Unterkunft. Gem. § 22 Abs. 4 S. 1 SGB II soll vor Abschluss eines Vertrages der Leistungsberechtigte die Zusicherung des für die neue Unterkunft örtlich zuständig kommunalen Trägers einholen. Sollten die Kosten für die neue Unterkunft unangemessen hoch sein, so erfolgt grundsätzlich keine Zusicherung.

Umzug außerhalb des Landkreises Cuxhaven

Wenn der Leistungsempfänger außerhalb des Landkreises Cuxhaven verziehen will, erkundigt er sich bezüglich der Angemessenheitswerte bei dem für die neue Wohnung örtlich zuständigen kommunalen Träger (z. B. Berlin). Dafür muss er sich an das für die neue Unterkunft örtlich zuständige Jobcenter wenden.

Umzug innerhalb des Landkreises Cuxhaven

Wenn der Leistungsempfänger innerhalb des Landkreises Cuxhaven umziehen wollen, ist der Angemessenheitswert hinsichtlich der sog. Bruttokaltmiete (= Nettokaltmiete zuzüglich kalter Betriebskosten; ohne Heizkosten) zu beurteilen, welcher von der Anzahl der Bedarfsgemeinschaftsmitglieder und von der konkreten Lage im Landkreis abhängig ist. Die entsprechenden Angemessenheitswerte kann er beim Jobcenter erfragen.

Mietkaution bzw. Genossenschaftsanteile

Typischerweise wird bei der Anmietung einer Wohnung eine Sicherheit (§ 551 BGB) in Form einer Kautions verlangt. Zuständig ist für die Anerkennung als Bedarf im Wege der Zusicherung der am Ort der neuen Unterkunft zuständige kommunale Träger (bzw. das Jobcenter). Bei der Ermessensentscheidung über die Gewährung eines Mietkautionsdarlehens kann das Jobcenter berücksichtigen, ob die für eine vorherige Unterkunft gestellte Kautions verfügbar ist. Wegen des Sozialdatenschutzes kann das Jobcenter dies nicht ohne Einwilligung des Leistungsberechtigten durch Rückfrage beim bisherigen Vermieter abklären, sondern ist gehalten, vom Leistungsberechtigten entsprechende Nachweise zum Auszahlungszeitpunkt zu verlangen, wobei es dem Leistungsberechtigten obliegt, nachzuweisen, dass eine Kautions nicht verfügbar ist.

Das 9. SGB-II-ÄndG hat mWv 1.8.2016 entsprechend der bislang hM die Aufwendungen für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen den Mietkautionen zugeordnet mit der Folge der im Regelfall („sollen“) darlehnsweisen Gewährung vgl. § 22 Abs. 6 S. 3 SGB II.

Umzugskosten

Der Umzug ist grundsätzlich vom Leistungsempfänger selbst und zudem so kostengünstig wie möglich durchzuführen. Gem. § 22 Abs. 6 S. 1 können Umzugskosten bei vorheriger Zusicherung durch den örtlich zuständigen kommunalen Träger übernommen werden.

Die Zusicherung soll grundsätzlich vom Jobcenter erteilt werden, wenn der Umzug durch den Träger veranlasst wurde **oder** aus anderen Gründen notwendig ist vgl. § 22 Abs. 6 S. 2 SGB II **und** wenn ohne die Zusicherung keine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum gefunden werden kann.

Hierbei sind sämtliche Möglichkeiten (u.a. auch die Hilfe von Verwandten, Bekannten, Freunden, etc.) zu fordern bzw. zu prüfen. Soweit Bedarfe z.B. für private Helfer, einen Anhänger oder Leihwagen bestehen. Die entstandenen Kosten sind durch geeignete Nachweise wie z.B. Rechnungen zu belegen und beim Jobcenter einzureichen.

Ist der Leistungsempfänger nicht in der Lage, den Umzug selbstständig bzw. mit privaten Helfern durchzuführen, so hat er dies durch Vorlage von geeigneten Nachweisen (z.B. ärztliche Atteste, anerkannte Behinderung) zu begründen. Werden diese Gründe anerkannt, so sind Angebote von 3 Umzugsfirmen vorzulegen.

Maklergebühren

Maklergebühren können nur in seltenen Ausnahmefällen übernommen werden, wenn nachweislich keine nicht-maklergebundenen Wohnungen mit angemessenen Kosten zur Verfügung stehen und die Maklerkosten daher unvermeidbar sind.

Sonstige Kosten

Über die aufgeführten Kosten hinaus (Aufzählung ist nicht abschließend), können sonstige Kosten, welche mit dem Finden und Anmieten einer neuen Wohnung unmittelbar verbunden sind, nach vorheriger Zusicherung ebenfalls als Wohnungsbeschaffungskosten übernommen werden.

